



**Département MAINE-ET-LOIRE**  
**Commune de Saint-Augustin-des-Bois**

**Révision du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOSSIER D'APPROBATION**

|                 | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|-----------------|--------------|------------|-------------|
| Révision du PLU | 16.06.2016   | 03.06.2019 | 13.02.2020  |

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

***RAPPORT DE PRESENTATION ET***  
***RESUME NON TECHNIQUES***  
***Pièce 2***

Code affaire : 17-0132  
Resp. étude : PS



**Ouest am'**

L'intelligence collective au service des territoires



## Département MAINE-ET-LOIRE

### Commune de Saint-Augustin-des-Bois

## Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

|                 | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|-----------------|--------------|------------|-------------|
| Révision du PLU | 16.06.2016   | 03.06.2019 | 13.02.2020  |

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## RAPPORT DE PRESENTATION

### *Pièce 2.1*

Code affaire : 17-0132  
Resp. étude : PS

Ce document a été réalisé par :

*Alice LE NEDIC, chargée d'études*

*Florence BRETECHE, cartographe / sigiste*

## **SOMMAIRE**

---



|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                        | <b>3</b>  |
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                    | <b>9</b>  |
| 1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....                                               | 10        |
| 1.1 Principes généraux .....                                                 | 10        |
| 1.2 Les objectifs de la révision du PLU .....                                | 11        |
| 1.3 La démarche d'évaluation environnementale .....                          | 11        |
| 2 ELEMENTS CONTEXTUELS .....                                                 | 12        |
| 2.1 Le contexte géographique .....                                           | 12        |
| 2.2 Le contexte historique .....                                             | 12        |
| 2.3 Le contexte institutionnel .....                                         | 12        |
| <b>CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC .....</b>                                         | <b>14</b> |
| 1 LA POPULATION .....                                                        | 15        |
| 1.1 Une croissance démographique constante qui s'intensifie .....            | 15        |
| 1.2 Une croissance portée par le mouvement migratoire .....                  | 15        |
| 1.3 Une population jeune .....                                               | 17        |
| 1.4 Un desserrement démographique limité .....                               | 17        |
| 1.5 Un territoire attractif pour les ménages .....                           | 18        |
| 1.6 Une population familiale .....                                           | 18        |
| 2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS .....                        | 20        |
| 2.1 Un parc de logements dominé par les résidences principales .....         | 20        |
| 2.2 Un rythme de construction fluctuant .....                                | 23        |
| 2.3 Un parc de logements relativement peu diversifié .....                   | 25        |
| 2.4 Un prix de l'immobilier dans la tranche haute .....                      | 26        |
| 2.5 Des besoins SPÉCIFIQUES: personnes âgées et gens du voyage .....         | 27        |
| 3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE .....                                              | 29        |
| 3.1 Population active et emploi .....                                        | 29        |
| 3.1.1 Une population active influencée par les pôles d'emplois voisins ..... | 29        |
| 3.1.2 Une économie locale portée par les petites entreprises .....           | 30        |
| 3.1.3 L'agriculture .....                                                    | 32        |
| 3.1.4 Données de cadrage .....                                               | 32        |
| 3.1.5 Diagnostic agricole de 2017 .....                                      | 33        |
| 3.1.6 La sylviculture .....                                                  | 37        |
| 3.2 Un tourisme vert .....                                                   | 38        |
| 4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS .....                                          | 40        |
| 4.1 Les équipements classiques .....                                         | 40        |
| 4.2 Une capacité des équipements scolaires à anticiper .....                 | 41        |
| 4.3 Les réseaux .....                                                        | 42        |
| 4.3.1 la gestion des eaux usées .....                                        | 42        |
| 4.3.2 L'eau potable .....                                                    | 43        |
| 4.3.3 La desserte numérique .....                                            | 43        |
| 5 LES SERVITUDES .....                                                       | 44        |
| 6 MOBILITES ET ACCESSIBILITE .....                                           | 48        |
| 6.1 Les infrastructures routières .....                                      | 48        |
| 6.1.1 Un réseau routier dense .....                                          | 48        |
| 6.1.2 L'inventaire des capacités de stationnement .....                      | 49        |
| 6.2 Les transports collectifs .....                                          | 52        |
| 6.2.1 Les transports en commun : une offre adaptée au contexte local .....   | 52        |
| 6.2.2 Le covoiturage : une offre absente .....                               | 53        |
| 6.3 Les liaisons douces : une offre présente à conforter .....               | 54        |

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>                   | <b>56</b> |
| 1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » .....                                   | 57        |
| 1.1 <i>Le milieu physique et son usage</i> .....                            | 57        |
| 1.1.1 Géologie.....                                                         | 57        |
| 1.1.2 Topographie et hydrographie .....                                     | 59        |
| 1.1.3 Occupation des sols .....                                             | 61        |
| 1.2 <i>Le développement urbain : effets et perspectives</i> .....           | 64        |
| 1.2.1 Analyse de la consommation d'espace .....                             | 64        |
| 1.2.2 Analyse des niveaux de densité pratiqués .....                        | 72        |
| 1.2.3 Analyse de la capacité de densification et de mutation .....          | 73        |
| 2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE .....                                     | 81        |
| 2.1 <i>Les grands ensembles naturels du territoire communal</i> .....       | 81        |
| 2.1.1 zones humides .....                                                   | 81        |
| 2.1.2 Les boisements .....                                                  | 83        |
| 2.1.3 Le bocage .....                                                       | 86        |
| 2.2 <i>Un patrimoine naturel reconnu</i> .....                              | 87        |
| 2.2.1 la protection réglementaire .....                                     | 87        |
| 2.2.2 Les inventaires scientifiques et les espaces naturels sensibles.....  | 87        |
| 2.3 <i>La trame verte et bleue</i> .....                                    | 90        |
| 2.3.1 Définition .....                                                      | 90        |
| 2.3.2 La Trame verte et bleue à l'échelle supra-communale .....             | 90        |
| 2.3.3 Identification de la Trame verte et bleue à l'échelle communale ..... | 94        |
| 3 CYCLE DE L'EAU .....                                                      | 99        |
| 3.1 <i>Hydrographie</i> .....                                               | 100       |
| 3.2 <i>La qualité de l'eau</i> .....                                        | 100       |
| 3.2.1 Eaux superficielles.....                                              | 101       |
| 3.2.2 Eaux souterraines .....                                               | 103       |
| 3.2.3 Eau potable .....                                                     | 105       |
| 3.2.4 Eaux usées.....                                                       | 106       |
| 3.2.5 Eaux pluviales.....                                                   | 107       |
| 4 PAYSAGES & PATRIMOINE .....                                               | 109       |
| 4.1 <i>Les unités paysagères</i> .....                                      | 109       |
| 4.1.1 Elements structurants du paysage : le patrimoine bâti .....           | 111       |
| 4.1.2 Le patrimoine archéologique .....                                     | 116       |
| 5 LA QUALITÉ DE L'AIR .....                                                 | 118       |
| 5.1 <i>Contexte</i> .....                                                   | 118       |
| 5.2 <i>Climatologie</i> .....                                               | 118       |
| 5.2.1 Températures .....                                                    | 118       |
| 5.2.2 Ensoleillement .....                                                  | 118       |
| 5.3 <i>Evaluation de la qualité de l'air</i> .....                          | 119       |
| 5.3.1 A l'échelle régionale : une qualité de l'air globalement bonne.....   | 119       |
| 6 L'ÉNERGIE .....                                                           | 120       |
| 6.1 <i>Contexte</i> .....                                                   | 120       |
| 6.2 <i>Le potentiel énergétique du territoire</i> .....                     | 122       |
| 6.2.1 Le potentiel éolien .....                                             | 122       |
| 6.2.2 La biomasse.....                                                      | 123       |
| 6.2.3 La ressource bois-énergie .....                                       | 123       |
| 6.2.4 La méthanisation .....                                                | 123       |
| 6.2.5 Le potentiel solaire .....                                            | 124       |
| 6.3 <i>Enjeux relatifs au logement et aux déplacements</i> .....            | 124       |
| 6.3.1 Un parc de logements peu énergivore.....                              | 124       |
| 6.3.2 L'importance des véhicules motorisés dans les déplacements.....       | 125       |
| 7 LES DÉCHETS .....                                                         | 126       |
| 7.1 <i>La collecte et le traitement des déchets</i> .....                   | 126       |

|                                                        |                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.2                                                    | Les déchetteries.....                                                                        | 126        |
| 7.3                                                    | La mise en place de la Redevance Incitative.....                                             | 127        |
| 8                                                      | RISQUES ET NUISANCES.....                                                                    | 129        |
| 8.1                                                    | Les risques majeurs recensés par le DDRM.....                                                | 129        |
| 8.2                                                    | Les risques naturels.....                                                                    | 129        |
| 8.2.1                                                  | Le risque inondation.....                                                                    | 129        |
| 8.2.2                                                  | Le risque rupture de barrage.....                                                            | 130        |
| 8.2.3                                                  | Le risque feu de forêt.....                                                                  | 130        |
| 8.2.4                                                  | Le risque tempête.....                                                                       | 130        |
| 8.2.5                                                  | Le risque mouvement de terrain.....                                                          | 130        |
| 8.2.6                                                  | Le risque sismique.....                                                                      | 132        |
| 8.3                                                    | Les risques technologiques.....                                                              | 132        |
| 8.3.1                                                  | Transport de Matières Dangereuses : un risque présent, mais mesuré.....                      | 132        |
| 8.3.2                                                  | risque minier.....                                                                           | 133        |
| 8.3.3                                                  | risque industriel.....                                                                       | 133        |
| 8.3.4                                                  | Les sites industriels, vecteurs de pollution des sols.....                                   | 133        |
| 8.3.5                                                  | Les ICPE.....                                                                                | 133        |
| 8.4                                                    | Le risque radon.....                                                                         | 135        |
| 8.5                                                    | Odeurs.....                                                                                  | 135        |
| 8.6                                                    | Les axes de communication principaux, supports de nuisances sonores.....                     | 135        |
| <b>CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....</b> |                                                                                              | <b>139</b> |
| 9                                                      | SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX.....                                          | 140        |
| 9.1                                                    | Du scénario « au fil de l'eau » au scénario communal.....                                    | 141        |
| 9.1.1                                                  | Principes du scénario « au fil de l'eau ».....                                               | 141        |
| 9.1.2                                                  | Construction du scénario « au fil de l'eau ».....                                            | 141        |
| 9.1.3                                                  | Conclusions du scénario au fil de l'eau.....                                                 | 142        |
| 9.1.4                                                  | La démarche de co-construction.....                                                          | 142        |
| 10                                                     | SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL.....                                                             | 144        |
| 10.1                                                   | Le scénario communal : population & logement.....                                            | 146        |
| 10.1.1                                                 | La dynamique démographique & les besoins en logements.....                                   | 146        |
| 10.1.2                                                 | La spatialisation des besoins en logement.....                                               | 147        |
| 10.1.3                                                 | L'étalement dans le temps de l'offre en logements.....                                       | 150        |
| 10.2                                                   | Le scénario communal : équipements.....                                                      | 150        |
| 10.3                                                   | Le scénario communal : activités économiques.....                                            | 151        |
| 10.4                                                   | Le scénario communal : tourisme.....                                                         | 151        |
| 11                                                     | LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....     | 152        |
| 12                                                     | LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 156        |
| 12.1                                                   | Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.....                  | 158        |
| 12.2                                                   | Rechercher une diversification de l'offre en logements.....                                  | 158        |
| 12.3                                                   | Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités.....                                | 159        |
| 12.4                                                   | Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage.....                       | 159        |
| 12.5                                                   | Améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'habitat.....                    | 159        |
| 13                                                     | LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT.....                                             | 160        |
| 13.1                                                   | Bilan des superficies.....                                                                   | 160        |
| 13.2                                                   | Exposé des motifs de délimitation des zones.....                                             | 160        |
| 13.2.1                                                 | Les zones U.....                                                                             | 160        |
| 13.2.2                                                 | Les zones AU.....                                                                            | 162        |
| 13.2.3                                                 | Les zones A.....                                                                             | 164        |
| 13.2.4                                                 | Les zones N.....                                                                             | 165        |
| 13.3                                                   | Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit.....                                         | 165        |
| 13.3.1                                                 | Les zones urbaines et à urbaniser.....                                                       | 165        |

|                                                                  |                                                                                                                           |            |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13.3.2                                                           | La zone agricole.....                                                                                                     | 168        |
| 13.3.3                                                           | La zone naturelle.....                                                                                                    | 170        |
| 13.4                                                             | <i>Les autres outils réglementaires mobilisés.....</i>                                                                    | 170        |
| 13.4.1                                                           | La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue .....                                                | 170        |
| 13.4.2                                                           | Les changements de destination en campagne .....                                                                          | 173        |
| 13.4.3                                                           | Les Emplacements réservés .....                                                                                           | 173        |
| 13.4.4                                                           | Les secteurs soumis à OAP .....                                                                                           | 174        |
| 13.4.5                                                           | mARGE DE REcul AU TITRE DE LA IOI bARNIER.....                                                                            | 174        |
| 13.4.6                                                           | Marge de recul des secteurs affectés par le bruit .....                                                                   | 174        |
| 14                                                               | ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD.....                                  | 174        |
| <b>CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT :</b> |                                                                                                                           |            |
| <b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>                         |                                                                                                                           | <b>180</b> |
| 15                                                               | UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE .....                                                                  | 181        |
| 15.1                                                             | <i>Préambule : évaluation quantitative par rapport au PLU de 2013 .....</i>                                               | 181        |
| 15.2                                                             | <i>La maîtrise de l’urbanisation à vocation d’habitat (volet QUANTITATIF) .....</i>                                       | 182        |
| 15.2.1                                                           | ... Sur le plan de la consommation d’espace en extension de l’enveloppe urbaine .....                                     | 182        |
| 15.2.2                                                           | ... A travers la concentration de l’offre en logements dans l’enveloppe urbaine .....                                     | 182        |
| 15.2.3                                                           | ... A travers une mise en œuvre d’objectifs de densité différenciés .....                                                 | 182        |
| 15.3                                                             | <i>La maîtrise de l’urbanisation à vocation d’habitat (dimension spatiale) .....</i>                                      | 183        |
| 15.3.1                                                           | La confortation de l’agglomération.....                                                                                   | 183        |
| 15.3.2                                                           | La valorisation du patrimoine en campagne.....                                                                            | 183        |
| 15.4                                                             | <i>La maîtrise de l’urbanisation à vocation d’habitat (dimension temporelle) .....</i>                                    | 184        |
| 15.5                                                             | <i>La maîtrise de l’urbanisation à vocation d’équipements.....</i>                                                        | 184        |
| 15.6                                                             | <i>La maîtrise de l’urbanisation à vocation d’activités économiques.....</i>                                              | 184        |
| 15.7                                                             | <i>Conclusion : maîtrise de la consommation d’espace et lutte contre l’étalement urbain</i>                               | 185        |
| 16                                                               | LA PERENNISATION DE L’ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE.....                                                | 185        |
| 16.1                                                             | <i>Des choix sans impacts majeurs sur l’agriculture.....</i>                                                              | 185        |
| 16.1.1                                                           | Une absence d’impact au niveau des sites et sièges d’exploitation.....                                                    | 185        |
| 16.1.2                                                           | Des impacts faibles sur le foncier agricole dans les choix de développement.....                                          | 185        |
| 16.2                                                             | <i>Une constructibilité encadrée en campagne .....</i>                                                                    | 187        |
| 16.2.1                                                           | Un « STECAL » .....                                                                                                       | 187        |
| 16.2.2                                                           | L’identification des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination .....                                 | 188        |
| 16.2.3                                                           | Les possibilités d’intervention pour l’habitat existant .....                                                             | 189        |
| 16.3                                                             | <i>Conclusion : volet agricole .....</i>                                                                                  | 189        |
| 17                                                               | LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....                                                                          | 189        |
| 17.1                                                             | <i>A l’échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux .</i>                                  | 189        |
| 17.1.1                                                           | Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité .....                                                           | 189        |
| 17.1.2                                                           | Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques .....                                     | 190        |
| 17.1.3                                                           | Conclusion : une intégration satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l’échelle communale               | 191        |
| 17.2                                                             | <i>A l’échelle des secteurs à enjeux d’aménagement : inventaire zones humides, etude faune-flore et enjeux liés .....</i> | 191        |
| 17.3                                                             | <i>Incidences sur Natura 2000 .....</i>                                                                                   | 197        |
| 17.4                                                             | <i>Conclusion : milieux naturels &amp; biodiversité.....</i>                                                              | 197        |
| 18                                                               | CYCLE DE L’EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX.....                                                        | 197        |
| 19                                                               | PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE.....                                                                         | 199        |
| 19.1                                                             | <i>Préserver l’identité communale.....</i>                                                                                | 199        |
| 19.2                                                             | <i>Veiller à l’intégration des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le projet .....</i>                                  | 199        |
| 19.3                                                             | <i>Conclusion : paysages &amp; patrimoine .....</i>                                                                       | 199        |
| 20                                                               | QUALITE DE L’AIR & ENERGIE.....                                                                                           | 200        |

|                                                                                                   |                                                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 21                                                                                                | DECHETS.....                                                                                                          | 200        |
| 22                                                                                                | UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES.....                                                                     | 201        |
| 22.1                                                                                              | ... Concernant les nuisances sonores.....                                                                             | 201        |
| 22.2                                                                                              | ... Concernant le risque « pollution des sols » .....                                                                 | 201        |
| 22.3                                                                                              | ... Concernant les activités.....                                                                                     | 201        |
| 23                                                                                                | CONCLUSION DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....                                                                     | 202        |
| 23.1                                                                                              | Croisement des thématiques : approche en termes d’incidences cumulées.....                                            | 202        |
| 23.2                                                                                              | Conclusion de l’Evaluation environnementale .....                                                                     | 204        |
| <b>CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES .....</b> |                                                                                                                       | <b>205</b> |
| 24                                                                                                | LE SCOT DE L’ANJOU BLEU.....                                                                                          | 206        |
| 25                                                                                                | LE SDAGE .....                                                                                                        | 225        |
| 25.1                                                                                              | Le SDAGE Loire-Bretagne .....                                                                                         | 225        |
| <b>CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI.....</b>                                                     |                                                                                                                       | <b>228</b> |
| <b>CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE .....</b>                                                    |                                                                                                                       | <b>231</b> |
| <b>CHAPITRE 8 – ELEMENTS METHODOLOGIQUES .....</b>                                                |                                                                                                                       | <b>232</b> |
| 26                                                                                                | METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE .....                                                                             | 233        |
| 27                                                                                                | METHODOLOGIE DE L’IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE ..... | 234        |
| 28                                                                                                | METHODOLOGIE DE L’INVENTAIRE DES HAIES.....                                                                           | 235        |
| 29                                                                                                | METHODOLOGIE DE L’IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....                                                     | 235        |
| 29.1                                                                                              | Introduction.....                                                                                                     | 235        |
| 29.2                                                                                              | Éléments méthodologiques.....                                                                                         | 236        |
| 29.2.1                                                                                            | Milieus naturels réservoirs .....                                                                                     | 237        |
| 29.2.2                                                                                            | Continuités et coupures écologiques .....                                                                             | 237        |
| 29.3                                                                                              | Schéma de principe de la méthode .....                                                                                | 238        |
| 30                                                                                                | LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D’AMENAGEMENT ...                                              | 239        |
| 30.1                                                                                              | principes généraux .....                                                                                              | 239        |
| 30.2                                                                                              | Méthodoogie des investigations .....                                                                                  | 240        |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                                              |                                                                                                                       | <b>241</b> |
| 1                                                                                                 | ANNEXE N°1 : INVENTAIRE DU POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION.....                                                | 242        |
| 2                                                                                                 | ANNEXE N°2 : LES TYPES DE RISQUES MENTIONNES PAR LE DDRM .....                                                        | 253        |
| 3                                                                                                 | ANNEXE N°3 : LES EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....                       | 253        |

## INTRODUCTION

---

# 1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

---

## 1.1 PRINCIPES GENERAUX

---

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

## 1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune de Saint-Augustin-des-Bois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25 juin 2013. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 16 juin 2016.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- Faciliter le développement des activités économiques sur la commune :
  - Projet touristique en plein air,
  - Réflexion sur l'aménagement de la zone artisanale dans le cadre du transfert de la compétence à la nouvelle intercommunalité en 2017
  - Fluidifier la valorisation de la ressource en bois (y compris les haies bocagères)
- Adapter le PLU au contexte de la commune :
  - Réflexion sur la cession de chemins ruraux,
  - Prise en compte des préconisations de densification de l'habitat en centre-bourg,
  - Réflexion d'ensemble sur les emplacements réservés et les classements, notamment 1AU, 2AU, 1AUE,
  - Corrections d'erreurs cartographiques du PLU approuvé le 25 juin 2013.

## 1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Saint-Augustin-des-Bois présente un **site Natura 2000 FR5200622 : « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »**. Dans ce cas de figure, R104-8 stipule que (extrait) :

*« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision ;*

*3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article »*

De ce fait, la révision du PLU de Saint-Augustin-des-Bois est soumise à **Evaluation environnementale**.



## 2 ELEMENTS CONTEXTUELS

---

### 2.1 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

---

La Commune de Saint-Augustin-des-Bois présente une superficie totale de 2 728 hectares. Les 1 210 habitants<sup>1</sup> résidant sur le territoire communal sont répartis entre le Bourg et les écarts.

Commune rurale, Saint-Augustin-des-Bois se situe à une vingtaine de kilomètres à l'ouest d'Angers et à 28 kilomètres au sud de Segré. Le territoire est traversé d'est en ouest dans sa partie sud par l'A11 reliant Angers à Nantes.

### 2.2 LE CONTEXTE HISTORIQUE

---

Longtemps village caché au fond des bois, on retrouve la trace de la commune en 1405 sous le nom de Saint-Augustin-des-Boys. En 1789 la paroisse de Saint-Augustin-des-Bois fut débaptisée comme toutes les autres paroisses portant un nom de Saint et elle fut appelée « Le Grand Bois ».

### 2.3 LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

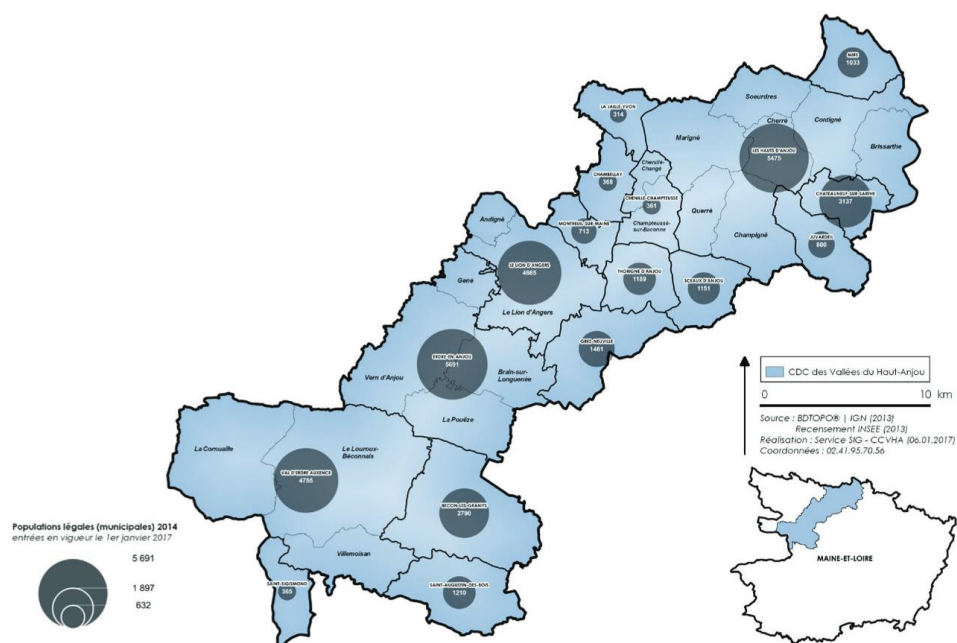
---

La Commune de Saint-Augustin-des-Bois fait partie de la nouvelle Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA), créé le 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui regroupe les communes de Bécon-les-Granits, Saint-Augustin-des-Bois, Chambellay, Châteauneuf-sur-Sarthe, Chenillé-Champteussé, Erdre-en-Anjou, Grez-Neuville, Juvardeil, La Jaille-Yvon, Le Lion d'Angers, Les Hauts d'Anjou, Miré, Montreuil-sur-Maine, Saint-Sigismond, Sceaux-d'Anjou, Thorigné-d'Anjou et Val d'Erdre-Auxence, soit 17 communes et 35 488 habitants au total. Cette nouvelle Communauté de communes est issue de la fusion des Communautés de communes du Haut Anjou, de la Région du Lion d'Angers et Ouest Anjou.

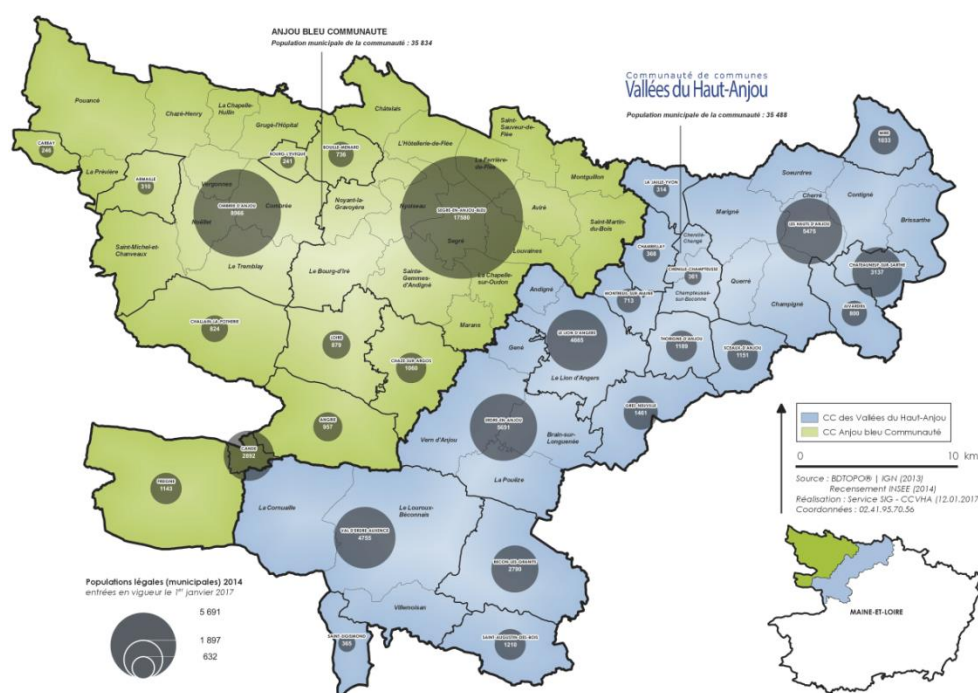
Saint-Augustin-des-Bois fait également partie du périmètre du SCOT de l'Anjou Bleu qui regroupe 65 communes, soit plus de 70 000 habitants sur un territoire de 7 147 km<sup>2</sup>. Le périmètre du SCOT de l'Anjou Bleu regroupe 2 Communautés de communes qui adhèrent au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Segréen. Le SCOT de l'Anjou Bleu a été approuvé en octobre 2017.

---

<sup>1</sup> Source : Données INSEE 2015



Le territoire de la  
Communauté de  
communes des  
Vallées du Haut  
Anjou



Le territoire du  
SCOT Anjou Bleu

## **CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC**

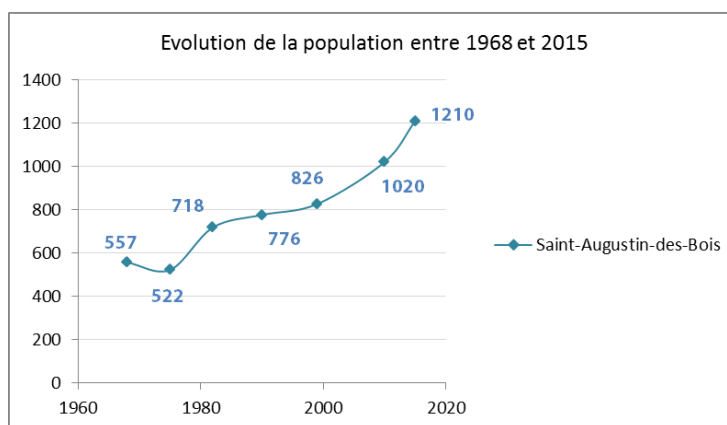
---

# 1 LA POPULATION

## 1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE QUI S'INTENSIFIE

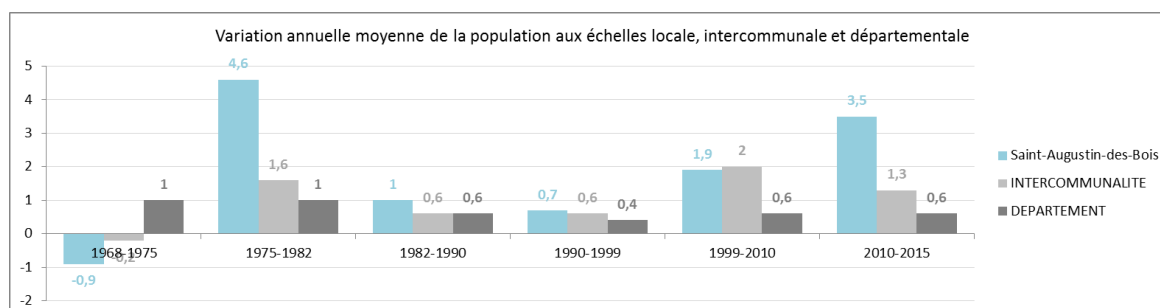
La commune enregistre une croissance constante de sa population depuis 1975. Entre 1968 et 2015, la commune a plus que doublé sa population, soit 653 habitants supplémentaires sur le territoire communal en 47 ans.

La population communale est de 1 210 habitants en 2015<sup>2</sup>.



Source : INSEE – RP 2015

A l'exception de la période 1968-1975, la variation annuelle moyenne de la population a toujours été positive. Ce taux connaît une décroissance entre 1975 et 1999, mais à partir des années 2000, la croissance de la population s'intensifie de nouveau et la période 2010-2015 est marquée par un taux de variation annuel de la population de 3,5%, soit un taux bien supérieur à ceux observés aux échelles intercommunales et départementales.



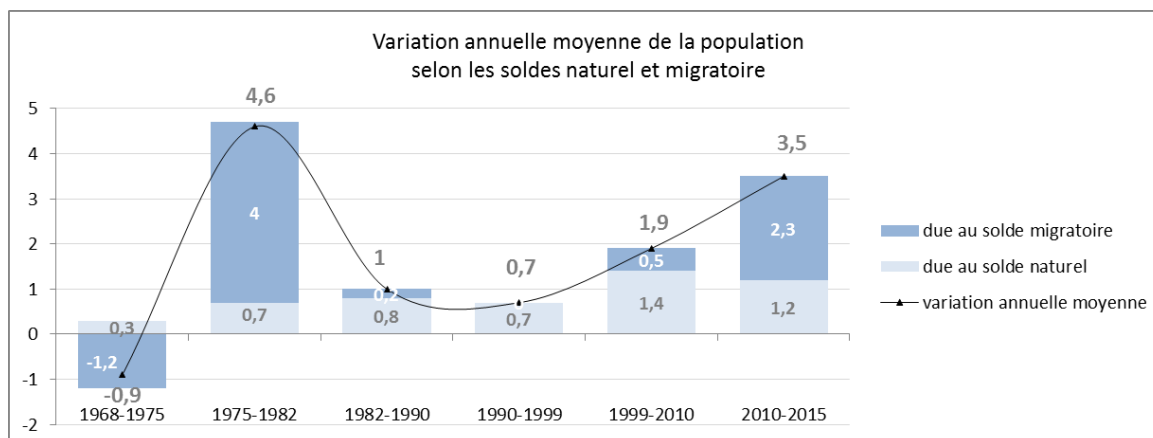
Source : INSEE – RP 2015

## 1.2 UNE CROISSANCE PORTEE PAR LE MOUVEMENT MIGRATOIRE

Au cours des années 1970, la croissance de la population sur le territoire communal est portée par un mouvement migratoire particulièrement important. Depuis les années 1980 et jusqu'en 2000, on note un renversement de cette tendance. Depuis les années 2000, le poids de l'arrivée de nouveaux habitants dans la croissance du territoire se renforce.

Aujourd'hui la croissance démographique est principalement portée par un solde migratoire positif et important.

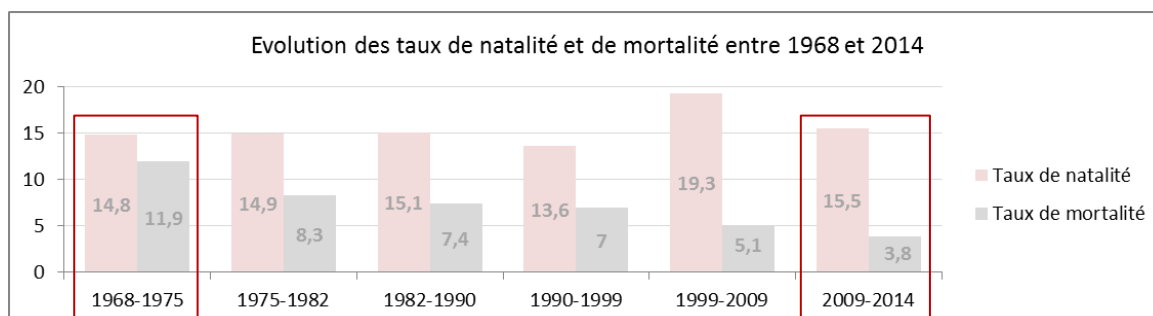
<sup>2</sup> Données communales



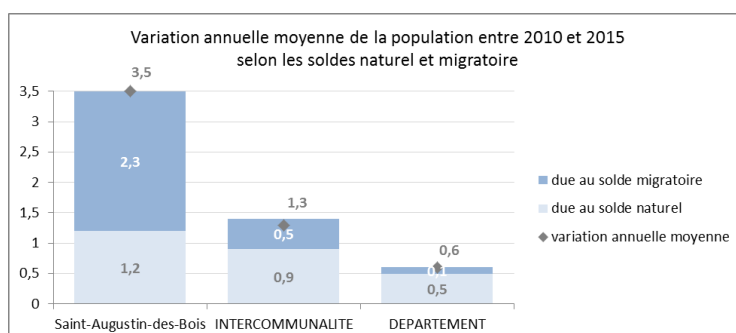
Source : INSEE – RP 2015

Ces évolutions sont à mettre en lien avec l'évolution des taux de natalité et de mortalité depuis 1968 sur la commune. Depuis 1975, le taux de mortalité n'a cessé de diminuer alors que le taux de natalité est relativement important, notamment dans les années 2000 où il atteint presque 20%. Sur la période récente, le taux de natalité s'est réduit mais reste tout de même élevé.

Le graphique ci-dessous met en évidence les taux observés sur la période 1968-1975 avec un écart faible entre le taux de natalité et de mortalité et les tendances actuelles où le taux de natalité est plus de 3 fois supérieur à celui de la mortalité.



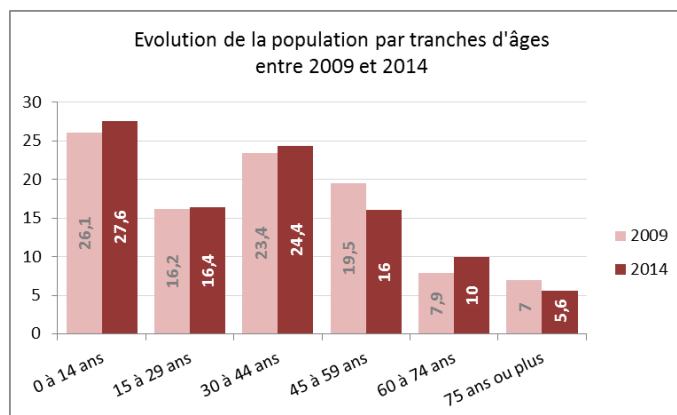
Source : INSEE – RP 2015



Source : INSEE – RP 2015

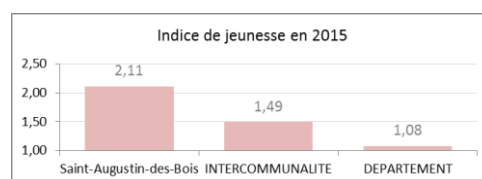
La variation annuelle moyenne de la population communale est bien plus importante que celles observées à l'échelle du département ou de l'intercommunalité, on constate aussi que les facteurs de variation de la croissance sont très différents sur les trois échelles d'analyse.

### 1.3 UNE POPULATION JEUNE



Source : INSEE – RP 2015

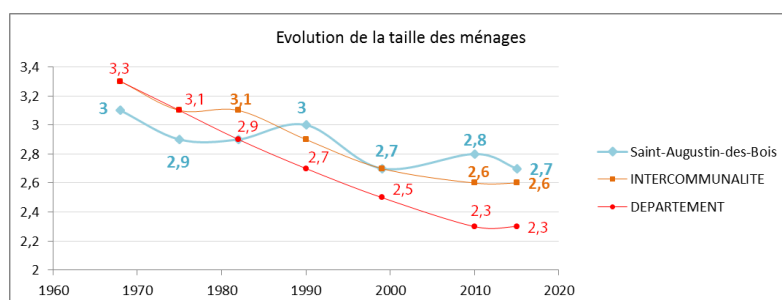
La structure de la population de Saint-Augustin-des-Bois est jeune : Si la classe des 60-74 ans a augmenté de 2% en 5 ans, les classes les plus jeunes ont augmenté : les 0-14 ans ont augmenté de 1,5 point et celle des 30-44 ans ont augmenté d'un point. 44% de la population a moins de 30 ans sur le territoire communal.



On peut en effet considérer que la population est jeune, puisque l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 2,11 et bien supérieur à l'indice départemental et intercommunal. Cela signifie que sur Saint-Augustin-des-Bois, il y a deux fois plus de moins de 20 ans que de plus de 60 ans.

### 1.4 UN DESSERREMENT DEMOGRAPHIQUE LIMITE

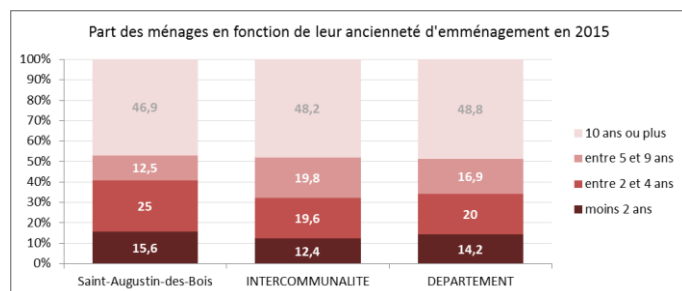
La commune est concernée par le desserrement démographique mais de manière limitée. Entre 1968 et 2015, le nombre de personne par ménage est passé de 3 à 2,7. Ce phénomène de desserrement démographique est beaucoup moins marqué sur la commune qu'à l'échelle départementale ou intercommunale.



Source : INSEE – RP 2015

Avec un nombre de personne par ménage de 2,7 en 2015, la population de Saint-Augustin-des-Bois peut être qualifiée de familiale.

## 1.5 UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES MENAGES



Source : INSEE – RP 2015

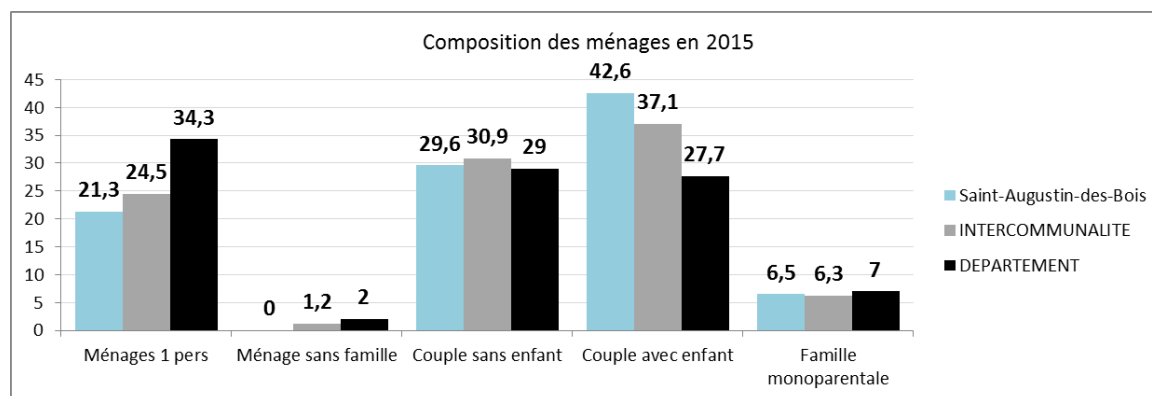
En 2015, près de 47% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant de la stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une attractivité du territoire puisque plus de 40% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont plus de 15% il y a moins de 2 ans.

Ces deux derniers résultats sont supérieurs à ceux observés à l'échelle départementale et intercommunale, témoignant de l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants.

## 1.6 UNE POPULATION FAMILIALE

En termes de composition des ménages, la comparaison entre les différentes échelles (Commune, département) a nécessité de prendre les données du recensement 2015. Les éléments suivants peuvent être soulignés :

- La Commune présente une faible proportion de ménages composés d'une seule personne (21,3%), comparé au département (34%).
- Le nombre de ménages composés de couples (avec ou sans enfants) est plus important à l'échelle de Saint-Augustin-des-Bois (72,2%) qu'à l'échelle du département (57,2%) et de l'intercommunalité (68%). De manière plus précise :
  - 29,6% des ménages sont composés de couples sans enfants à Saint-Augustin-des-Bois (contre 31% à l'échelle de l'intercommunalité) ;
  - 42,6% des ménages sont composés de couples avec enfants à Saint-Augustin-des-Bois (contre 28% à l'échelle du département et 37% sur l'intercommunalité). Cette forte part s'explique en partie par la création du lotissement des Pivoines, où beaucoup de jeunes couples avec enfants ont emménagé.
- Enfin, le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est semblable aux échelles supra-communales.



Source : INSEE – RP 2015

## SYNTHÈSE 1.

### CONSTAT

- Une croissance démographique importante et progressive,
- Une population jeune,
- Une population dite « familiale »,
- Un desserrement de la population limité,
- Un territoire attractif pour les ménages.

### ENJEUX

- Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales,
- Conserver une population jeune,
- Prévoir le développement de projets intercommunaux (sport, jeunesse...).

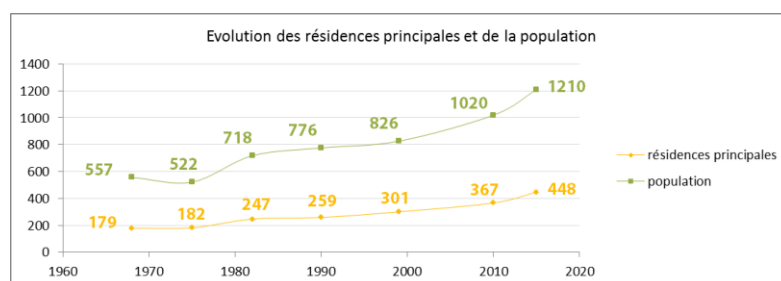


## 2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

### 2.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

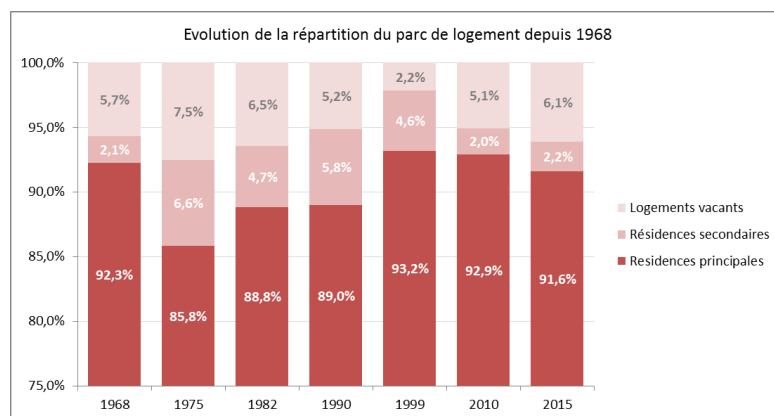
Depuis 1968, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 179 logements en 1968 à 448 en 2015, soit un gain de 269 résidences principales. Le graphique ci-dessous illustre aussi le léger desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart plus important entre les deux courbes sur la période récente.

Cette même tendance est semblable sur une période plus courte et plus récente puisqu'entre 2010 et 2015, l'évolution des résidences principales sur Saint-Augustin-des-Bois est de 22% contre 5% sur le département sur la même période.



L'évolution des résidences principales entre 1968 et 2015 sur le territoire communal représente +150% alors que ce résultat est de +103% à l'échelle du département et +117% sur l'intercommunalité.

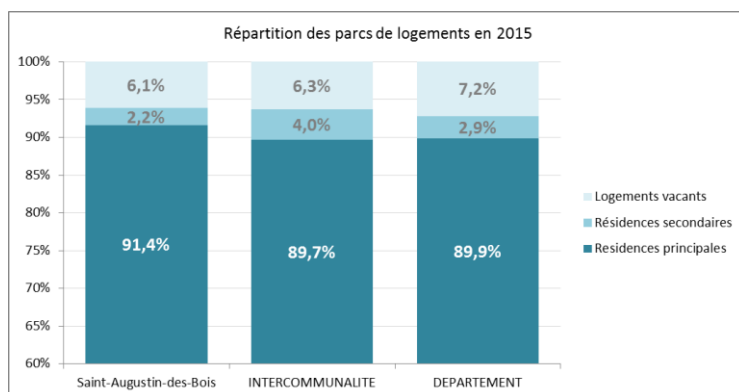
Source : INSEE – RP 2015



Source : INSEE – RP 2015

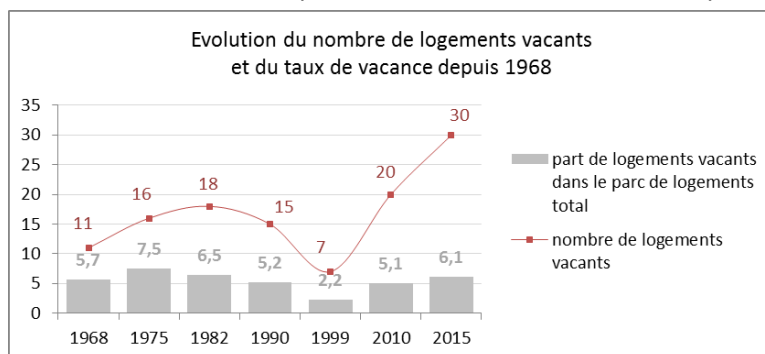
Sur la commune, en 2015, le parc de logement est ventilé selon 3 catégories :

- Les résidences principales qui constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 91,6%. La part des résidences principales a légèrement diminué depuis le recensement de 2010.



Source : INSEE – RP 2015

-Les logements vacants qui représentent 6,1% sur l'ensemble du parc. Ce taux reste relativement bas, notamment en comparaison au taux observé sur le département (7,2%).



Source : INSEE – RP 2015

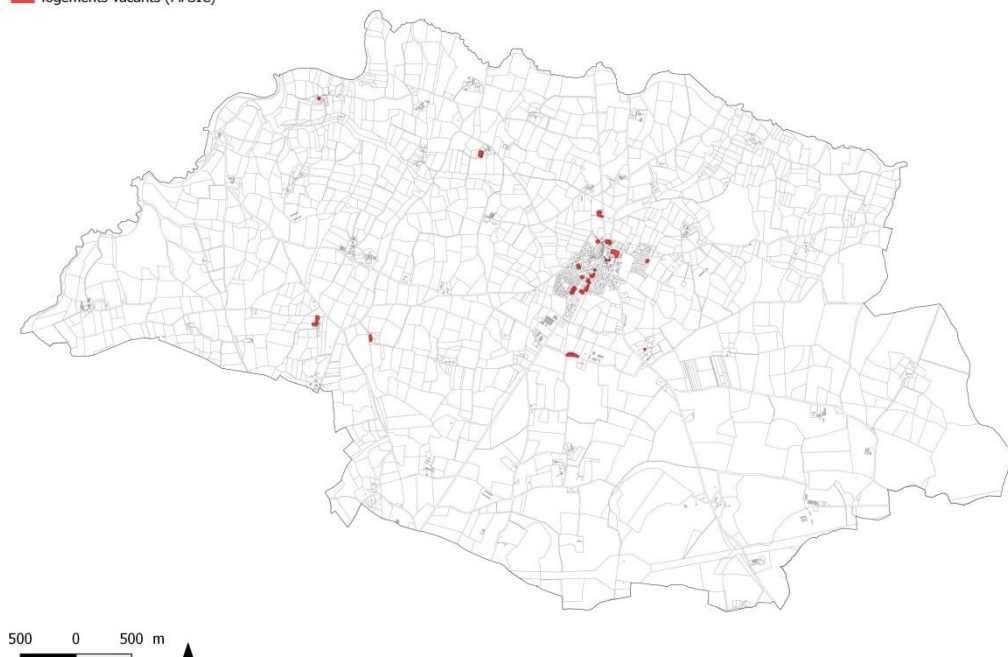
La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 11 en 1968 à 30 en 2015. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements globale.

Les données MAJIC ont permis de confirmer les données INSEE et identifier 26 logements vacants sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, pour la grande majorité localisée sur le bourg de la commune<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

**Localisation des logements vacants (source : fichier MAJIC)**

■ logements vacants (MAJIC)



## 2.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION FLUCTUANT

Le SCOT de l'Anjou Bleu, approuvé en octobre 2017, désigne la commune de Saint-Augustin-des-Bois en tant que commune rurale. Le SCOT fixe des objectifs de production de logements par secteur. Saint-Augustin-des-Bois appartient au secteur « Ouest Anjou » auquel est fixé un objectif de production annuel de 78 logements sur la période 2017-2030. Le secteur « Ouest Anjou » compte 7 communes. Le SCOT précise que la répartition de l'objectif de 78 logements à produire par an doit faire l'objet d'une concertation à l'échelle de chaque secteur.

De plus, le SCOT précise que l'objectif de 78 logements à créer par an sur le secteur comprend à la fois les logements neufs, la remise sur le marché de logements vacants ainsi que les logements issus du changement de destination (Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit).

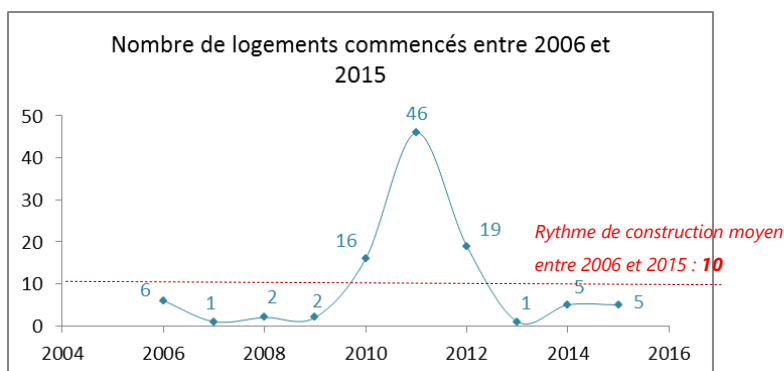
En observant les données Sitadel<sup>4</sup> sur le nombre de logements commencés par an entre 2006 et 2015, on constate que le rythme de construction reste relativement bas, à l'exception de la période 2010-2012 où la production de logements s'est intensifiée. Depuis 2013, le nombre de logements commencés par an sur la commune s'est fortement réduit.

---

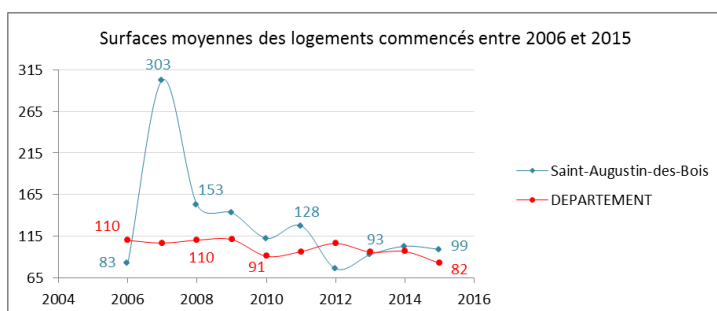
<sup>4</sup> La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

L'année 2011 est marquée par une production importante de logements, 46 logements commencés au total sur cette année.

En moyenne, sur la période 2006-2015, la commune a produit 103 logements, soit 10 logements par an en moyenne.



Source : SITADEL



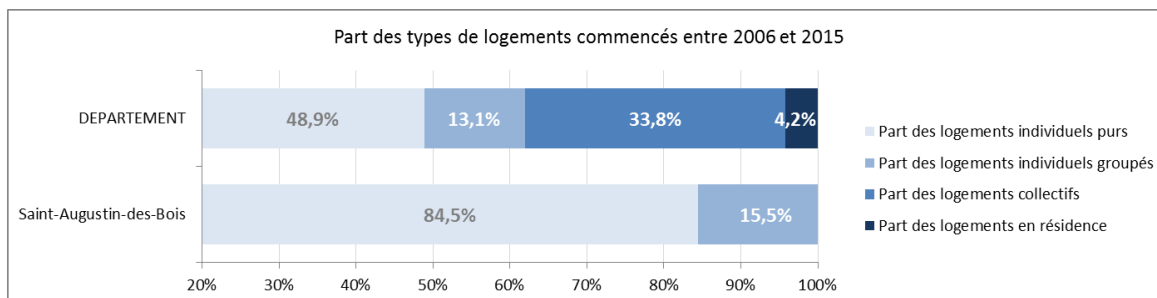
Source : SITADEL

En termes de surface, les logements commencés sur la commune entre 2006 et 2015 sont en général de grande taille, soit entre 83 et 153m². A l'exception d'une construction de plus de 300m² en 2007, en moyenne, les surfaces observées des logements commencés sur la commune sont proches des résultats départementaux.

Entre 2006 et 2015, sur l'ensemble des logements commencés, la totalité concerne des logements individuels. A l'échelle du département, un tiers des logements commencés correspond à des logements collectifs.



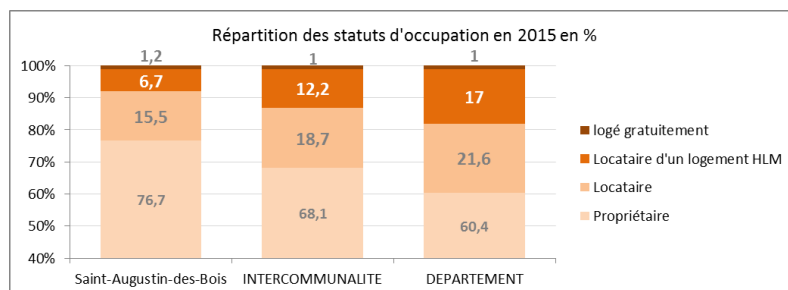
Habitat pavillonnaire récent, Le Clos du Verger



Source : SITADEL

## 2.3 UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT PEU DIVERSIFIE

En 2015, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, près de 77% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est supérieur à celui observé sur le département (60%) et l'intercommunalité (68%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part relativement importante de 22% sur Saint-Augustin-des-Bois.



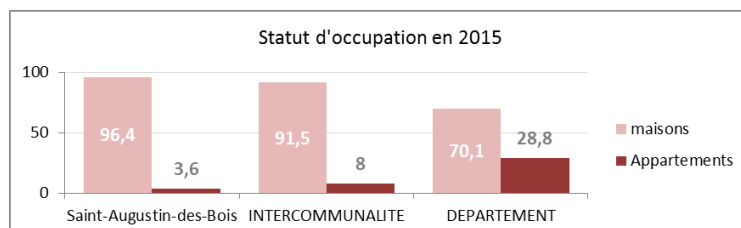
Source : INSEE – RP 2015

Parmi les 22% de résidences principales en locatif sur la commune, 6,7% correspondent à du logement HLM contre 17% à l'échelle départementale et 12% sur l'intercommunalité.

Il faut noter que la part du locatif HLM dans le total des résidences principales de Saint-Augustin-des-Bois a augmenté entre 2010 (5%) et 2015 (6,7%). En effet, la commune comptait 18 logements HLM en 2010 contre 30 en 2015, soit un gain de 12 unités.

En 2015, sur la commune, il y a donc 30 logements sociaux occupés par 79 personnes.

Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2015, plus de 96% du parc de logements correspond à des maisons contre 3,6% pour les appartements. Sur le département, près de 29% du parc de logements correspond à des appartements.



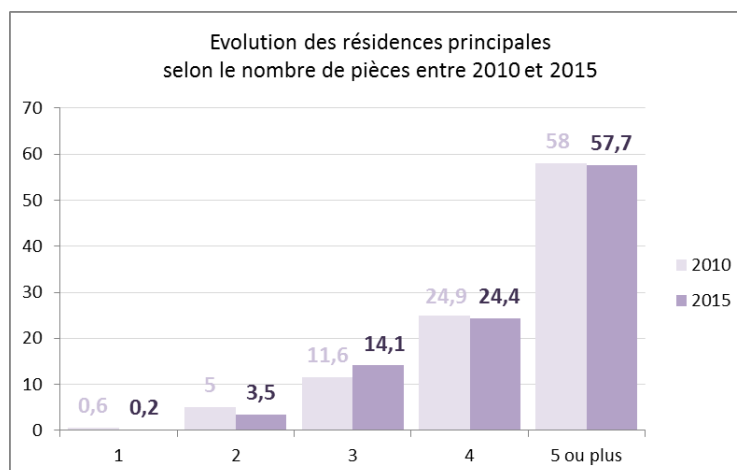
Source : INSEE – RP 2015

On note que le nombre d'appartements dans le parc de logements total est passé de 14 unités en 2010 à 18 unités en 2015.



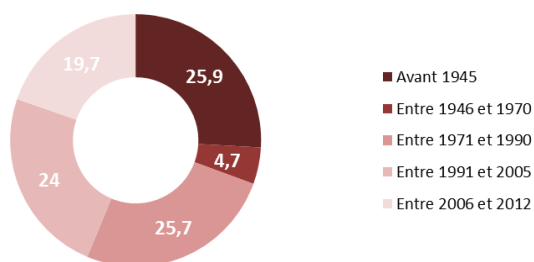
Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est clairement visible. Près de 58% des résidences principales correspondent à des logements de 5 pièces ou plus.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est passée de 5,6% à seulement 3,7% entre 2010 et 2015 alors que plus de 21% des ménages se composent de personnes seules.



Source : INSEE – RP 2015

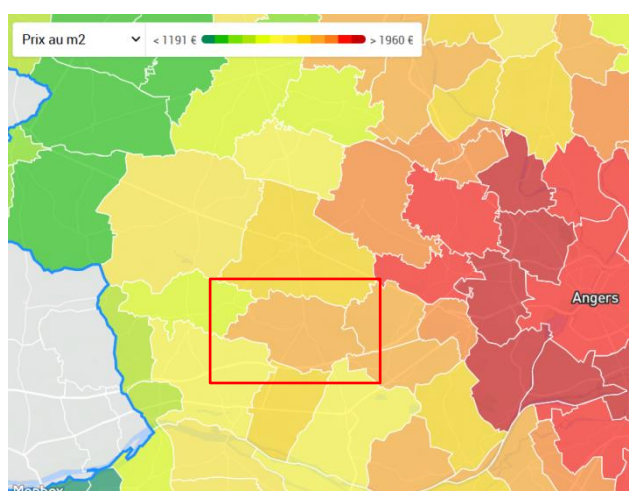
Age des résidences principales



Source : INSEE – RP 2015

Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent près de 44% du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites entre 2012 et 2018) contre moins de 31% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales de Saint-Augustin-des-Bois est donc relativement jeune.

## 2.4 UN PRIX DE L'IMMOBILIER DANS LA TRANCHE HAUTE



Le prix moyen de l'immobilier au m<sup>2</sup> est de 1 700 € sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois. La carte ci-contre indique que plus on s'éloigne de la métropole angevine, plus le prix de l'immobilier est bas. Pourtant, la commune reste dans la tranche haute malgré son éloignement : ce phénomène s'explique par la desserte de l'A11 sur le territoire communal.

## 2.5 DES BESOINS SPÉCIFIQUES: PERSONNES ÂGÉES ET GENS DU VOYAGE

La commune compte douze logements à destination des séniors, localisés au sein du bourg, derrière la mairie. 3 de ces maisons individuelles « vivre son âge » sont de type Prêt locatif aidé d'intégration et 8 de type prêt locatif à usage social. De plus, 8 établissements pour personnes âgées sont recensés sur le territoire intercommunal dont un foyer logement à Louroux-Béconnais, 6 EHPAD et une résidence sénior à Vern-en-Anjou<sup>5</sup>.



Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Maine-et-Loire, approuvé le 18 avril 2018, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre. Le nouveau schéma s'articule autour de quatre axes :

- Axe 1 : Améliorer les conditions d'accueil pour les familles itinérantes,
- Axe 2 : Satisfaire les besoins en habitat,
- Axe 3 : Favoriser l'insertion des gens du voyage dans la société par un accompagnement adapté,
- Axe 4 : Faire vivre le schéma.

Le schéma d'accueil des gens du voyage en Maine-et-Loire 2018-2023 invite les communes de moins de 5 000 habitants comme Saint-Augustin-des-Bois à identifier un terrain pour la halte de courte durée (minimum 48h) afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et venir. Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le site doit être proche ou posséder un point d'eau potable et le sol doit être stabilisé.

**En ce sens, la commune de Saint-Augustin-des-Bois identifie un terrain pour les haltes de courte durée (moins de 48h) sur le parking du centre polyvalent.**

A l'échelle de l'intercommunalité, deux aires d'accueil, situées au Lion d'Angers et à Châteauneuf sur Sarthe permettent le stationnement des gens du voyage sur le territoire intercommunal.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage affirme que « *des terrains familiaux privés non conformes aux règles d'urbanisme sont recensés sur le territoire et, notamment, sur les communes Les Hauts d'Anjou, Saint-Augustin-des-Bois, Val d'Erdre-Auxence et Le Lion-d'Angers. Un accompagnement des familles et des collectivités concernées devra être envisagé au cas par cas, en fonction du contexte local et de l'implantation des terrains* ».

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

---

<sup>5</sup> Document d'association du département de Maine-et-Loire, juin 2017



## SYNTHESE 2.

### CONSTAT

- Une prédominance des résidences principales,
- Un rythme de construction fluctuant mais bas sur la période récente,
- Aucun logement collectif dans les nouvelles constructions,
- Près de 58% de logements de 5 pièces ou plus,
- Un parc essentiellement composé de maisons individuelles notamment de type pavillonnaire,
- Une majorité de propriétaires occupants mais une part non négligeable de locataires,
- Un parc de logements relativement récent.

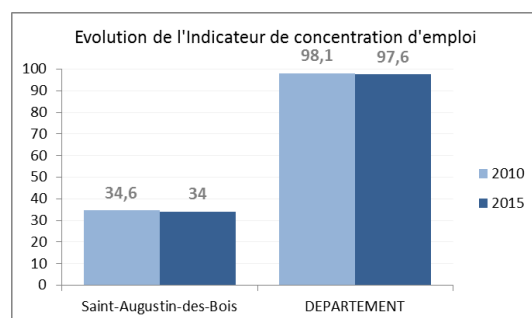
### ENJEUX

- Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Développer les petits logements locatifs,
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
- Développer de nouvelles formes urbaines.

### 3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

#### 3.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

##### 3.1.1 UNE POPULATION ACTIVE INFLUENCEE PAR LES POLES D'EMPLOIS VOISINS



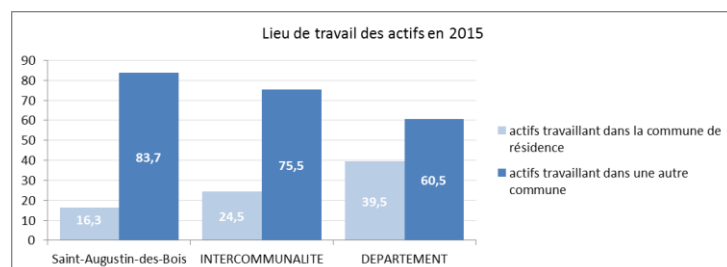
Source : INSEE – RP 2015

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire.

Sur la commune, l'ICE est relativement stable depuis 2010, et est de 34 en 2015. Cet ICE est bien inférieur aux ICE observés aux échelles supra-communales (ICE intercommunal : 56,9).

Cette situation est liée à la présence d'une seule zone d'activités, la ZA du Chêne Vert, de petite superficie, sur le territoire communal.

En ce qui concerne le taux de chômage, comme à l'échelle nationale, il a augmenté sur la commune, passant de 4,4% en 2010 à 7% en 2015. En comparaison, le taux de chômage s'élève à 12,8% sur le département. Malgré son augmentation en 5 ans, le taux de chômage de la commune reste bien inférieur à celui du département.



Source : INSEE – RP 2015

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que près de 84% des actifs de Saint-Augustin-des-Bois ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est supérieur à celui enregistré sur le département et l'intercommunalité.

La situation géographique de la commune, à proximité d'Angers et de l'A11 reliant Nantes à Angers, explique l'importance des migrations pendulaires domicile-travail et une certaine polarisation de l'emploi au sein de la métropole angevine.

Le SCOT de l'Anjou Bleu précise que plus de 40% des actifs occupés des communes de la frange sud et sud-est du SCOT travaillent à Angers ou dans l'une des communes appartenant à sa couronne.

De plus en plus d'actifs travaillent donc hors du territoire communal, ce qui implique une augmentation du nombre de déplacements domicile-travail. Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

### 3.1.2 UNE ECONOMIE LOCALE PORTEE PAR LES PETITES ENTREPRISES

Sur les 86 établissements actifs en 2015 (selon les données INSEE), 46 appartiennent au secteur du commerce, du transport et des services divers (dont commerce et réparation automobile). Sur ces 46 établissements, une grande majorité (38) ne compte pas de salarié et un seul établissement emploie plus de 10 salariés.

Le second secteur en termes de nombre d'établissement est le secteur de l'agriculture. Ce secteur compte 19 établissements.

Le secteur de l'industrie est aussi relativement bien développé sur la commune puisqu'il regroupe 9 établissements qui représentent une masse salariale de 48 personnes, soit près de 40% des salariés de la commune. Cependant, une même entreprise regroupe 25 salariés.

Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action social ne compte que 4 établissements dont un embauchant 13 salariés.

8 établissements appartiennent au secteur de la construction mais aucun ne compte de salarié, soit des établissements de petite envergure.

Malgré les quelques établissements structurants pour la dynamique économique communale, la commune de Saint-Augustin-des-Bois est caractérisée par un tissu de petits et très petits établissements.

Saint-Augustin-des-Bois comporte plusieurs commerces de proximité tels qu'un bar, deux salons de coiffure, un traiteur-restaurant, une supérette et un fleuriste.

Les activités économiques sont majoritairement localisées au niveau de l'agglomération et plus particulièrement dans la zone d'activités du Chêne Vert, située sur la rue de Saint-Germain. Les autres activités sont installées dans l'agglomération ou en périphérie.

Plus ponctuellement, la commune compte aussi des artisans, répartis sur le territoire communal : garagiste, plombier menuisier, couvreur...



Zone d'activités du Chêne vert



*Superette Vivéco*



*Restaurant l'Orée du Bois*



*Commerces place de l'église*



*Bar communal*

### 3.1.3 L'AGRICULTURE

L'activité agricole est très présente à Saint-Augustin-des-Bois. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins.

Les données de cadrage sont tirées du RGA 2010. L'enquête agricole menée en 2017<sup>6</sup> a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2010. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données départementales issues du panorama des Pays de la Loire publié en 2014 par les Chambres d'Agriculture des Pays de la Loire ainsi que les données statistiques de la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire.

### 3.1.4 DONNEES DE CADRAGE

***Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2010***

|                                                                              | 1988  | 2000  | 2010  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal | 67    | 53    | 26    |
| Surface Agricole Utile (en ha)                                               | 2 048 | 1 762 | 1 934 |
| Travail dans les exploitations agricoles (en Unité de Travail Annuel)        | 69    | 42    | 36    |

Source : RGA 2010

En 2010, le territoire communal compte 26 exploitations agricoles qui utilisent 1 934 hectares, soit près de 71% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 1988 et 2010, la commune a perdu plus de 60% de ces exploitations, tandis que la SAU totale a diminué de 48%. Ces chiffres sont synonymes d'une diminution de la place de l'agriculture sur le territoire. Les données du RGA précisent que l'orientation technico-économique du territoire est axée autour de la polyculture et le polyélevage.

Les données agricoles de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire indiquent qu'en 2014, la commune comptait 21 exploitations agricoles sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois sur les 201 recensées à l'échelle de l'intercommunalité, soit 10% des exploitations de l'intercommunalité. Aussi, les données de la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire précise que la surface totale des exploitations correspond, en 2014, à 1 985 hectares, soit 12% de la surface exploitée à l'échelle de l'intercommunalité (16 300 hectares).

La Chambre du Maine-et-Loire recense, en 2014, 32 chefs d'exploitation, soit 11% des 290 chefs d'exploitation de l'intercommunalité. La commune compte aussi 3 salariés dans le secteur agricole en 2014.

<sup>6</sup> Cf. Méthodologie



### 3.1.5 DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2017

Le territoire communal est exploité par 26 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL...). 25 de ces exploitations ont leur siège sur le territoire et un agriculteur exploite les terres de Saint-Augustin-des-Bois et a son siège d'exploitation sur la commune de Bécon-les-Granits.

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 17 questionnaires, soit un taux de réponse de l'ordre de 68%.

#### 3.1.5.1 STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les exploitations de type individuel sont plus représentées à Saint-Augustin-des-Bois (47% des exploitations) qu'à l'échelle du Maine-et-Loire (38% des exploitations). Les distinctions de type d'exploitation entre la commune et le département sont renforcées au regard de la représentation des exploitations de type EARL. En effet, les EARL sont les statuts les moins présents sur la commune (seulement 3 exploitations de ce type) alors que c'est le second statut le plus représenté à l'échelle du Maine-et-Loire (34%). Sur Saint-Augustin-des-Bois, les exploitations de type GAEC correspondent à plus de 35% des exploitations du territoire, soit un poids relativement important. Sur le département, ce type d'exploitation est beaucoup moins présent et représente 14% des exploitations.

Les données recensées par la Chambre d'agriculture du Maine-et-Loire de 2014 font état d'une répartition des exploitations agricoles par type de statut relativement similaire au recensement réalisé en 2017 : GAEC (29%), EARL (14%), exploitation individuelle (52%), autres (5%). Ces données permettent de comparer la part de chaque type d'exploitation de la commune à l'échelle de l'intercommunalité. On constate notamment que les exploitations de type GAEC sur Saint-Augustin-des-Bois représente près de 20% de la totalité des GAEC de l'intercommunalité.

On remarque que les données départementales sont celles de l'état des lieux de la Chambre d'Agriculture en 2014. Cette étude enregistrait une baisse des statuts de type individuel et GAEC au profit des exploitations de type EARL entre 2010 et 2014 à l'échelle des Pays de la Loire.

### **Statuts juridiques des exploitations agricoles**

| Statut juridique          | Nombre | Pourcentage | Moyenne départementale |
|---------------------------|--------|-------------|------------------------|
| GAEC                      | 6      | 35,3%       | 14%                    |
| EARL                      | 3      | 17,6%       | 34%                    |
| Exploitation individuelle | 8      | 47,1%       | 38%                    |
| TOTAL                     | 17     | 100%        | 100,0%                 |

Source : Diagnostic agricole 2017

### **3.1.5.2 CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

#### **Surface agricole utile (SAU)**

Sur les 17 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 116 hectares. Cette moyenne est bien plus élevée que les moyennes départementales (64 hectares) et régionales (75 hectares) ainsi qu'à l'échelle de l'intercommunalité (81 hectares)<sup>7</sup>.

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes : ainsi, sur les 17 retours :

- 2 exploitations ont une SAU de plus de 200 hectares,
- 5 exploitations ont une SAU comprise entre 150 et 200 hectares,
- 2 exploitations ont une SAU comprises entre 100 et 150 hectares,
- 8 exploitations ont une SAU de moins de 100 hectares.

Sur le département du Maine-et-Loire, 18% des exploitations agricoles font plus de 100 hectares et à l'échelle de l'intercommunalité, 28% des exploitations disposent d'une surface inférieure à 100 hectares. A l'échelle du territoire de Saint-Augustin-des-Bois, 53% des exploitations dépassent les 100 hectares de surface.

Le total de la SAU des 17 exploitations interrogées correspond à environ 1 972 hectares. Parmi les 1 972 hectares, les 17 exploitations exploitent au total 1 230 hectares sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois, soit 45% du territoire communal. Cela signifie aussi que 62% des surfaces de ces exploitations sont exploitées sur Saint-Augustin-des-Bois.

#### **Modalités d'exploitation des sols**

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 17 retours du questionnaire agricole, 12 exploitants (71%) définissent leur parcellaire comme « morcelé » contre 5 qui le considèrent comme groupé (29%) et aucun ne constate un éclatement du parcellaire.

Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg.

<sup>7</sup> Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire, 2014.

### **Orientation technico-économique**

On peut relever que la polyculture et l'élevage prédominent très nettement et notamment la production laitière et céréalière. Ce type de production représente la totalité des exploitations agricoles ayant répondues au questionnaire.

En termes de diversité de l'activité agricole, on peut noter qu'une exploitation dispose d'une activité d'hébergement à travers la présence d'un gîte. Cette diversification dans le domaine de l'hébergement est amenée à évoluer puisque qu'une autre exploitation a pour projet de développer un gîte.

En 2014, la chambre d'agriculture de Maine-et-Loire comptait 2 exploitations qui pratiquent la vente en circuit court ainsi qu'une exploitation agricole biologique.

Les données de la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire précise les caractéristiques des productions animales et végétales sur le territoire. En termes de productions animales, la commune compte 265 vaches laitières répartis sur 3 exploitations, 832 vaches allaitantes répartis dans 14 exploitations du territoire, 129 brebis (4 exploitations), 718 chèvres (2 exploitations) et 25 chevaux. On peut notamment noter, que selon les données du recensement de la Chambre d'agriculture (49), en 2014, la totalité des chèvres recensées sur le territoire intercommunal appartiennent aux exploitations agricoles de Saint-Augustin-des-Bois.

En ce qui concerne les productions végétales sur le territoire, en 2014, deux types de productions se distinguent : les grandes cultures (573 hectares) principalement céréalières ainsi que les surfaces fourragères (1 411 hectares) dont 1 266 hectares de prairies et 145 hectares pour le maïs fourrage.

### **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Le territoire compte 13 ICPE qui sont toutes de type agricole. Aucune d'entre elles n'est soumise à Autorisation et une seule est soumise à enregistrement, il s'agit du GAEC du Buisson. Cependant, la DREAL n'identifie aucun enjeu lié à cette exploitation ni à aucune ICPE implantée sur le territoire communal.

#### **3.1.5.3 LES EXPLOITANTS**

Sur les 17 retours, 4 exploitations sont gérées par des chefs d'exploitations de plus de 55 ans. Sur ces quatre exploitations, la reprise n'est pas assurée. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Saint-Augustin-des-Bois (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 44 ans, un résultat légèrement inférieur à celui enregistré à l'échelle des Pays de la Loire (48 ans). L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

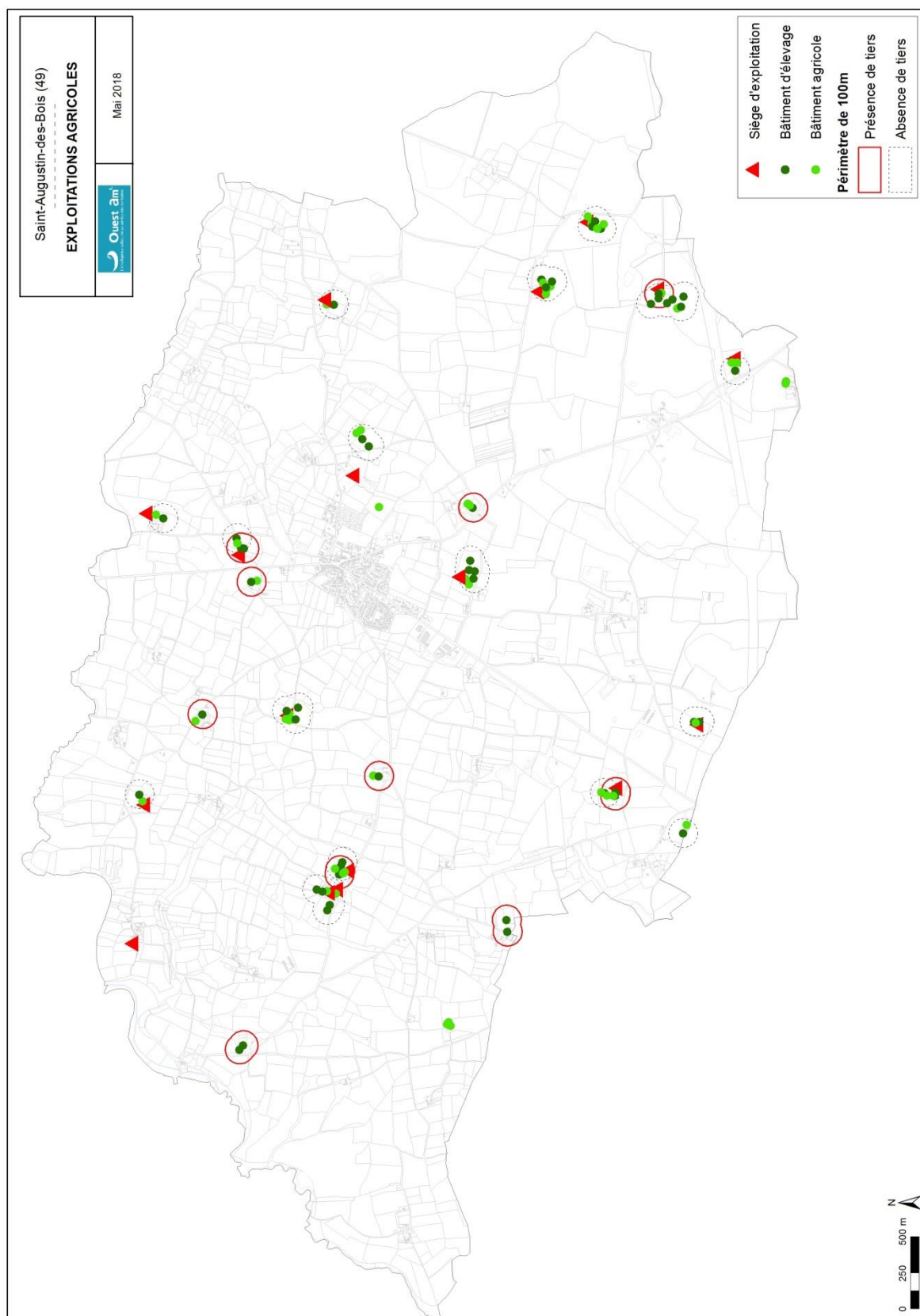
Les données de la Chambre d'agriculture du Maine-et-Loire indiquent qu'en 2014, l'âge moyen des exploitants agricoles était de 47 ans sur Saint-Augustin-des-Bois et de 46 ans sur l'intercommunalité.

#### **3.1.5.4 REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS**

Les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, sans qu'il s'en trouve sur le Bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci.

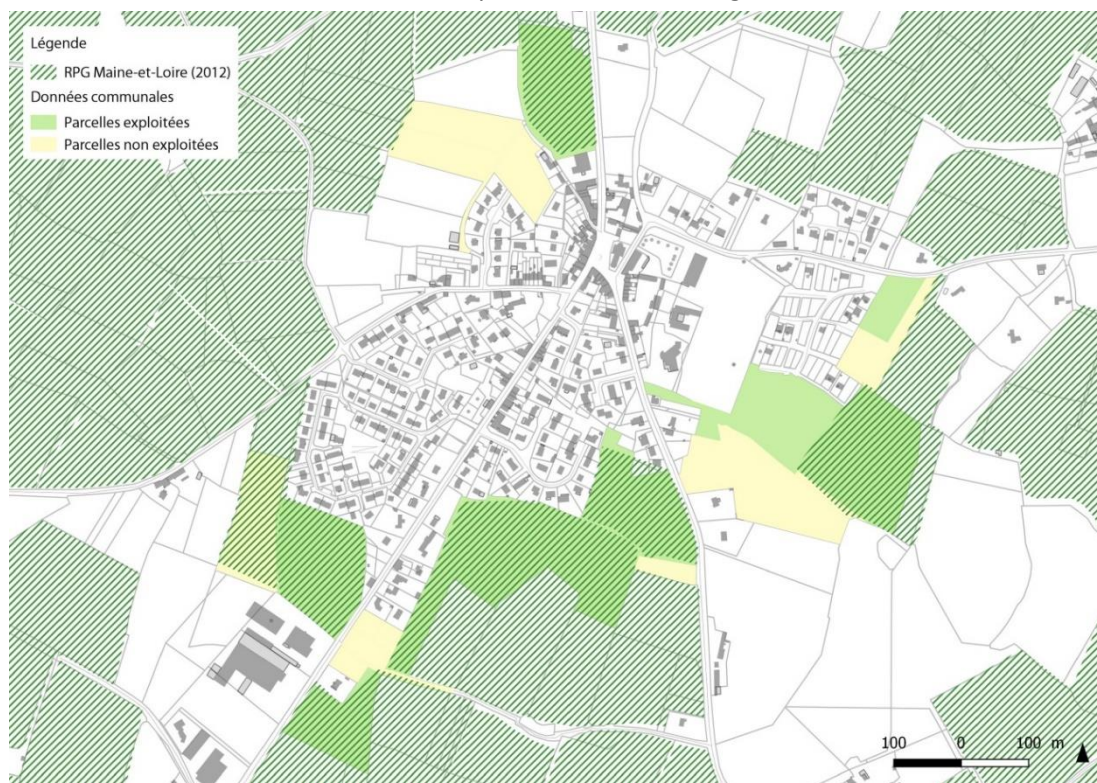
Par ailleurs, comme le souligne la carte ci-après, il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec 10 secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers.





### 3.1.5.5 ENJEUX AGRICOLE AUTOUR DU BOURG

La carte ci-dessous indique la situation des parcelles non construites et localisées aux franges du bourg. Le croisement des données communales ainsi que du recensement du Registre Parcellaire Agricole (RPG) permet de constater que l'activité agricole est souvent implantée jusqu'à la limite de l'espace urbanisé. Les données communales nous indiquent que la plupart des parcelles « exploitées » (aplat vert) et situées au plus près des derniers lotissements de Saint-Augustin-des-Bois, le sont dans le cadre d'un bail précaire ou en fermage.



### 3.1.6 LA SYLVICULTURE

Le patrimoine forestier participe de l'amplification du paysage communal et permet de souligner les qualités du territoire pour des usages variés. Les espaces forestiers occupent 16% du territoire communal (445 hectares). Au-delà de leur fonction paysagère, ils assurent des fonctions productives, sociales, et biologiques. Sur le territoire, une partie de la forêt privée est gérée conformément à un document de gestion durable agréé par le Centre de Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La pérennité et le bon entretien de ces espaces est directement lié à leur capacité à fournir des services spécifiques tant au regard des activités des filières de production et de transformation de la ressource en bois sous la forme de bois d'œuvre (meubles, charpente, bois de construction...) ou de production énergétique, ainsi qu'à celles des activités touristiques et de loisirs (Randonnées pédestre, VTT, équestre, chasse...).

Les caractéristiques de l'activité sylvicole sont plus précisément détaillées dans l'Etat Initial de l'Environnement (Cf 2.1.2 Les boisements).

### 3.2 UN TOURISME VERT

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. Il n'existe pas de réelle locomotive touristique sur le territoire communal. Plusieurs éléments constituent tout de même un facteur d'attractivité existant ou à renforcer.

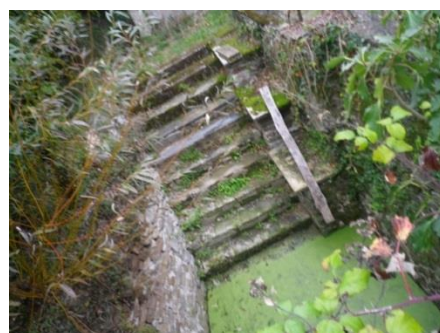
- Le patrimoine architectural à travers ses châteaux, maisons bourgeoises, ses édifices religieux,
- Le « petit patrimoine », très présent sur la commune (fours à pains, puits, calvaires...)
- Le patrimoine naturel communal (forêt de Bécon, vallée de la Romme)

La commune de Saint-Augustin-des-Bois dispose de trois structures accueillant les touristes :

- Le gîte de l'Anesque qui dispose d'une chambre d'hôte au sein d'une ancienne étable rénovée.
- Le gîte de la Chevalerie proposant plusieurs chambres d'hôte ainsi que des roulottes.
- Le gîte du Bois Briand.



*Gîte de la Chevalerie*



*Puit, rue Saint-Georges*

De plus, le patrimoine local est complété par une offre non négligeable externe à la commune telle que :

- La vallée de la Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO,
- Terra Botanica.

La commune de Saint-Augustin-des-Bois bénéficie par ailleurs d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et ruraux :

- Le circuit des Bois Noirs (7km) au cœur des bois,
- Le circuit du Château (6km) reliant la propriété de Landeronde et offrant de nombreux panoramas,
- Le circuit de l'Epinay, de plus de 10km sur les plateaux semi-boisés.

La commune est également située à proximité du sentier de « La Loire à Vélo ». De plus, à proximité immédiate de Saint-Augustin-des-Bois, 6 circuits pédestres sont inscrits au PDIPR, sur les communes de Bécon-les-Granits, Saint-Georges-sur-Loire et Saint-Martin-du-Fouilloux.

## SYNTHESE 3.

### CONSTAT

- Une économie locale principalement portée par les petites entreprises,
- Présence de la ZA du Chêne Vert,
- Une population active influencée par le pôle d'emploi angevin,
- Une activité artisanale présente,
- Une offre commerciale de proximité répondant aux besoins quotidiens,
- Une activité agricole dynamique caractérisée par de grandes exploitations souvent de type individuel,
- Une activité touristique tournée vers la nature (gîtes, circuit de randonnée...).

### ENJEUX

- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises, sur le territoire, à travers le développement de la ZA du Chêne Vert,
- Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Angers,
- Conserver et protéger le commerce de proximité,
- Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,
- Développer les connexions entre les circuits communaux et ceux des communes voisines pour développer des liaisons intercommunales,
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),



## 4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

### 4.1 LES ÉQUIPEMENTS CLASSIQUES

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'ateliers municipaux, un cimetière, des équipements épuratoires...

La commune compte plusieurs équipements sportifs tels qu'une salle de sport et un espace de boule en bois situés au sein du bourg, un terrain de football et un terrain d'entraînement de plus petite taille localisés au nord-est du bourg, le long de la RD102.

En termes d'équipements culturels et de loisirs, la commune dispose d'une maison de loisirs, d'un square ainsi que d'une bibliothèque. Récemment, un centre de polyvalence enfance a été construit au sud de l'école ainsi que 12 logements adaptés aux personnes âgées à l'est de la mairie.

La grande majorité des équipements communaux sont regroupés au sein d'un pôle en plein bourg de la commune, dans un rayon de moins de 150 mètres autour de la bibliothèque. On note cependant que les deux terrains de sport sont excentrés à l'est du bourg, le long de la RD102. Ces équipements sportifs ne sont pas directement connectés par des cheminements doux sécurisés par rapport au bourg.

En termes de santé, la commune ne dispose d'aucun équipement. L'offre la plus proche est située sur Bécon-les-Granits ou Saint-Georges-sur-Loire.



*Salle de sport*



*Bibliothèque*



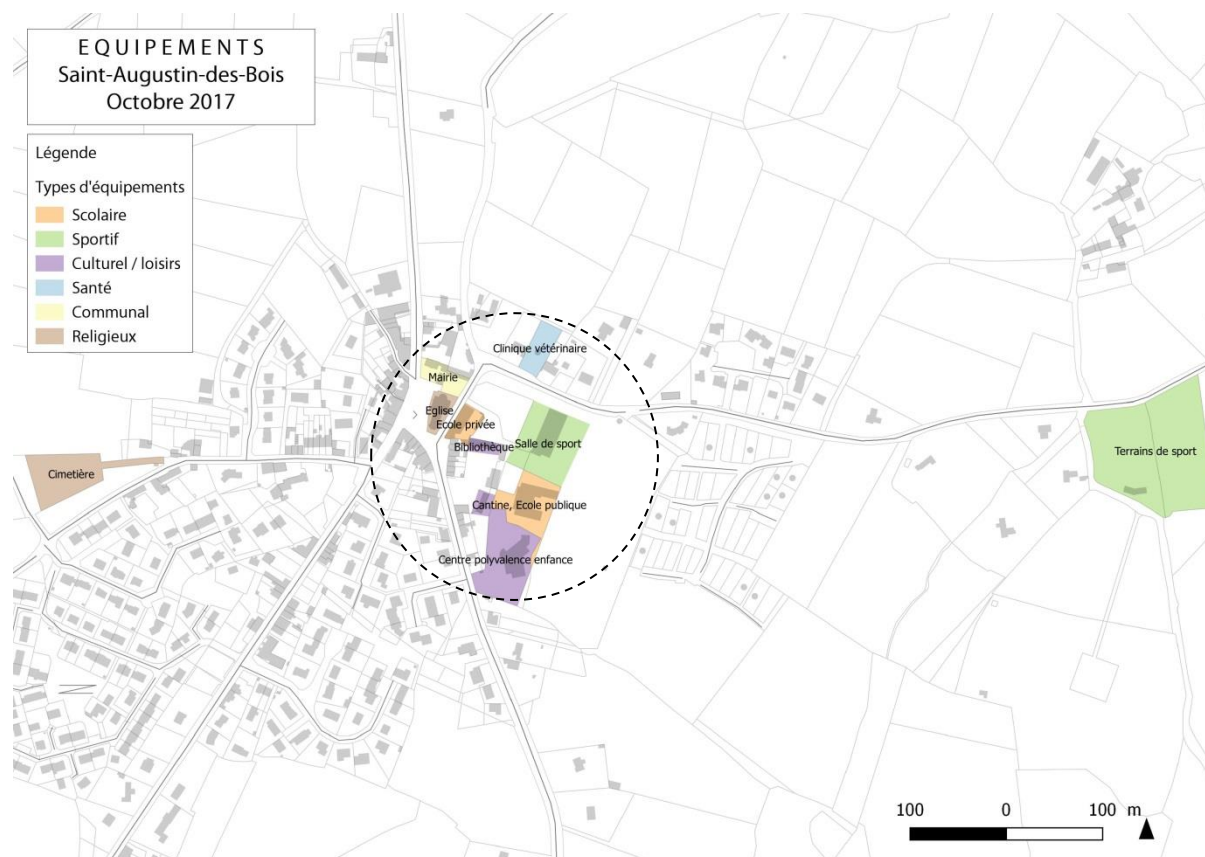
*Maison des loisirs*



*Centre de polyvalence enfance*



*Centre polyvalence enfance*



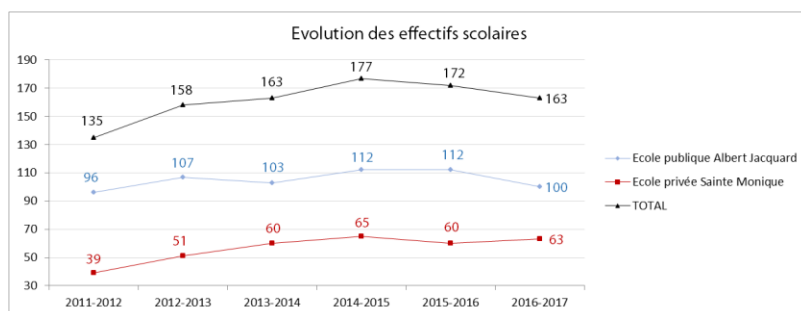
## 4.2 UNE CAPACITE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES A ANTICIPER

En matière d'équipements scolaires, Saint-Augustin-des-Bois compte deux écoles maternelles et élémentaires (publique et privée). L'école publique Albert Jacquard, située au sein du pôle d'équipements et l'école privée Sainte Monique, localisée à l'arrière de la mairie. La commune dispose d'une garderie périscolaire municipale et d'une cantine scolaire rassemblant l'ensemble des élèves de l'école publique et privée. Aucun collège n'est implanté sur la commune. Le collège public de secteur est situé sur la commune de Saint-Georges-sur-Loire, à 8 km de Saint-Augustin-des-Bois.

En analysant les effectifs scolaires de la commune en fonction des types d'établissement, on constate que les effectifs de l'école privée étaient en augmentation entre 2011 et 2014 et après une légère baisse à la rentrée 2015, l'effectif privé a à nouveau augmenté, entre 2011 et 2016, l'école publique enregistre un taux d'évolution de plus de 61%.

En ce qui concerne l'école publique, les effectifs scolaires étaient stables entre 2013 et 2015 et à la rentrée 2016, l'école compte 12 élèves inscrits en moins. Entre la rentrée 2011 et celle de 2016, l'école privée enregistre un taux d'évolution de 4,2%.

A l'échelle de l'ensemble des établissements scolaires communaux, les effectifs scolaires ont augmenté de plus de 20%, passant de 135 élèves scolarisés sur la commune en 2011 à 163 en 2016.



Sources : données communales

Cependant, depuis la rentrée 2014, la commune observe une baisse de son effectif total, soit une quinzaine d'élèves inscrits en moins en 2 ans.

Ces tendances doivent être prises en compte dans le projet de territoire afin d'anticiper des difficultés liées aux capacités des équipements scolaires mais aussi publics, sportifs, culturels...



Ecole publique



Cantine

## 4.3 LES RESEAUX

### 4.3.1 LA GESTION DES EAUX USEES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence assainissement collectif des eaux usées est assurée par la **Communauté de communes**.

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1 000 équivalent-habitants, située au nord-est du bourg, à proximité de La Houssaie. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 650 équivalents habitants en 2016, la station d'épuration est donc adaptée au développement futur de la commune.

La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).

#### 4.3.2 L'EAU POTABLE

Depuis janvier 2018, le **Syndicat d'Eau de l'Anjou (SEA)** distribue l'eau sur le territoire de quatre communautés de communes (**Anjou Bleu Communauté, Anjou Loir et Sarthe, Loire Layon Aubance et Vallées du Haut Anjou**).

Le **SEA regroupe 11 anciens syndicats** avec des modes de gestion différents, soit en régie, soit en délégation de service public.

Le périmètre du SEA a été divisé en 4 secteurs. Chaque secteur est suivi par un élu référent accompagné d'un technicien. Le SEA s'appuie également sur une équipe technique et administrative pour le secteur en régie.

**La vocation du syndicat est bien sûr de distribuer l'eau.** Mais avant de la distribuer, il faut la capter, l'analyser, la traiter pour la rendre potable. Pour assurer toutes ces actions, le SEA lance une étude de schéma directeur qui donnera la visibilité indispensable sur les investissements à réaliser dans les années à venir. **L'objectif est de répondre aux besoins actuels et futurs des 143 000 habitants.**

##### Quelques chiffres :

- Le SEA compte 143 000 habitants, soit 72 000 usagers du service.
- 8 016 000 m3 ont été vendus en 2017.
- L'ensemble du territoire des quatre intercommunalités compte 13 usines de production.
- Le territoire contient 37 réservoirs et plus de 4900 km de réseau.

#### 4.3.3 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Maine-et-Loire, a été approuvé le 16 décembre 2013.

Les réflexions menées dans le cadre du SDTAN ont permis d'aboutir au scénario cible de raccordement FTTH de l'ensemble du département à long terme. Ce scénario est conforme à la SCORAN et aux orientations fixées par l'État. Néanmoins, compte tenu des investissements nécessaires, une phase intermédiaire est impérative pour répondre aux besoins immédiats des usagers et préparer le déploiement généralisé de la fibre optique. Pour ce faire, le SDTAN préconise la mise en œuvre d'un mix technologique reposant sur :

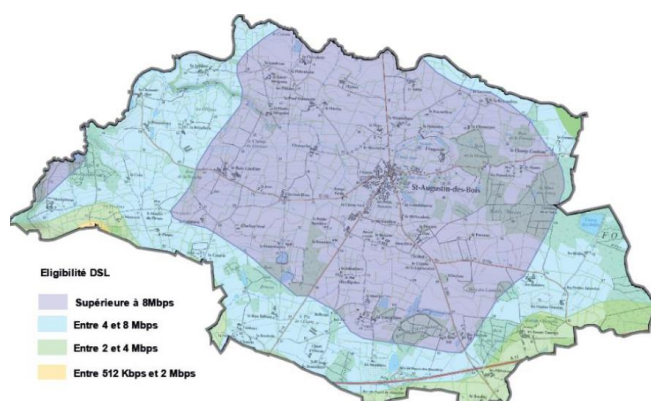
- La technologie VDSL2, mise en œuvre par les opérateurs et améliorant les débits des zones autour des NRA,
- Les solutions de montée en débit radio ou cuivre,
- Le déploiement du FTTH dans les bourgs, où les coûts d'investissement par prise sont les plus abordables, en dehors des zones couvertes en VDSL2.

Le Département a engagé le 10 octobre 2015 l'actualisation du SDTAN pour disposer d'un projet opérationnel, fiable techniquement et qui permette d'attirer des opérateurs. Cette actualisation permettra également d'être recevable auprès de la Mission Très Haut Débit afin de percevoir les



subventions du FSN. Cette étude permettra de définir et préciser les stratégies à conduire en concertation avec l'ensemble des EPCI.

Saint-Augustin-des-Bois a fait le choix du déploiement d'un NRAZO (nœud de raccordement abonnés zone d'ombre) qui permet le dégroupage d'un NRA et l'éligibilité de la commune à l'ADSL. La commune a profité des travaux d'enfouissement par ERDF d'une ligne haute tension allant de Bécon-les-Granits à Saint-Georges-sur-Loire pour apporter la fibre optique à ces habitants. Toutefois, s'agissant d'habitats isolés, la commune peut bénéficier de l'offre Méli@.



Source : Document d'association du département de Maine-et-Loire, juin 2017

Le syndicat Anjou Numérique a lancé mi-mars 2017 une consultation pour un déploiement du FttH (fibre optique à l'abonné) sur la totalité des locaux (grand public et professionnels), existants et à venir, d'ici à 2025 via une délégation de service public.

Ce déploiement est financé par des contributions publiques : Etat, FEDER, Région, Département et EPCI et une participation privée dont le montant sera connu lors de l'attribution de la concession prévue en fin d'année 2017<sup>8</sup>.

## 5 LES SERVITUDES<sup>9</sup>

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Saint-Augustin-des-Bois est concernée par les 8 servitudes suivantes :

**A3** : Servitudes pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres (Code rural : articles L. 152-7 et L. 152-13. Loi n° 92-1283 du 11 décembre 1992).

Nature : Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien, de curage et de fauchement. Servitude concernant les constructions, clôtures et plantations.

Localisation : Voir plans des réseaux en mairie.

Date d'établissement : ouverture des opérations de remembrement le 7 juillet 1977, clôture le 22 juillet 1980.

SERVICE RESPONSABLE : Direction départementale des Territoires - Service eau, Environnement, forêt - Cité administrative - 49047 ANGERS CEDEX.

**A4** : Servitude de libre-passage (Décret n° 59-96 du 7 janvier 1959. Code de l'environnement : articles L. 211-7, L. 215-4 et L. 215-5. Code rural : articles L. 151-37-1. Loi 2006-1772 du 30 décembre 2006. Loi 2010-788 du 12 juillet 2010).

<sup>8</sup> Document d'association du département de Maine-et-Loire, juin 2017

<sup>9</sup> PAC 2017

Nature : Servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques pour l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages.

Localisation : Cours d'eau : Rivière l'Auxence, ruisseaux de la Chaussée Hué, de la Coudre, du Saint-Augustin, de la Magnère et du Réveillon.

Date d'établissement : Arrêté préfectoral SH 89/45 du 20 juin 1989.

SERVICE RESPONSABLE : Direction départementale des Territoires - Service eau, environnement, forêt - Cité administrative - 49047 ANGERS CEDEX.

**AC1** : Servitude de protection des monuments historiques (Code du patrimoine (livre VI) du 20 février 2004 (incluant, entre autres, la loi du 31 décembre 1913), Ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005. Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007.).

Nature : Obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

Localisation : Périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique classé et/ou inscrit : Château de Landeronde (situé sur Bécon-les-Granits).

Date d'établissement : Arrêtés du 7 décembre 1964.

SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine - 10bis, rue du Canal / 18, rue du Cornet - 49100 ANGERS.

**EL11** : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations (Loi n° 89-413 du 22 juin 1989. Code de la voirie routière : articles L. 151-3 et L.152-1.).

Nature : interdiction d'accès.

Localisation : Autoroute A11 Angers – Nantes.

SERVICE RESPONSABLE : Direction interdépartementale des Routes Ouest – 8 rue Jean-Julien Lemordant – CS 63108 – 35031 RENNES CEDEX.

**I4** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (Loi du 15 juin 1906 (articles 12 et 12 bis) modifiée. Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 modifié par décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985.).

Nature : Servitudes d'ancrage, d'appui, d'abattage et d'élagage d'arbres, de libre passage.

Localisation : Lignes HTA.

SERVICE RESPONSABLE : Électricité réseau distribution de France – Direction territoriale Anjou - 25, Quai Félix Faure - 49008 ANGERS CEDEX 01.

**PT2** : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres de réception et d'émission exploités par l'Etat. (Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004. Code des postes et des communications électroniques : articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1.).

Nature : Droit de faire procéder à des modifications dans les zones de dégagement ou de refuser des aménagements.

Localisation : Liaison hertzienne Le Tremblay / Angers Rochefort-sur-Loire.

Date d'établissement : Décret du 2 février 1983.

SERVICE RESPONSABLE : France-Télécom/Orange - URR Pays de la Loire – GRR/FH – 5, rue du Moulin de la Garde – BP 53149 – 44331 NANTES CEDEX 3.

**PT3** : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (Loi n° 2011-302 du 22 mars 2011. Code des postes et des communications électroniques : articles L. 45-1 et L. 48.).

Nature : Droit pour l'État d'établir :

- Des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif ;
- Des conduits et supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou de clôtures.

Localisation : Câbles n° F204 et 219 Angers / Nantes.

SERVICE RESPONSABLE : France-Télécom/orange – UPRO Pays de la Loire – 5, rue du Moulin de la Garde – BP 53149 – 44331 NANTES CEDEX 3.

**T7** : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (Décret n° 2011-1073 du 8 septembre 2011. Arrêté et circulaire du 25 juillet 1990. Code de l'aviation civile : art. R.244-1, D.244-1 à D.244-4.).

Nature : Interdiction de créer certaines installations déterminées par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement.

Localisation : Applicable sur tout le territoire national.

SERVICE RESPONSABLE : Direction générale de l'aviation civile - SNIA – Pôle de Nantes – Zone aéroportuaire – CS 14321 - 44343 BOUGUENNAIS CEDEX.

De plus, l'établissement des points géodésiques fait l'objet d'une servitude de droit public. À ce titre, aucun élément constituant ces points ne peut être modifié, détérioré ou déplacé.

## SYNTHESE 4. & 5.

### CONSTAT

- Une localisation préférentielle des équipements dans le bourg,
- Une diversité des équipements,
- Une qualité apportée aux constructions et au traitement de leurs abords,
- Une légère baisse des effectifs scolaires, notamment les effectifs de l'école publique,
- Une station d'épuration conforme en équipement et en performance.

### ENJEUX

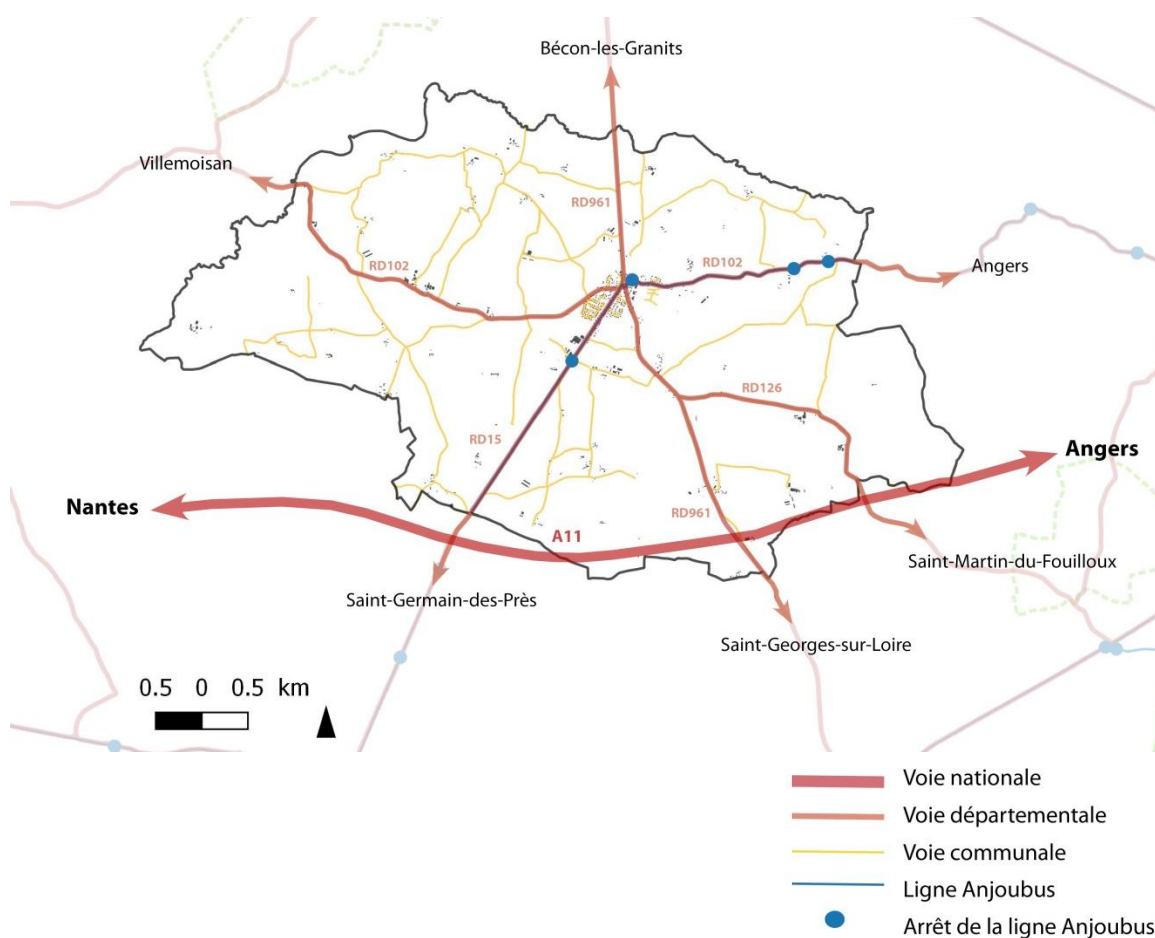
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés, notamment les terrains de sport,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).

## 6 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Le bassin d'emplois principal correspond au bassin de vie angevin.

### 6.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

#### 6.1.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE



Le centre-bourg de Saint-Augustin-des-Bois a la particularité d'être desservi selon une **organisation en étoile** par plusieurs axes routiers départementaux.

La **RD102** traverse le centre bourg de Saint-Augustin-des-Bois et son territoire d'est en ouest. L'axe départemental relie la commune de Saint-Léger-des-Bois à l'est à celle de Villemoisan à l'ouest.

La **RD961** traverse le territoire du nord vers le sud-est et permet de relier Bécon-les-Granits à Saint-Georges-sur-Loire en traversant le bourg de Saint-Augustin-des-Bois. Aussi, la **RD15** permet de relier Saint-Germain-des-Près et Champtocé-sur-Loire au bourg du territoire communal. La **RD126**, rejoint la **RD961** à partir de Saint-Martin-du-Fouilloux.

Ces trois axes départementaux desservent donc la partie sud du territoire communal et interceptent donc l'axe national, l'**A11**, qui longe la frange sud de Saint-Augustin-des-Bois.

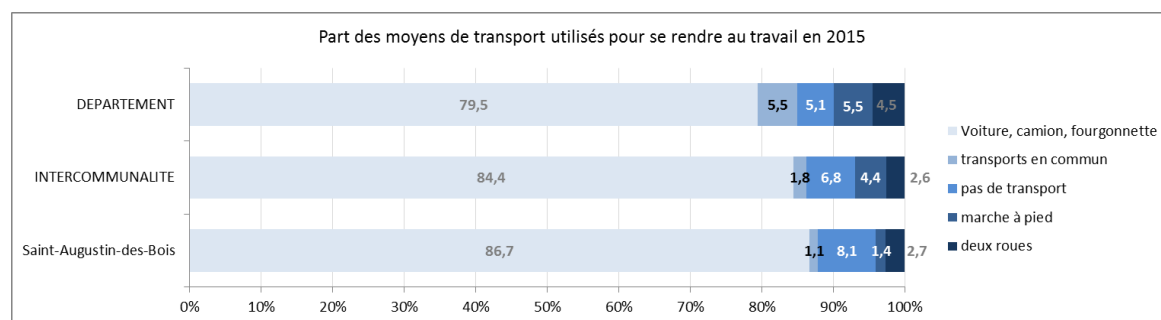
L'A11 permet aux augustinois de rejoindre Angers à l'est en seulement une vingtaine de minutes et Ancenis en 25 minutes à l'ouest du territoire. Par la présence de cet axe national, deux aires de repos sont implantées sur le territoire, l'aire des Montillets, en direction d'Ancenis, qui offre des espaces de jeux et de pique-nique et l'aire de Réveillon, disposant de sanitaires, en direction d'Angers.

L'A11 est « **une voie classée à grande circulation** ». L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, résultant de la loi Barnier, oblige le respect d'un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés pour toute nouvelle construction ou installation. Ce recul pourra être réduit dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages est réalisée.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau de départemental et national afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La densité du réseau routier et la présence d'un axe national sur le territoire communal explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les augustinois, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente près de 87% des déplacements domicile – travail des habitants de Saint-Augustin-des-Bois. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part est réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.

L'utilisation des modes doux ne représente que 4,1% des déplacements domicile-travail contre plus de 10% sur le département et 7% sur l'intercommunalité.



Source : INSEE RP 2015

### 6.1.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Saint-Augustin-des-Bois compte environ 270 places de stationnement. Sur la commune, en 2015, près de 80% des habitants disposent d'un emplacement réservé au stationnement.

Les places de stationnement sont principalement localisées sur le bourg. Etant donnée l'absence d'équipements structurants en dehors du bourg (à l'exception des terrains de sport) et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.



### Carte des mobilités au sein du bourg



#### 6.1.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et scolaires, et des commerces. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond au pôle de mobilité du bourg. Ce pôle de mobilité est renforcé par la présence de plusieurs cheminements doux, notamment devant les équipements scolaires et la salle de sport. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de la mairie, sur la rue de Bécon-les-Granits, sur la rue Saint-Léger, à proximité des équipements sportifs ainsi que qu'à l'entrée nord du bourg, sur la RD961.

#### 6.1.2.2 LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage peut parfois être important entre le panneau d'entrée d'agglomération et l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg de la commune. L'agglomération est étirée le long de la RD15, de la RD102 à l'est du bourg et de la RD961 au sud du bourg. Cette situation rend donc l'identification des entrées de bourg plus difficile et n'invite pas à une réduction des vitesses.



Sortie du pôle équipements sur la rue de Saint-Georges



Aménagement de la voirie rue de Saint-Georges

De plus, on constate que le croisement entre la rue Saint-Georges et Saint-Germain, devant l'église est un carrefour dangereux autant pour les automobilistes que pour les piétons. De récentes améliorations tendent à pallier ce phénomène tels que le traitement de la place de la supérette et les travaux de voirie sur les rues Saint-Georges et Saint-Germain.

Le PAC 2017 donne certaines informations complémentaires concernant les accidents liés aux déplacements motorisés sur la commune entre 2009 et 2013 :

- 8 accidents corporels recensés dans lesquels 10 personnes ont été blessées et hospitalisées et un blessé n'a pas été hospitalisé.
- L'indice de gravité (nombre de tués pour 100 accidents) est de 0 sur la commune, contre un indice de 12,1 pour l'EPCI sur la même période.

## 6.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

### 6.2.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL

Le réseau de bus « **Anjoubus** » assure le transport interurbain sur l'ensemble du département de Maine-et-Loire.

Le territoire est desservi par la ligne n°24 Angers – Saint-Florent-le-Vieil. Sur cette ligne, 2 arrêts ont été mis en place sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois : Centre et La petite Buretière



Arrêt « centre » de la ligne 24

En termes de fréquence,

- ▶ Dans le sens Angers –Saint-Florent-le-Vieil, les bus effectuent 3 passages dans l'après-midi sur les arrêts Centre et La petite Buretière.
- ▶ Dans le sens Saint-Florent-le-Vieil - Angers, les bus effectuent 4 passages le matin et en début d'après-midi sur les arrêts Centre et La petite Buretière.

Cette ligne permet aux habitants de Saint-Augustin-des-Bois de rejoindre Angers et notamment sa gare SNCF en environ 30 minutes. Le bourg de Saint-Augustin-des-Bois est situé à 9 kilomètres de la **gare de Champtocé-sur-Loire**, soit à environ 10 minutes de voiture. La ligne n°24 Anjoubus dessert aussi la commune de Champtocé-sur-Loire, à l'arrêt « place de l'église ». La gare de Champtocé-sur-Loire est située sur la ligne TER Angers-Nantes et permet aux usagers de la gare de rejoindre Angers en une vingtaine de minutes et Nantes en environ 45 minutes. En semaine, cette ligne effectue environ 7 allers-retours desservant Champtocé-sur-Loire.

Malgré la présence d'une ligne de bus, desservant notamment les gares les plus proches du territoire, les transports collectifs sont encore peu utilisés, notamment dans les trajets domicile-travail (1,1% en 2015).

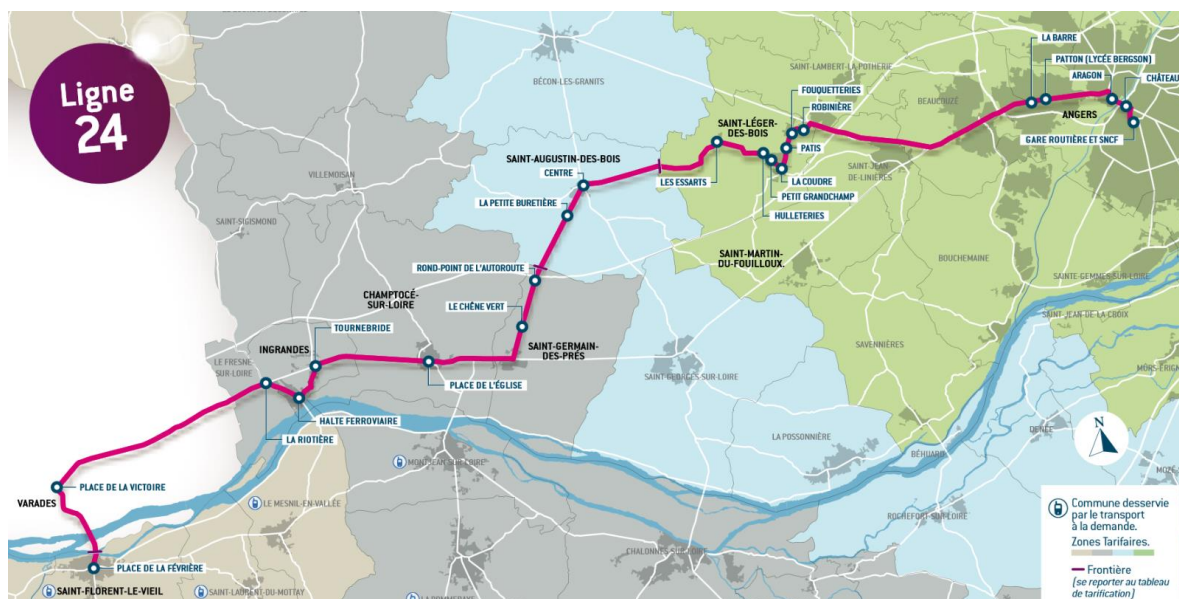
Il est donc nécessaire d'améliorer et renforcer cette offre (notamment en termes de fréquence et d'horaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois.

Un **ramassage scolaire** est également organisé sur le territoire communal à destination des établissements scolaires d'Angers, l'école primaire privée de Champtocé-sur-Loire, le collège et lycée privés de La Pommeraye, le collège public de Saint-Georges-sur-Loire. Sur l'année scolaire 2016-2017, 69 élèves habitant Saint-Augustin-des-Bois ont utilisé quotidiennement le réseau départemental dont 54 sur circuit scolaire, 2 sur transport spécifique et 13 sur ligne régulière<sup>10</sup>.

Sur la commune existe également une opération « **transport solidaire** » au travers de laquelle des chauffeurs bénévoles se mettent à disposition pour aider les personnes de la commune à aller faire leurs courses, aller chez le médecin... Il existe un enjeu de développement du transport à la demande sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois pour assurer le rabattement des habitants sur le pôle de centralité Bécon-les-Granits<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Document d'association du département du Maine-et-Loire, juin 2017

<sup>11</sup> Ibid



Source : anjoubus.fr

### 6.2.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE ABSENTE

Aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire communal. Cependant l'aire de covoiturage la plus proche est située sur la commune de Saint-Germain, à la limite sud-ouest de la commune, et est utilisée par les habitants de Saint-Augustin-des-Bois.



### 6.3 LES LIAISONS DOUCES : UNE OFFRE PRESENTE A CONFORTER

Les continuités piétonnes sont bien développées au sein des espaces urbanisés de Saint-Augustin-des-Bois. Ces continuités sont principalement localisées à l'intérieur des lotissements, au sud-ouest du bourg au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé mais aussi au sein du pôle équipements. Les connexions permises sont locales, elles ne permettent pas des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération mais permettent cependant des déplacements sécurisés à l'échelle du bourg de la commune.



*Rue Saint-Georges*

Le bourg de Saint-Augustin-des-Bois, par son développement en étoile, offre une bonne accessibilité aux différents services et commerces dans le bourg. De plus, de récents travaux de réaménagement de la voirie rue Saint-Georges et rue de Saint-Germain ont permis d'améliorer les parcours piétons dans le bourg. L'objectif est donc de continuer à développer et valoriser le maillage des liaisons douces sur le territoire.



*Liaison douce, lotissement des Pivoines*

Les chemins et circuits de randonnées offrent également, dans une moindre mesure, une accessibilité au reste du territoire de la commune.



*Cheminement piéton reliant la rue Saint-Georges à la rue Saint-Germain en évitant le carrefour de la place de l'église*

## SYNTHESE 6.

## CONSTAT

- Un réseau routier dense et organiser autour du bourg,
- Présence d'un axe national qui longe la frange sud du territoire communal,
- Une forte dépendance à la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail,
- Plusieurs arrêts sur la commune desservis par la ligne de bus La Pommeraye - Angers,
- Une faible part modale des transports en commun et des modes doux malgré un réseau de cheminements piétons bien développé,
- De récents travaux de réaménagement de voirie réalisés dans le bourg (rue Saint-Georges et rue de Saint-Germain).

## ENJEUX

- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,
- Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,
- Être volontariste sur le développement de la pratique du covoiturage,
- Organiser et développer les modes doux.

## **CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---



## 1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

---

### 1.1 LE MILIEU PHYSIQUE ET SON USAGE

---

#### 1.1.1 GEOLOGIE

---

Le substrat géologique appartient à la série de Saint-Georges-sur-Loire, datant du Silurien et de l'Ordovicien supérieur (milieu de l'ère primaire). Couvrant une large bande orientée ouest - nord-ouest / est - sud-est, la série est constituée de schistes et de grès et elle peut contenir localement des roches telles que les phyllites, jaspes ou calcaires, ainsi que des pointements volcaniques (rhyolites et spilites). Les grès marquent généralement le relief en constituant des lignes de crêtes orientées généralement ouest/est (exemple à La Goupillière).

Les roches sont faiblement altérées et donnent rarement des altérites supérieures à 50 cm d'épaisseur. Ces roches ont pu être recouvertes plus récemment par des dépôts marins (« sables rouges » du Priocène) constitués essentiellement de sables et d'un peu de graviers ou galets, retrouvés en point haut dans le paysage, ou par des formations éoliennes (sables éoliens) dont l'épaisseur est de 1,5 m au maximum. Ces dépôts sont globalement peu étendus.

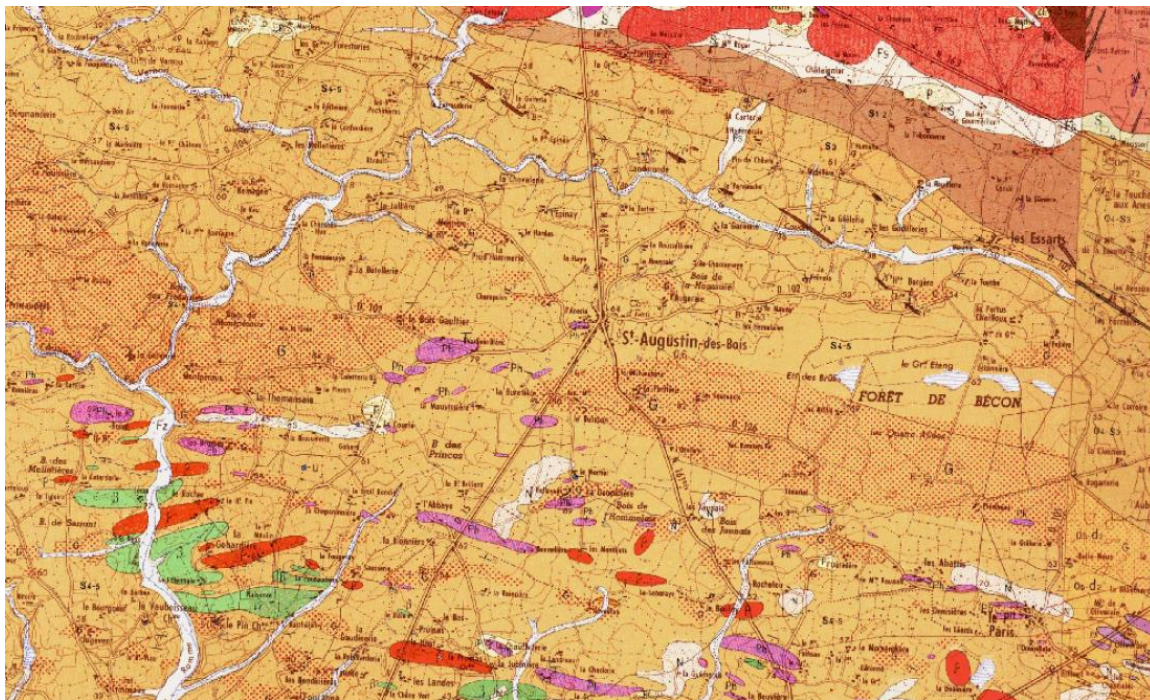
Des alluvions (matériaux transportés par les cours d'eaux) occupent le fond des vallées des cours d'eau secondaires présents en limites Nord et Ouest de la commune : le ruisseau de La Coudre et La Romme. Elles sont constituées de limons parfois argileux gris ou noir peu épais.

Les sols reposants sur ce substrat sont globalement peu favorables à l'assainissement individuel. Les sols observés sur la commune ont une texture à dominante de limon argilo – sableux. Ils sont généralement engorgés de niveaux peu perméables ou argileux (présence de nappe superficielle remontant jusqu'à la surface).

En position de butte ou de rupture de pente sur versant, les grès ou le schiste affleurent et donnent des sols superficiels et peu profonds, caillouteux à texture de limon sableux. Enfin les zones colluviales ou alluviales, disposent de sols plus profonds plus riches et plus épais. Pour autant, ils sont souvent gorgés d'eaux.

Les formations géologiques peuvent expliquer non seulement la variété des matériaux utilisés au niveau des constructions mais également certaines différences d'aptitudes des sols à l'assainissement non collectif.

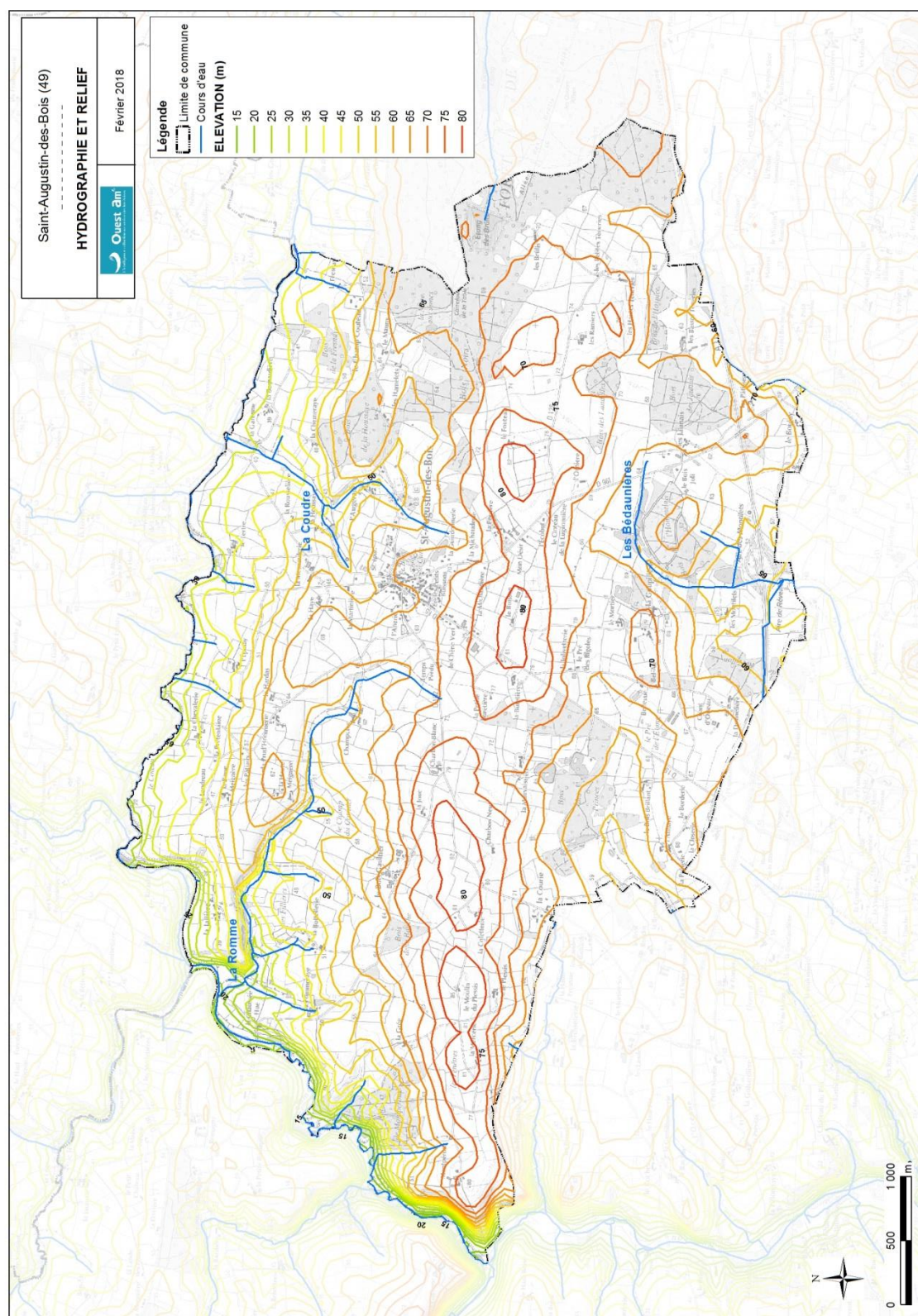
La quasi-totalité des sols de la commune présentent une **faible à très faible aptitude à la mise en place d'assainissement individuel** (nécessité le plus souvent de mettre en place des filtres à sable drainés ou des tertres d'infiltration dans les cas les plus critiques).



|                                                                                     |                                                       |                                                                                     |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Remblais modernes                                     |    | Lentilles calcaires (Emsien supérieur-Eifélien inférieur)                                                      |
|   | Alluvions actuelles et subactuelles                   |   | Série de St-Georges-sur-Loire schisto-gréseuse et volcanique attribuée à l'Ordovicien supérieur et au Silurien |
|  | Dépôts soliflués sur les pentes                       |  | Phanites du Llandoveryien à Monograptus lobiferus                                                              |
|  | Sables éoliens                                        |  | Zones plus gréseuses                                                                                           |
|  | Nappes d'alluvions anciennes (environs de la cote 20) |  | Intercalations calcaires                                                                                       |
|  | Nappes d'alluvions anciennes (environs de la cote 50) |  | Jaspes associés au spilites                                                                                    |
|  | Redonien : sable coquilliers et marnes                |  | Schistes attribués au Llandeillien ("Schistes d'Angers" ?) (Bande des Essards)                                 |
|  | Sables rouges attribués au Pliocène                   |  | Complexe des "Schistes et Arkose de Bains" attribué au Trémadocien-Arenigien                                   |
|  | Namurien (Bassin houiller de la Basse-Loire)          |  | Zones gréseuses                                                                                                |
|  | "Poudingues d'Ingrandes"                              |  | Autres affleurements briovériens                                                                               |
|  | Spilites (en partie tufs volcaniques basiques)        |  | Socle orthogneissique de St-Clément-de-la-Place                                                                |
|  | "Porphyre de St-Georges-sur-Loire"                    |  | "Schistes d'Angers" modifiés au contact du granite de Bécon : schistes tachetés                                |
|  | Granite de Bécon                                      |  | "Schistes et arkoses de Bains" modifiés au contact du granit de Bécon                                          |
|  | Granite de Bécon : faciès écorcé                      |  | Rhyolites (en partie microgranites, ou même tufs volcaniques acides)                                           |
|  | Granite à muscovite                                   |                                                                                     |                                                                                                                |
|  | Microgranites                                         |                                                                                     |                                                                                                                |
|  | Filons de quartz                                      |                                                                                     |                                                                                                                |



### 1.1.2 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



### 1.1.2.1 RELIEF

Le contexte topographique se trouve principalement marqué par les deux vallées de la Romme et de la Coudre qui viennent border les limites du territoire communal en partie Nord et Ouest :

- ▶ La première (la Romme) est marquée, par des coteaux abrupts et boisés dans sa partie inférieure. Les altitudes en fond de vallon se situent autour d'une quinzaine de mètres.
- ▶ La seconde (la Coudre), présente des versants plus doux remontant progressivement vers le plateau qui couvre toute la partie centrale et sud de la commune. Les altitudes de cette vallée culminent entre 37 mètres en partie est de La Besnardière et 22 mètres au nord-ouest de La Chevalerie. La vallée de la Coudre se fond plus facilement dans le paysage communal dans la mesure où son contexte topographique est moins prononcé et ses franges boisées moins conséquentes que sur celle de la Romme.

Le reste du territoire se présente sous la forme d'un plateau ondulé, marqué par une ligne de crête qui s'étire d'est en ouest entre Le Fouteau et Montperoux. Cette dernière permet de dégager certains panoramas intéressants sur l'agglomération (secteur ouest du Buisson).

Le plateau oscille entre 81-82 mètres pour les altitudes les plus élevées et à une cinquantaine de mètres en sommet de versants de vallées (secteurs de L'Épinay, de La Pommeraye). On peut également noter que le plateau est entaillé par deux principaux vallons affluents aux ruisseaux de La Coudre et de La Romme, l'un orienté est/ouest au sud de La Jallière-La Haute Meignère-La Prud'homme, l'autre sud/nord au sud de La Houssaie. Quelques dépressions sur ce plateau ont également conduit à la mise en place de plans d'eau (en partie est de la Goupillière par exemple).

### 1.1.2.2 HYDROGRAPHIE

L'ensemble du réseau hydrographique de la commune se trouve directement rattaché à La Loire via les ruisseaux du Vau Marin, de La Romme et de La Benaudière. Une partie du réseau borde les limites communales et participe à leur identification au sein l'espace géographique.

Ainsi, la Coudre, au nord, se jette par la suite dans la Romme qui se confond avec la limite communale ouest, avant de rejoindre progressivement la Boire de Champtocé sur Loire.

Sur la frange sud-est du territoire, on retrouve le ruisseau de La Benaudière qui va se jeter également indirectement dans une Boire. Seul le Vau Marin (perceptible uniquement, dans le secteur de l'Abbaye et du Bois Brillant) suit peu les limites communales. C'est un affluent de La Romme.

Exception faite de la vallée de La Coudre, l'ensemble du réseau hydrographique principal est orienté nord/sud. Des vallons affluents à ce dernier présentent quant à eux des orientations plus hétérogènes :

- ▶ Orientation est/ouest pour celui passant au Sud de La Prud'homme-La Haute Meignère,
- ▶ Orientation sud-ouest/nord-est pour le vallon passant au Sud de La Houssaie et servant d'exutoire au système épuratoire.

Dans certains secteurs, le réseau hydrographique est accompagné de retenues d'eau ou plans d'eau (cas des vallées de La Romme, du Vau Marin ou encore de celle au Sud de La Jallière).

### 1.1.3 OCCUPATION DES SOLS

La base de données Corine Land Cover correspond à un inventaire de l'occupation des sols et de son évolution produit par interprétation visuelle d'images satellitaires. L'analyse des données 2012 permet une connaissance de l'occupation du sol sur le territoire communal.

Le territoire communal de Saint-Augustin-des-Bois présente une dominante agricole par rapport à l'occupation du sol totale. Cette occupation agricole est principalement représentée par des prairies, notamment sur la partie ouest du territoire, des terres arables à l'est (céréales, légumineuses, cultures fourragères et les cultures irriguées en permanence ou périodiquement) et des systèmes culturaux et parcellaires complexes sur la frange nord.

On compte plusieurs espaces de forêts et de milieux à végétation arbustive sur la commune. On note en effet la présence de nombreux espaces de boisement sur la frange ouest, le long de la rivière de la Romme (Bois de Montpérourx) et dans la partie est du territoire, correspondant à des forêts de feuillus essentiellement (Bois de la Houssaye, Bois Noirs).

Sur la frange ouest de la commune, les données Corine Land Cover identifient un espace de verger, qui s'étend à l'ouest sur le territoire de Villemoisan.

L'espace urbanisé de Saint-Augustin-des-Bois se situe au centre du territoire communal. Sa forme en étoile correspondant à l'organisation du réseau viaire tend à s'étendre dans la partie sud-ouest, entre la RD102 et la RD15.

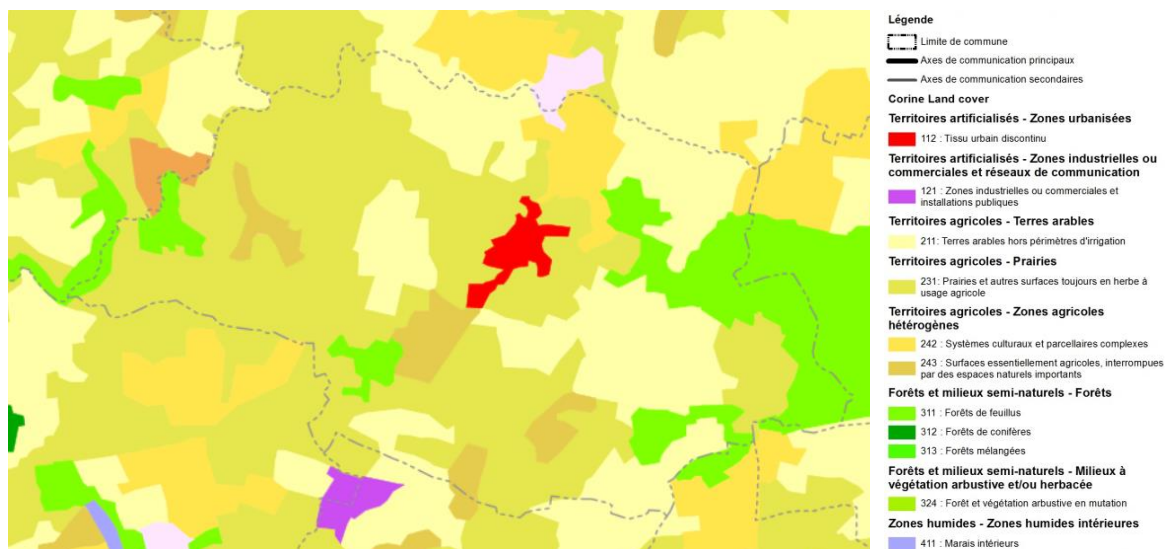
Trois voies départementales traversent le bourg de la commune. Aussi, une 4<sup>ème</sup> voie départementale, la RD126, moins fréquentée, traverse la partie sud-est du territoire pour relier la RD961 à Saint-Martin-des-Fouilloux.

Aussi, la frange sud du territoire est longée par l'A11 qui relie Angers à l'est à Ancenis à l'ouest. L'axe national est composé de deux aires de repos.

Ces voies structurantes sont complétées par un réseau de voies communales réparti sur l'ensemble du territoire permettant de desservir les villages et les autres espaces urbanisés de moindre importance.



## Occupation des sols – Saint-Augustin-des-Bois



Source : [developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr)

L'agglomération de Saint-Augustin-des-Bois peut être décomposée en plusieurs types de tissus :

**L'urbanisation ancienne :** Le noyau originel de Saint-Augustin-des-Bois s'est initialement formé autour de l'église, implantée au croisement de plusieurs axes principaux. Ces premières constructions se caractérisent par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens, implantés à l'alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles.

Le tissu originel constitue un tissu dense et continu. Le bâti reste relativement homogène (maison de maître, petites maisons de villes).

La plupart des commerces et des services sont implantés au sein de ce tissu.





**Les quartiers périphériques :** Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense et plus homogène. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Saint-Augustin-des-Bois. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Ces quartiers à vocation résidentielle se mélangent aussi aux équipements, notamment scolaires, culturels et sportifs.



*Lotissement, Le Clos du Verger*

Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Les opérations d'ensemble sont parfois accompagnées d'espaces verts ou de squares, de tailles variables.



*Zone d'activités du Chêne Vert, le long de la RD15*

**Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales :** Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur l'agglomération. Une partie de ces activités sont implantées au sein de l'espace rural. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti. On retrouve aussi ce type de bâti au sein de la zone artisanale du Chêne vert, au sud-ouest du bourg ainsi qu'à l'entrée nord du bourg, le long de la RD961.

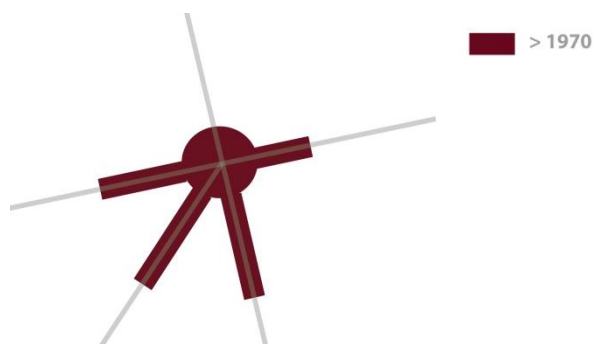
**Les hameaux et écarts :** La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns des autres. Le bâti des écarts est dense et concentré et s'appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. Au sein de l'espace rural, on trouve aussi quelques grandes demeures bourgeoises ou de petits châteaux.

## 1.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN : EFFETS ET PERSPECTIVES

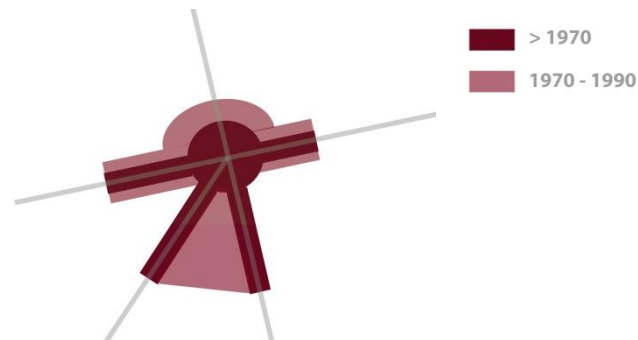
### 1.2.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

#### 1.2.1.1 EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE

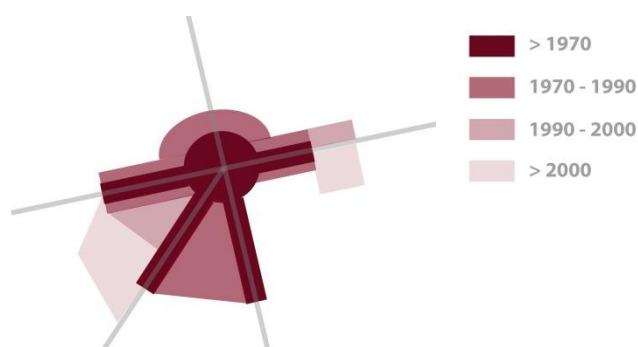
A l'échelle du centre-bourg, on constate que le noyau initial de constructions de la commune s'est implanté autour de l'église. Implantée au croisement de plusieurs axes de circulation, le noyau initial s'est très rapidement étendu de manière linéaire le long des voies routières, notamment vers le sud.



Au fil des années, le tissu linéaire établi le long des voies départementales s'est épaissi, et l'urbanisation de la commune s'est développée, à partir des années 1970, au sud du noyau historique, entre la RD961 et la RD15. Ces constructions se sont principalement faites dans le cadre de petites opérations d'ensemble mais aussi au coup par coup, formant ainsi un tissu pavillonnaire dans la partie sud de l'agglomération. Cette première phase d'urbanisation a donc transformé la morphologie étoilée du bourg en un ensemble urbain plus concentrique.



Au cours des années 1990, le tissu pavillonnaire s'est développé dans la partie ouest, entre la RD15 et la RD102 et un nouveau lotissement s'est implanté au nord-est du bourg. Depuis les années 2000, la création d'un quartier pavillonnaire au nord-est du bourg, au sud de la rue Saint-Léger ainsi que le développement des opérations d'ensemble dans le quart sud-ouest du bourg ont permis d'affirmer la morphologie de l'agglomération.



Entre 2006 et 2015, 103 logements ont été commencés sur l'ensemble de la commune. Dans le bourg, ces constructions sont principalement sous la forme de quartiers pavillonnaires (Le Clos du Verger, lotissement des Pivoines...).

Au sein des villages et hameaux de la commune, les constructions sont majoritairement antérieures à 1980 mais des constructions récentes se sont greffées au tissu ancien.

Avant 1960



Avant 1970



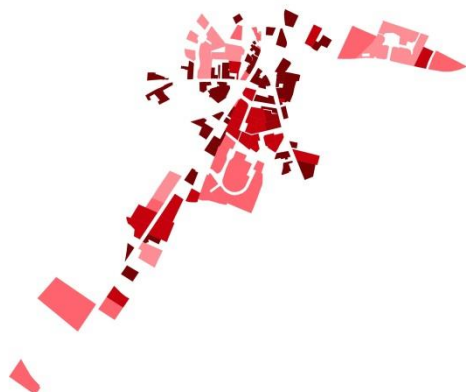
Avant 1980



Avant 1990



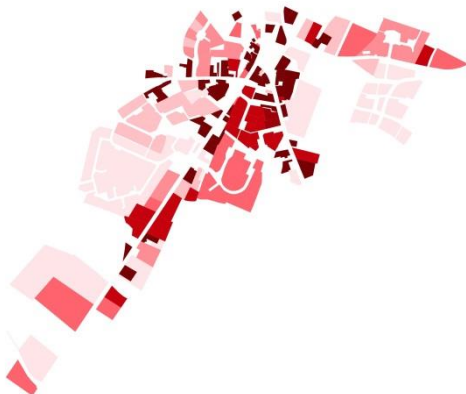
Avant 2000



Avant 2010



Après 2010



### 1.2.1.2 ELEMENTS QUANTITATIFS

La base de données MAGIC<sup>12</sup> de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2007.

L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2007. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (village, hameaux et espaces rurales).

La base de données MAGIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustements.

#### a) Bilan de la consommation foncière sur la commune entre 2007 et 2017 :

|                                                          | Surface<br>(En hectare) | Part dans la<br>consommation<br>foncière totale |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Total de la consommation foncière entre 2007-2017</b> | <b>11,88 ha</b>         |                                                 |
| Consommation foncière estimée à vocation habitat         | <b>9,02 ha</b>          | <b>75,9 %</b>                                   |
| Consommation foncière estimée à vocation d'équipements   | <b>0 ha</b>             | <b>0 %</b>                                      |
| Consommation foncière estimée à vocation d'activités     | <b>2,86 ha</b>          | <b>24,1 %</b>                                   |

---

<sup>12</sup> Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastres) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

### b) Consommation d'espace à vocation d'habitat depuis 10 ans

Sur la période 2007-2017, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à 9,02 hectares sur Saint-Augustin-des-Bois, soit une moyenne annuelle de 0,9 hectare.

|                                                 | Surface<br>(En hectare) | Part dans la<br>consommation<br>foncière totale |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| Consommation foncière totale à vocation habitat | <b>9,02 ha</b>          |                                                 |
| - Dans l'enveloppe urbaine                      | <b>6,38 ha</b>          | <b>70,7 %</b>                                   |
| - En dehors de l'enveloppe urbaine              | <b>2,64 ha</b>          | <b>29,3 %</b>                                   |

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension immédiate de celle-ci et celles réalisées sur l'espace rural. Sur ces 9,02 hectares consommés :

- ▶ 6,38 hectares ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine (soit 70,7% de la consommation foncière) ;
- ▶ 2,64 hectares ont été consommés dans l'espace rural (29,3%).

La consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine s'est réalisée :

- ▶ Au coup par coup, au fil des opportunités foncières, notamment dans le cadre de division foncière au sud de la rue Saint-Germain mais aussi dans la partie nord du bourg ;
- ▶ Dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment au sud-ouest de l'enveloppe urbaine avec le lotissement des Pivoines, sur la frange est du bourg avec le Clos du Verger ou au sein du noyau historique avec la réalisation de logements à destination des seniors.

Au sein de l'espace rural, l'urbanisation a été très limitée au cours des 10 dernières années. Cette urbanisation s'est traduite par la construction d'une poignée de maisons individuelles (5), souvent à proximité des principales voies de communication.



**Estimation de la consommation d'espace à vocation habitat entre 2007 et 2017 sur la commune  
(source : fichiers MAJIC)**



### c) Consommation d'espace à vocation d'équipements depuis 10 ans

La consommation d'espace à vocation d'équipements sur la commune depuis 2007 correspond à l'extension du bâtiment initial dédié au centre polyvalence enfance située à l'est de la place de l'église. Ce nouvel équipement correspond à une extension d'environ 600 m<sup>2</sup>. Cette extension n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière de ces 10 dernières années puisque l'on considère que la parcelle avait déjà été urbanisée en date de l'implantation du premier bâtiment.



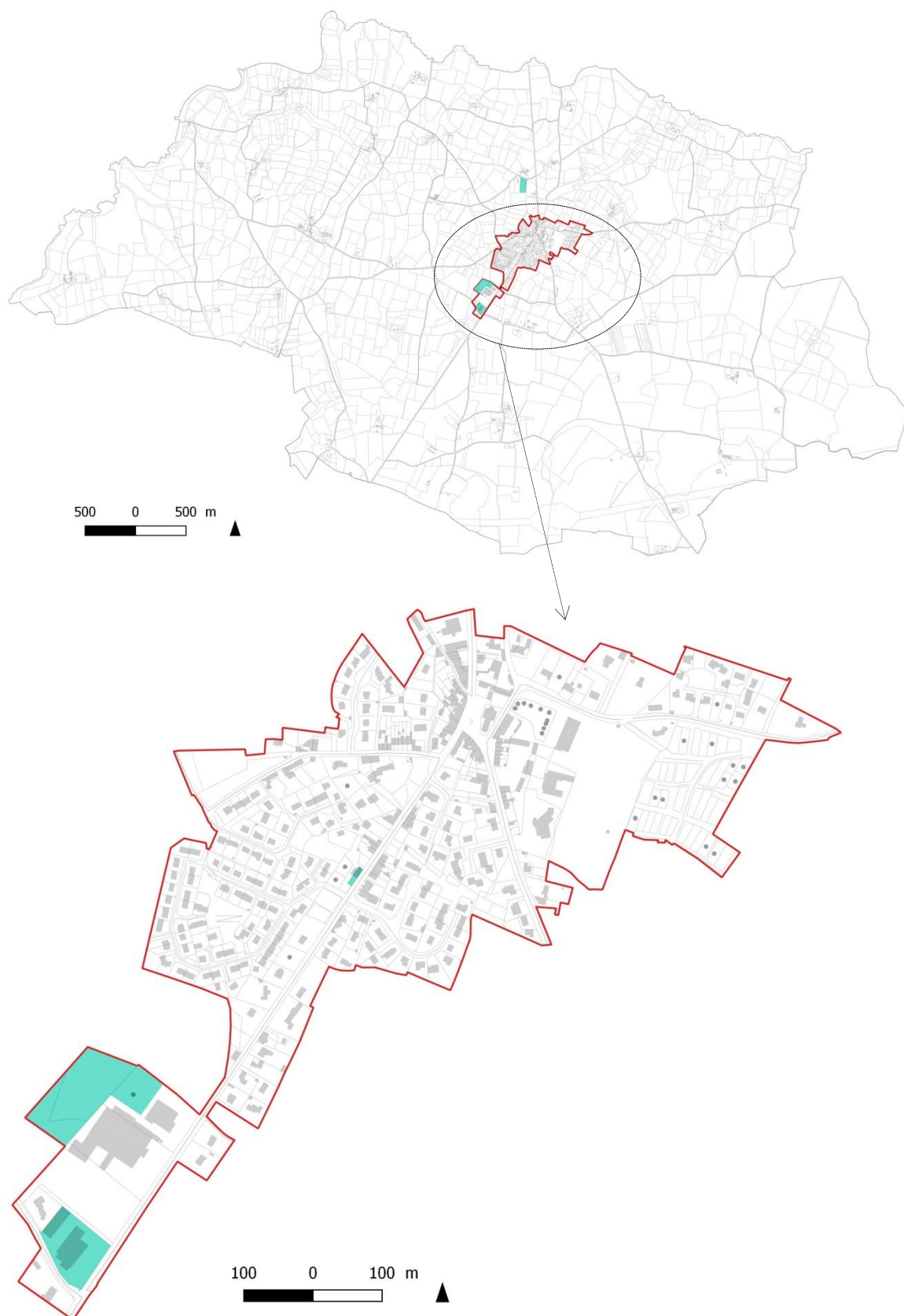
Centre polyvalence enfance



### d) Consommation d'espace à vocation d'activités économiques depuis 10 ans

Sur le territoire communal, entre 2007 et 2017, 2,86 hectares ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement s'est principalement effectué à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La plus importante consommation en foncier à vocation d'activité économique s'est faite dans la zone d'activités du Chêne vert, au sud-ouest du territoire communal, le long de la RD15, où 2 hectares ont été consommés, soit 70% de la consommation d'espace par l'activité économique total entre 2007 et 2017.

**Estimation de la consommation d'espace à vocation activités économiques entre 2007 et 2017 sur la commune (source : fichiers MAJIC)**







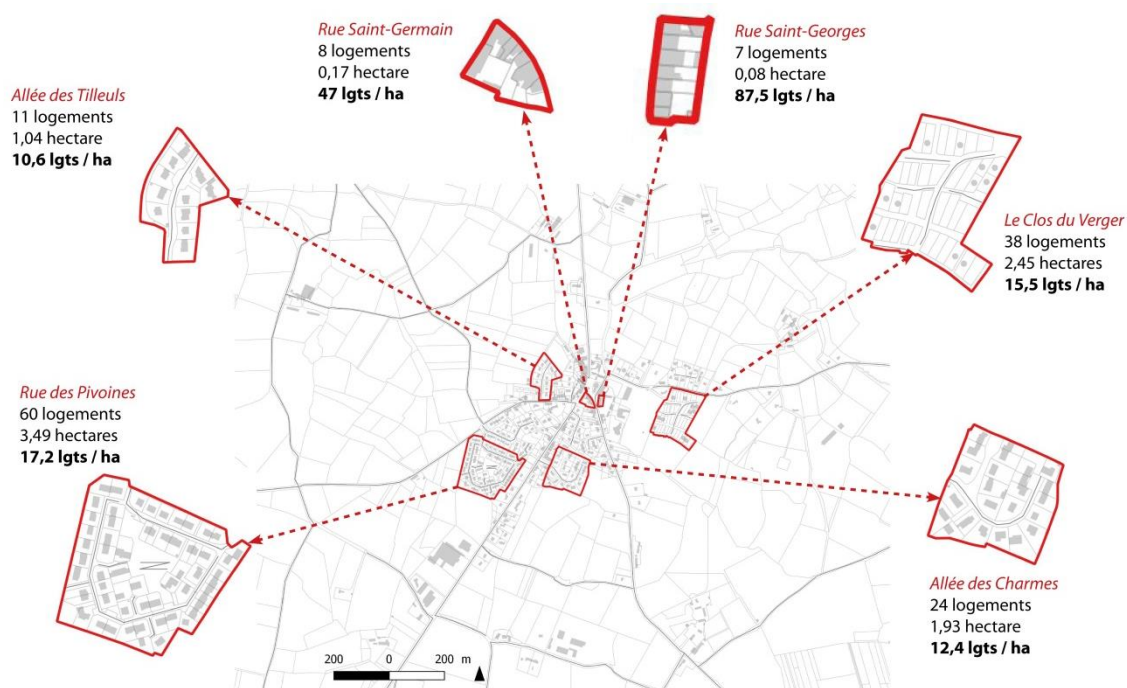
ZA du Chêne vert en 2008 (source : geoportail)



ZA du Chêne vert en 2017

### 1.2.2 ANALYSE DES NIVEAUX DE DENSITE PRATIQUES

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble ...



Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent une densité beaucoup plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCOT de l'Anjou Bleu prescrit une densité moyenne pour la commune de Saint-Augustin-des-Bois de 15 logements par hectare pour la période 2017-2030 pour les opérations d'extension urbaine. Cette densité minimale s'applique à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées sur les 10 prochaines années. On constate que les opérations les plus récentes sont en accord avec les objectifs fixés par le SCOT en termes de densité.

### 1.2.3 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. Le SCOT donne pour objectif l'atteinte d'au moins 30% de logements produits « en comblement » de l'enveloppe urbaine à l'échelle de chaque secteur. Il prescrit notamment un objectif de production minimal de 10% pour les communes hors pôle telle que Saint-Augustin-des-Bois. Le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de Loire-Atlantique a réalisé, en 2013, une étude identifiant les gisements fonciers disponibles au sein et en extension de l'enveloppe urbaine sur le territoire de la commune de Saint-Augustin-des-Bois. Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'étude Ouest am' a repris et complété cet inventaire du potentiel de gisement foncier sur la commune. Ces éléments ont également fait l'objet d'échanges avec les élus, afin de les affiner.

#### 1.2.3.1 LA METHODOLOGIE

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT Anjou Bleu, approuvé octobre en 2017, a délimité l'ensemble des enveloppes urbaines du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

Au sein de l'enveloppe urbaine, 3 types de gisements fonciers ont été identifiés :

- **Dents creuses** : Les dents creuses correspondent à des parcelles non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.
- **Remembrement (division/regroupement) parcellaire** : Le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que remembrement parcellaire peuvent concerner une parcelle unique de grande taille divisible ou le regroupement de plusieurs découpages parcellaires.

L'ensemble de ces typologies de gisements fonciers représentent une surface permettant d'accueillir de nouvelles constructions sur la commune.

- **Le potentiel non exploitable** : Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public, bassin de rétention, emplacement réservé... ainsi que les gisements fonciers

disponibles qui présentent des contraintes techniques, architecturales ou une dureté foncière ne permettant pas d'accueillir de nouvelles constructions.

### 1.2.3.2 LES RESULTATS

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

**La carte** : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire par typologie (Dent creuse en violet, remembrement (division/regroupement) parcellaire en vert, potentiel non exploitable en bleu). L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. Enfin, les nouvelles constructions, n'apparaissant pas sur le cadastre d'étude, sont représentées par des points gris. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

**Le tableau statistique** : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- ▶ La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- ▶ La seconde colonne précise quelle est la typologie du gisement identifié (dent creuses, remembrement parcellaire, potentiel non exploitable...)
- ▶ La troisième colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- ▶ La quatrième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement. Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...) :

**Simple** : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

**Moyenne** : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

**Complexe** : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

**Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons.

- ▶ La cinquième colonne estime le nombre potentiel de logements réalisable sur chaque gisement foncier, en lien avec l'environnement urbain qui l'entoure.
- ▶ La sixième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Le potentiel théorique exploitable correspond donc à **2,31 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 56% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit 1,25 hectare. Ces gisements identifiés comme « simple » en termes de faisabilité aux termes du PLU représente un potentiel de logement de l'ordre de 23 logements. Ces gisements sont principalement des dents creuses localisées au sein du quartier du Clos du Verger.



- ▶ 23% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit 0,54 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de 9 logements. Ces gisements sont principalement issus du remembrement parcellaire et sont souvent difficile à mobiliser, notamment à court terme en lien avec leur appartenance à plusieurs propriétaires fonciers.
- ▶ 23% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit 0,52 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de 7 logements. Ces gisements sont de type remembrement parcellaire et sont souvent identifiés comme complexe en lien avec des accès difficiles à aménager.

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **3/4** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **17 logements**,
- **1/3** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **3 logements**.
- Au regard des contraintes pesant sur les gisements « complexes », aucun logement ne pourra être réalisé au cours des 10 ans à venir.

**Au total, 20 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.**

## GISEMENTS FONCIERS

Commune de Saint-Augustin-des-Bois (49)



0 50 100 m

### Légende

- Enveloppe urbaine
- Constructions récentes ou non présentes sur le cadastre

### Typologie de gisements fonciers

- Dents creuses
- Remembrement parcellaire
- Potentiel non exploitable







| NUMERO | TYPLOGIE DE GISEMENT | SURFACE (ha) | NIVEAU DE FAISABILITE | POTENTIEL (en nombre de logements) | JUSTIFICATIF DU NIVEAU DE FAISABILITE                                                                  |
|--------|----------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Dent creuse          | 0,05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 2      | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 3      | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 4      | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 5      | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 6      | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 7      | Dent creuse          | 0,03         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 8      | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 9      | Dent creuse          | 0,05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 10     | Dent creuse          | 0,06         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 11     | Dent creuse          | 0,05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 12     | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 13     | Dent creuse          | 0,05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 14     | Dent creuse          | 0,03         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 15     | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 16     | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 17     | Dent creuse          | 0,04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 18     | Remembrement         | 0,15         | moyenne               | 2                                  | NON RACCORDEE                                                                                          |
| 19     | Remembrement         | 0,07         | complexe              | 1                                  | NON RACCORDEE - PROPRIETAIRE A DEJA DIVISE SON TERRAIN AU NORD DONC NON VENDEUR ACTUELLEMENT           |
| 20     | Remembrement         | 0,17         | complexe              | 2                                  | RESEAUX OK - PROPRIETAIRE NON VENDEUR - PARCELLE BOISEE CONTINUE TVB BOURG                             |
| 21     | Dent creuse          | 0,16         | simple                | 2                                  | RESEAUX OK SUR RD102                                                                                   |
| 22     | Remembrement         | 0,04         | complexe              | 1                                  | RESEAUX OK - ACCES TRES COMPLEXE A LA PARCELLE PAR L'ARRIERE DU RESTAURANT                             |
| 23     | Remembrement         | 0,06         | moyenne               | 1                                  | RESEAUX OK - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT - ACCES A L'ARRIERE DU RESTAURANT COMPLEXE          |
| 24     | Remembrement         | 0,09         | complexe              | 1                                  | RESEAUX OK - ACCES PIETON POUR REJOINDRE COULEE VERTE - NOUVEAUX PROPRIETAIRES NON VENDEURS            |
| 25     | Remembrement         | 0,08         | simple                | 1                                  | RESEAUX OK RD102 ET RD15                                                                               |
| 26     | Dent creuse          | 0,06         | moyenne               | 1                                  | RESEAUX OK SUR RD961 - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT - AMENAGEMENT PAYSAGER                    |
| 27     | Remembrement         | 0,15         | simple                | 2                                  | 2 PARCELLES VIABILISEES - ACCES DEJA REALISES                                                          |
| 28     | Remembrement         | 0,1          | moyenne               | 2                                  | RESEAUX RD15 OK - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT                                                |
| 29     | Remembrement         | 0,09         | complexe              | 1                                  | PAS D'ACCES - PROPRIETAIRE NON VENDEUR                                                                 |
| 30     | Remembrement         | 0,14         | simple                | 1                                  | RESEAUX OK - EN COURS DE VENTE                                                                         |
| 31     | Remembrement         | 0,06         | complexe              | 1                                  | PAS D'ACCES - NOUVEAUX PROPRIETAIRES NON VENDEURS                                                      |
| 32     | Remembrement         | 0,17         | moyenne               | 3                                  | RESEAUX OK SUR RD102 - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT - DP DIVISION FONCIERE ACCORDEE LE 280618 |

| NUMERO | TYPLOGIE DE GISEMENT      | SURFACE (ha) | NIVEAU DE FAISABILITE     | POTENTIEL (en nombre de logements) | JUSTIFICATIF DU NIVEAU DE FAISABILITE       |
|--------|---------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| 33     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 34     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 35     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 36     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 37     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 38     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 39     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 40     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 41     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 42     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 43     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 44     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 45     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 46     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 47     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 48     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 49     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 50     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 51     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 52     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 53     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 54     | Potentiel non exploitable | 0,1          | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE LE 10052017 - MAISON HO HA       |
| 55     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING ET VOIRIE                           |
| 56     | Potentiel non exploitable | 2,14         | potentiel non exploitable | 0                                  | BOISEMENT                                   |
| 57     | Potentiel non exploitable | 0,14         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING                                     |
| 58     | Potentiel non exploitable | 0,12         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING                                     |
| 59     | Potentiel non exploitable | 0,07         | potentiel non exploitable | 0                                  | AMENAGEMENT CHEMINEMENT DOUX                |
| 60     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | MARE                                        |
| 61     | Potentiel non exploitable | 0,13         | potentiel non exploitable | 0                                  | INTEGRE DANS LE FUTUR QUARTIER DU POIS LEVE |
| 62     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 63     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE LE 230318                        |
| 64     | Potentiel non exploitable | 0,23         | potentiel non exploitable | 0                                  | ZONE HUMIDE                                 |
| 65     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | DESSERTE                                    |
| 66     | Potentiel non exploitable | 0,46         | potentiel non exploitable | 0                                  | CIMETIERE                                   |
| 67     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 68     | Potentiel non exploitable | 0,35         | potentiel non exploitable | 0                                  | SQUARE                                      |
| 69     | Potentiel non exploitable | 0,07         | potentiel non exploitable | 0                                  | PISCINE PRIVEE                              |
| 70     | Potentiel non exploitable | 0,71         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING ZONE D'ACTIVITE                     |
| 71     | Potentiel non exploitable | 3,26         | potentiel non exploitable | 0                                  | ZONE D'ACTIVITE                             |

## SYNTHESE 1.

### CONSTAT

- Un contexte topographique rythmant le paysage communal et offrant des panoramas intéressants,
- Un réseau hydrographique relativement dense, rattaché à la Loire et caractérisé par la Coudre et la Romme,
- Un tissu urbain ancien implanté le long des voies, devenu plus aggloméré par les récents lotissements,
- Une consommation foncière d'environ 1,2 ha/ an lors des 10 dernières années dont environ 76% à vocation d'habitat,
- Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes en cohérence avec les objectifs du SCOT,
- Une capacité de densification d'une vingtaine de logements.

### ENJEUX

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.



## 2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

### 2.1 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal est caractérisé par trois grands espaces naturels :

- ▶ Un espace hydrographique composé des cours d'eau, des zones humides et de plans d'eau,
- ▶ Des espaces de boisement,
- ▶ Le bocage.

#### 2.1.1 ZONES HUMIDES

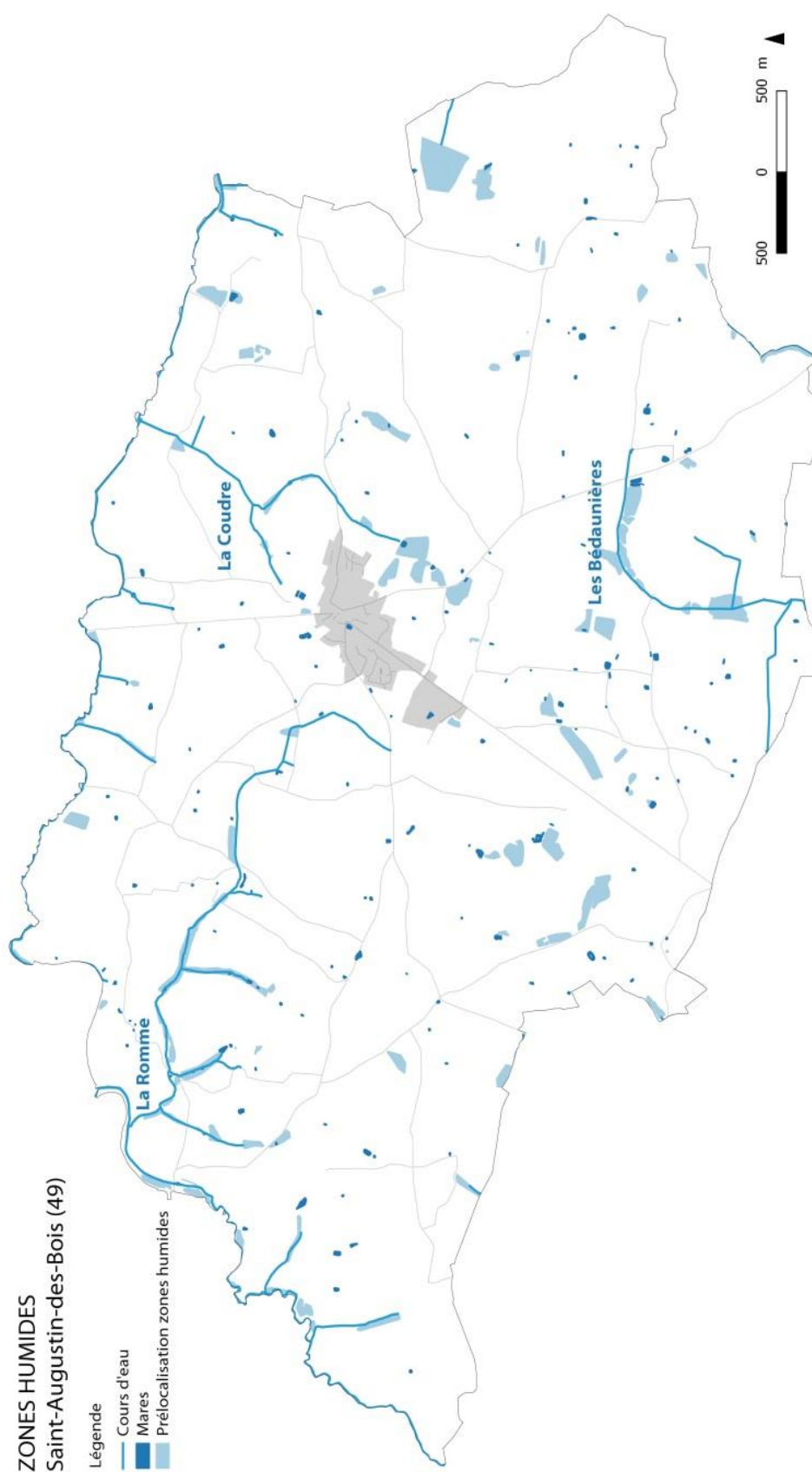
A Saint Augustin des Bois, les zones humides sont principalement rencontrées dans les fonds de vallons et vallées mais également au niveau du réseau étendu de plans d'eau, étangs et mares disséminés sur une bonne partie du territoire.

Une pré-localisation des zones humides sur le département du Maine-et-Loire réalisé en 2009 et notamment sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois a révélé la présence de surfaces humides de l'ordre de 75 hectares répartis sur le territoire saint-augustinois (étude DREAL). La pré localisation des zones humides pré-identifiées par la DREAL seront majoritairement protégées à travers une intégration dans la zone naturelle N, sur laquelle la constructibilité sera strictement encadrée et limitée.

La commune de Saint-Augustin-des-Bois n'est couverte par aucun SAGE. La commune souhaite envisager la réalisation d'un inventaire des zones humides à l'échelle communale lorsque le territoire sera couvert par un SAGE disposant d'une méthodologie d'inventaire des zones humides.

Dans le cadre du projet de PLU, sur l'ensemble des secteurs de projet à vocation d'habitat et d'activités localisés en extension de l'enveloppe urbaine, **un inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau ainsi qu'une analyse faune-flore** seront réalisées. Les résultats de ces études sont détaillés dans la partie 17.2 du présent document (17.2 – A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, études faune-flore et enjeux liés).

La commune comporte également une zone humide d'importance majeure : n° FR 51130202 – la Loire (entre Maine et Nantes), marais de Goulaine. Cet inventaire sera complété par une étude plus fine menée sur l'ensemble des zones d'urbanisation future qui détermineront précisément la localisation, la typologie et la surface d'emprise de chaque zone humide identifiée.



### 2.1.2 LES BOISEMENTS

Les massifs boisés, bois et autres bosquets sont fortement représentés sur l'ensemble du territoire. Certains d'entre eux sont même intégrés dans des zones recensées pour leur grand intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF couvrant notamment la forêt de Bécon et les boisements adjacents à la vallée de La Romme).

Au total, on comptabilise **445 ha de bois et massifs forestiers** (soit environ 16 % de la surface communale). Les grands massifs boisés sont principalement localisés aux franges est, ouest et sud du territoire.

Sur la partie nord/nord-ouest, le couvert est faible et formé principalement de petits bois et bosquets (un bon nombre étant localisés dans le fond de vallon traversant la commune d'est en ouest, au sud des villages de La Jallière, La Haute Meignère, ...). Très ponctuellement, on retrouve des petites peupleraies (à l'Est de Champ clos par exemple). Au niveau de La Mauvaissière, des plantations significatives de conifères ont également été réalisées.

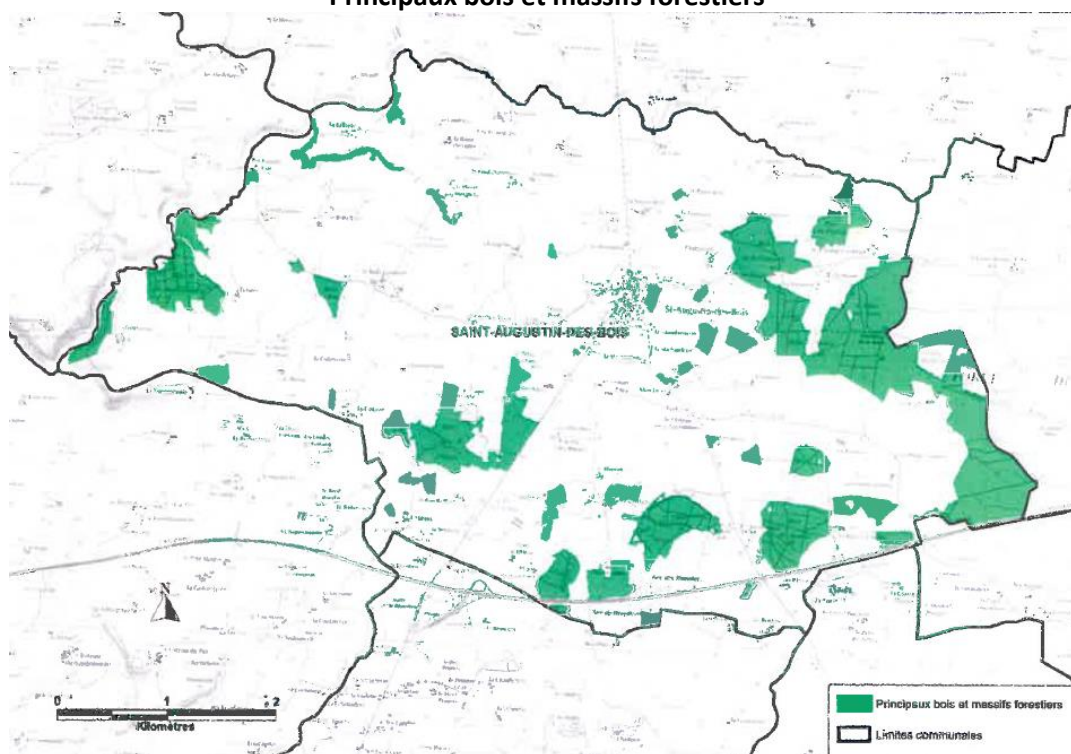
Certains de ces boisements marquent également les parcs de châteaux ou de propriétés bourgeoises (la Perrière, La Houssaye, La Goupillière, ...). On retrouve également quelques arbres isolés remarquables disséminés sur l'ensemble du territoire, principalement des chênes.



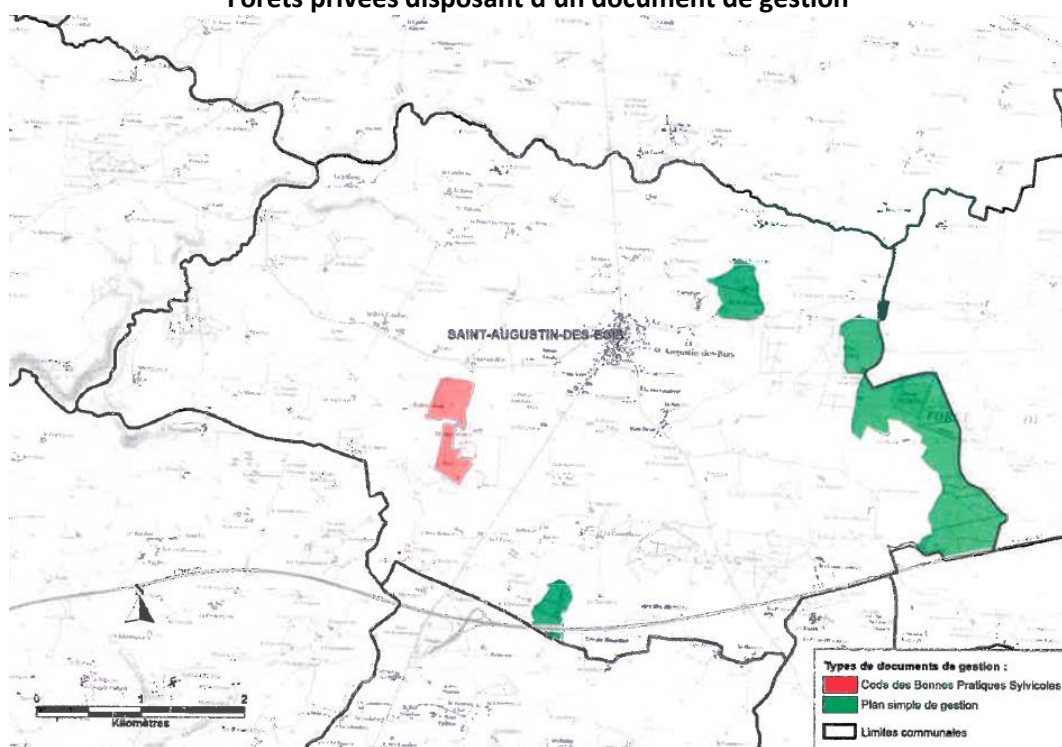
Sur la totalité des boisements présents sur le territoire communal (carte du haut), une grande partie correspond à des forêts privées qui disposent d'un document de gestion (carte du bas) c'est-à-dire soit un Plan Simple de Gestion (en vert), soit un Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (en rouge).



### Principaux bois et massifs forestiers



### Forêts privées disposant d'un document de gestion



Source : Rapport du Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire, 2018

En forêt privée, la gestion durable est garantie par l'application d'un Plan Simple de Gestion qui est obligatoire pour les forêts de plus de 25 hectares et volontaire pour celles dont la surface est comprise entre 10 et 25 hectares. Les propriétaires peuvent aussi souscrire au Code de Bonnes Pratiques Sylvicole. Ces documents doivent être conformes aux orientations du Schéma Régional de gestion Sylvicole.

Les tableaux ci-dessous permettent de connaître la répartition des surfaces de forêts soumis à un Plan Simple de Gestion (PSG) et celles soumises à un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBCS) en fonction de leur classe.

Répartition de la surface PSG par classes :

|                                | (3) 10,00 à 25,00 ha | (5) >=100,00 ha       | Total                 |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chalonnnes-sur-Loire</b>    | <b>19,56 ha</b><br>1 | <b>123,34 ha</b><br>1 | <b>142,90 ha</b><br>2 |
| <b>SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS</b> | 19,56 ha<br>1        | 123,34 ha<br>1        | 142,90 ha<br>2        |
| <b>Total</b>                   | <b>19,56 ha</b><br>1 | <b>123,34 ha</b><br>1 | <b>142,90 ha</b><br>2 |

Source : Rapport du Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire, 2018

Répartition de la surface CBPS par classes :

|                                | (3) 10,00 à 25,00 ha | Total                |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Chalonnnes-sur-Loire</b>    | <b>23,61 ha</b><br>2 | <b>23,61 ha</b><br>2 |
| <b>SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS</b> | 23,61 ha<br>2        | 23,61 ha<br>2        |
| <b>Total</b>                   | <b>23,61 ha</b><br>2 | <b>23,61 ha</b><br>2 |

Source : Rapport du Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire, 2018

Ainsi, près de 143 hectares de forêts sont soumis à un Plan Simple de Gestion (32% des surfaces boisées du territoire), principalement répartis sur la partie est et l'extrémité sud du territoire. Concernant la surface totale soumise à un Code de Bonnes Pratiques Sylvicole, elle correspond à près de plus de 23 hectares sur Saint-Augustin-des-Bois (plus de 5% des surfaces boisées), localisés dans la partie ouest de la commune.

|       | De 0 à 4ha | De 4 à 10ha | De 10 à 25ha | De 25 à 100ha | Plus de 100ha | TOTAL       |
|-------|------------|-------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| TOTAL | 39,0958/32 | 68,1301/12  | 188,4120/12  | 37,1880/1     | 111,87775/1   | 444,7045/58 |

L'activité sylvicole permet de produire du bois et des services de qualité tout en préservant l'équilibre biologique du milieu, parfois menacé par les aléas climatiques, les maladies, certaines activités humaines (incendies, pollutions...). La mise en valeur et la protection des forêts constitue donc un enjeu essentiel du PLU. En effet, les projets d'aménagement au sein de l'espace rural doivent tenir compte du rôle des forêts dans le développement durable du territoire. Une bonne exploitation de la forêt permet notamment de concourir à la réduction de gaz à effet de serre par le stockage de carbone



### 2.1.3 LE BOCAGE

Au niveau communal, ont été recensés environ **162 km de haies**. Leur répartition est relativement homogène. Elles assurent une bonne couverture des espaces non boisés et dédiés à l'agriculture et permettent de surligner très souvent les fonds des vallées et vallons affluents (vallées de La Romme, de La Coudre en partie, ...). Les haies sont sur talus ou non avec une essence fortement représentée : « le chêne ». On retrouve également sur le territoire des hêtres mais également quelques châtaigniers.

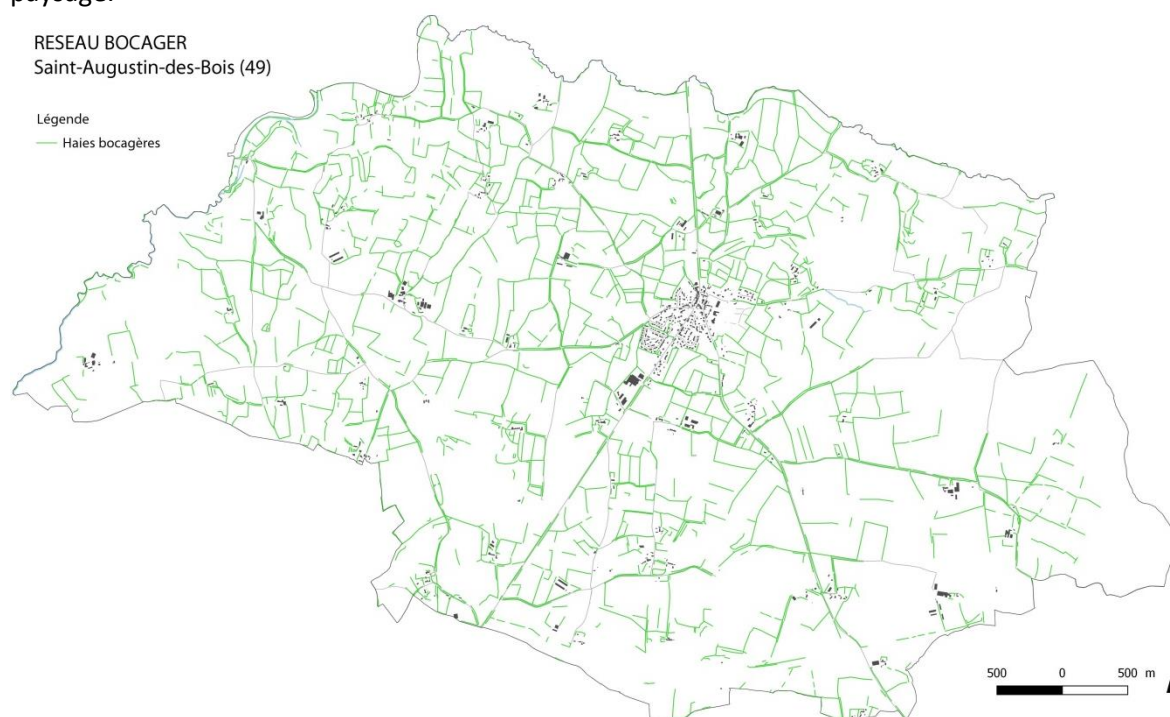
Autour du bourg, la maille bocagère est dense et répartie d'une manière homogène. Avec le bois communal, elle distingue une ceinture verte essentielle à l'insertion des formes d'urbanisation mais également à la qualité du cadre de vie.

Les haies bocagères possèdent un rôle paysager mais également hydraulique et écologique. Elles permettent ainsi de :

- ▶ Limiter le dessèchement de la végétation par le vent. En effet, les haies permettent de faire un brise-vent qui ne reprendra sa vitesse que des dizaines de mètres plus loin.
- ▶ Protéger les animaux et les cultures de nichoirs et d'abris pour les animaux
- ▶ Réduire le ruissellement et le lessivage des sols
- ▶ Éviter l'érosion rapide des terres cultivées.

Ce biotope, couplé à celui des bois et des vallées, crée des corridors écologiques d'une très grande valeur pour une foule d'espèces de plantes et d'animaux. Sa composition en trois strates (herbacée, arbustes et arbres) permet d'offrir un support pour divers types de végétaux et différents types d'habitats pour la faune (du terrier au nid). Le linéaire des haies offre deux types d'orientation, ce qui attire une plus grande diversité végétale et animale.

Ce réseau de haies permet d'accompagner les chemins de randonnées qui traversent la commune. Ils participent aussi à clôturer les champs. Les talus évitent le lessivage des sols, ils combattent l'érosion en même temps qu'ils soulignent les grandes lignes du relief dans le paysage.



## 2.2 UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU

### 2.2.1 LA PROTECTION REGLEMENTAIRE

La commune est concernée par un site bénéficiant de protections réglementaires : le site **Natura 2000 FR200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »**.

L'arrêté préfectoral du 10 avril 2015 porte désignation du site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » (ZPS) FR200622.

Ce site s'étend sur une superficie de 16 522 hectares, avec une altitude située entre 2m et 45m. Il couvre 19 communes du département de Loire Atlantique et 25 communes du Maine et Loire.

Le site Natura 2000 est principalement composé de prairies (30% du site est constitué de prairies semi-naturelles et mésophiles améliorées), de forêts, de landes... le site se caractérise par une vallée alluviale de grand fleuve dans sa partie fluviomaritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, coteaux et falaises).

Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

### 2.2.2 LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune de Saint-Augustin-des-Bois fait partie du périmètre de la **ZNIEFF de type I des vallées de la Romme et de l'Auxence**. Une ZNIEFF de type I correspond à une superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

La ZNIEFF des vallées de la Romme et de l'Auxence s'étend sur une superficie de 289 hectares, comprise entre l'altitude de 10 et 45 mètres.

Elle comprend des vallées naturelles, des affluents de La Loire, comportant un grand nombre de milieux naturels sur toute leur longueur et présentant un grand intérêt biologique. On note la présence de nombreux groupements végétaux intéressants dont une petite tourbière à sphaignes. Présence également de plusieurs plantes protégées ou rares. La zone humide dans la partie aval permet la nidification d'espèces caractéristiques : anatidés, rallidés, sylvidés. En période d'inondations, les prairies les plus basses constituent des zones de frayères très attractives, notamment pour le brochet.

L'intérêt remarquable du site tant du point de vue biologique que paysager peut être menacé par une déprise agricole évoluant vers la friche, un surpâturage des prairies humides et de la tourbière, une pression de chasse au gibier d'eau importante. Le site a fait l'objet d'une OGAF-Environnement. La protection du site doit être pérennisée.

#### **Le site bénéficie d'une richesse faunistique et floristique :**

*Milieux* : Eaux courantes - Groupements à reine des prés et communautés associées - Prairies humides eutrophes - Tourbières acidiphiles bombées - Roselières, végétation du bord des eaux - Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile) - Aulnaies-frênaies médio-européennes.

*Quelques espèces déterminantes* : Odonates, Porzana porzana (Marouette ponctuée), Cisticola juncidis (Cisticole des joncs), Esox lucius (Brochet), Cardamine parviflora (Cardamine à petites fleurs), Fritillaria meleagris (Fritillaire pintade), ....



Fritillaire pintade



Marouette ponctuée



Esox lucius

La commune de Saint-Augustin-des-Bois fait aussi partie du périmètre de la **ZNIEFF de type II de la forêt de Bécon**. Une ZNIEFF de type II correspond à de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des possibilités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

La ZNIEFF de la forêt de Bécon s'étend sur une superficie de 708 hectares, comprise entre l'altitude de 55 et 75 mètres. Ce massif boisé occupe toute la frange est et sud-est de la commune.

Grand massif boisé bien conservé, en partie clos, et d'accès difficile. Le site possède de fortes potentialités biologiques. La présence d'étangs anciens, connus des botanistes du début du siècle, vient renforcer cette richesse. Stationnements importants d'anatidés sur les étangs en période hivernale. Des relevés ornithologiques et botaniques ont été réalisés en bordure du site et révèlent la présence de 10 espèces végétales peu communes et une protégée en Pays de la Loire. Des velléités d'acquisition par le district de la région angevine à des fins d'ouverture au public risqueraient d'amoindrir l'intérêt biologique du site.

#### **Le site bénéficie d'une richesse faunistique et floristique :**

*Milieux* : Lacs, étangs, mares (eau douce), Landes humides, Landes sèches atlantiques à Erica et Ulex, Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile), Bois marécageux à aulnes, saules et piment royal.

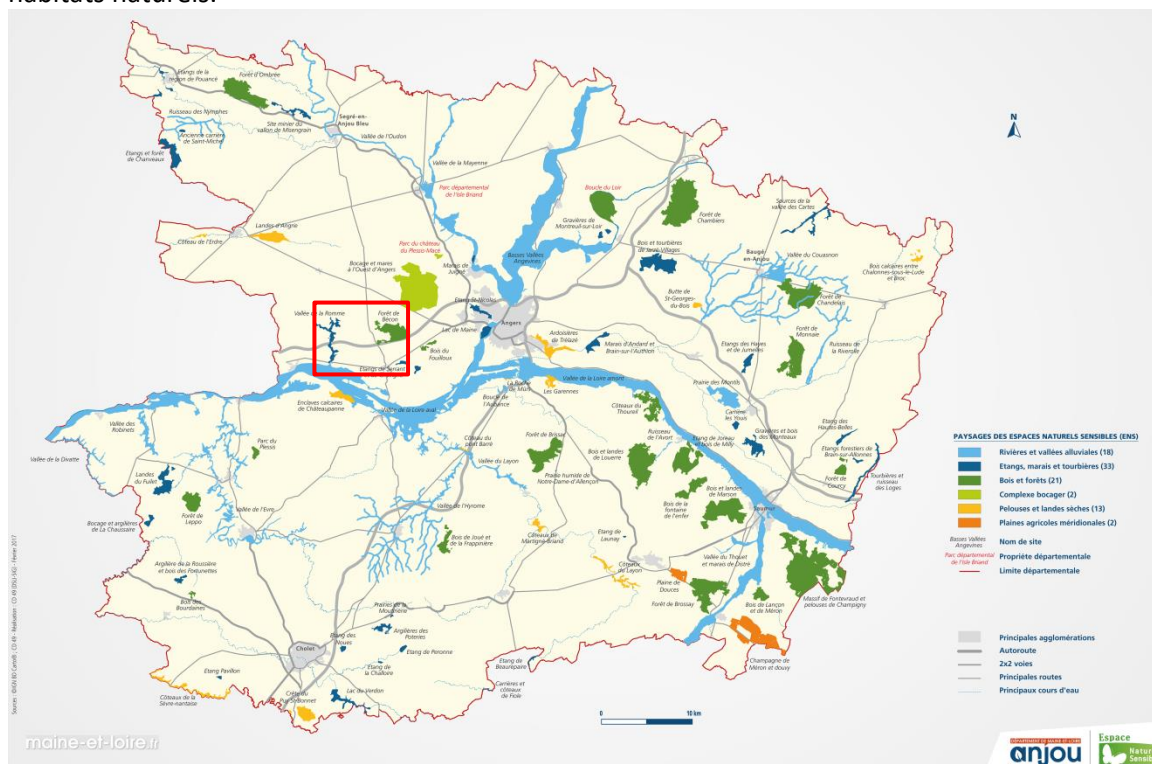
*Quelques espèces déterminantes* : Falco subbuteo (Faucon hobereau), Dryocopus martius (Pic noir), Geranium purpureum (Herbe-à-Robert), Peucedanum gallicum (Peucedan de France), Deschampsia flexuosa (Canche flexueuse) ...

*Geranium purpureum**Faucon Hoberau**Peucedanum gallicum*

Les espaces naturels sensibles s'inscrivent dans le cadre d'une volonté de mise en œuvre, par le département, d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non afin de permettre :

- ▶ La préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues
- ▶ La sauvegarde des habitats naturels
- ▶ La création d'itinéraires de promenade et de randonnée
- ▶ La création d'espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.

La vallée de la Romme, le long de la frange ouest du territoire, **constitue un secteur classé en Espace Naturel Sensible**. Aussi, la forêt de Bécon, située à l'est du territoire communal, est classée en tant qu'Espace Naturel Sensible. Cette classification a été mise en place dans le but de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

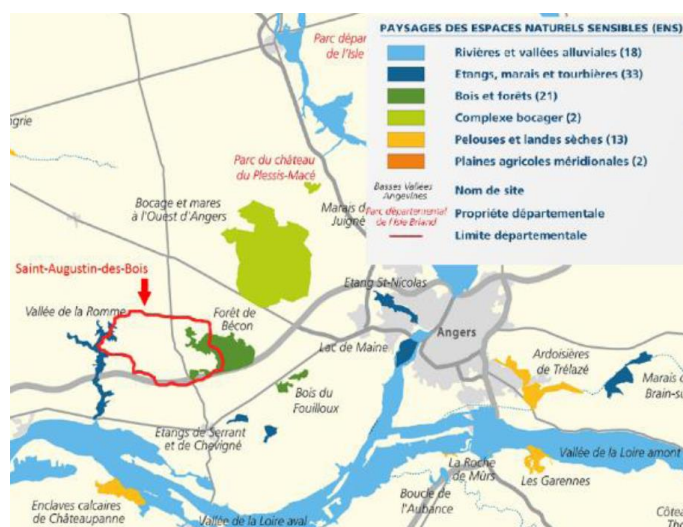


Source : maine-et-loire.fr



Outre l'identification des sites remarquables et protégés des territoires, il semble nécessaire de comprendre leur fonctionnement et leur connectivité écologique.

Ce réseau écologique constitue une infrastructure naturelle qui permet de lier et faciliter les échanges des sites naturels entre eux. Le réseau écologique distingue donc deux fonctions principales : la fonction écologique et la fonction spatiale et paysagère.



## 2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 2.3.1 DEFINITION

« La trame verte et bleue (TVB) est l'un des projets phares du Grenelle de l'Environnement. Elle vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »<sup>13</sup>.

### 2.3.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

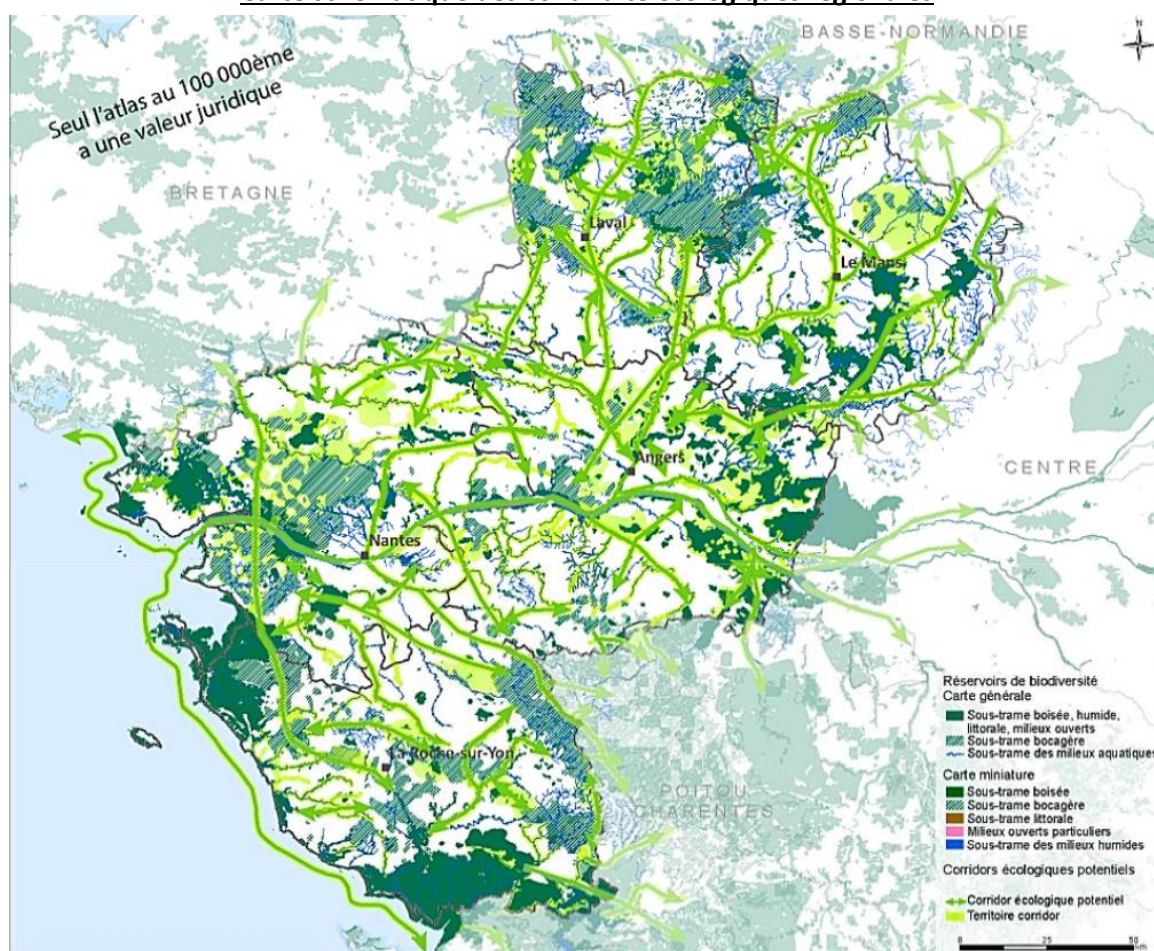
#### 2.3.2.1 LE SRCE DES PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.

<sup>13</sup> Source : [www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

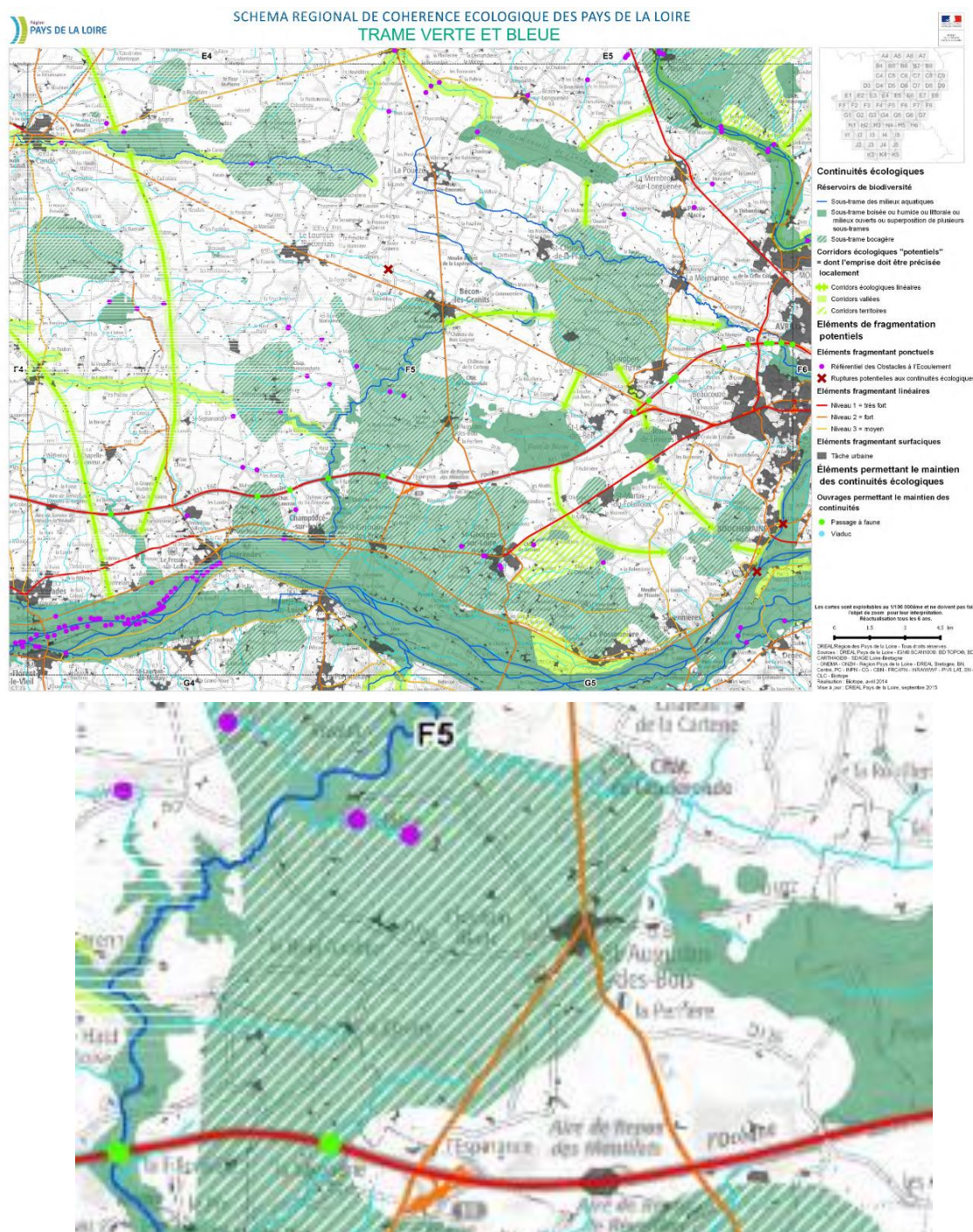


### Carte schématique des continuités écologiques régionales



Source : SRCE Pays de la Loire





Source : SRCE Pays de la Loire

La carte de synthèse du SRCE des Pays de la Loire permet de repérer les éléments suivants pour la commune de Saint-Augustin-des-Bois :

- Continuités écologiques :
  - Au niveau des « réservoirs de biodiversité », le SRCE identifie une vaste « sous-trames bocagère ». Celle-ci couvre une large partie du territoire communal, notamment la partie ouest englobant le bourg ainsi que la frange sud-est du territoire.

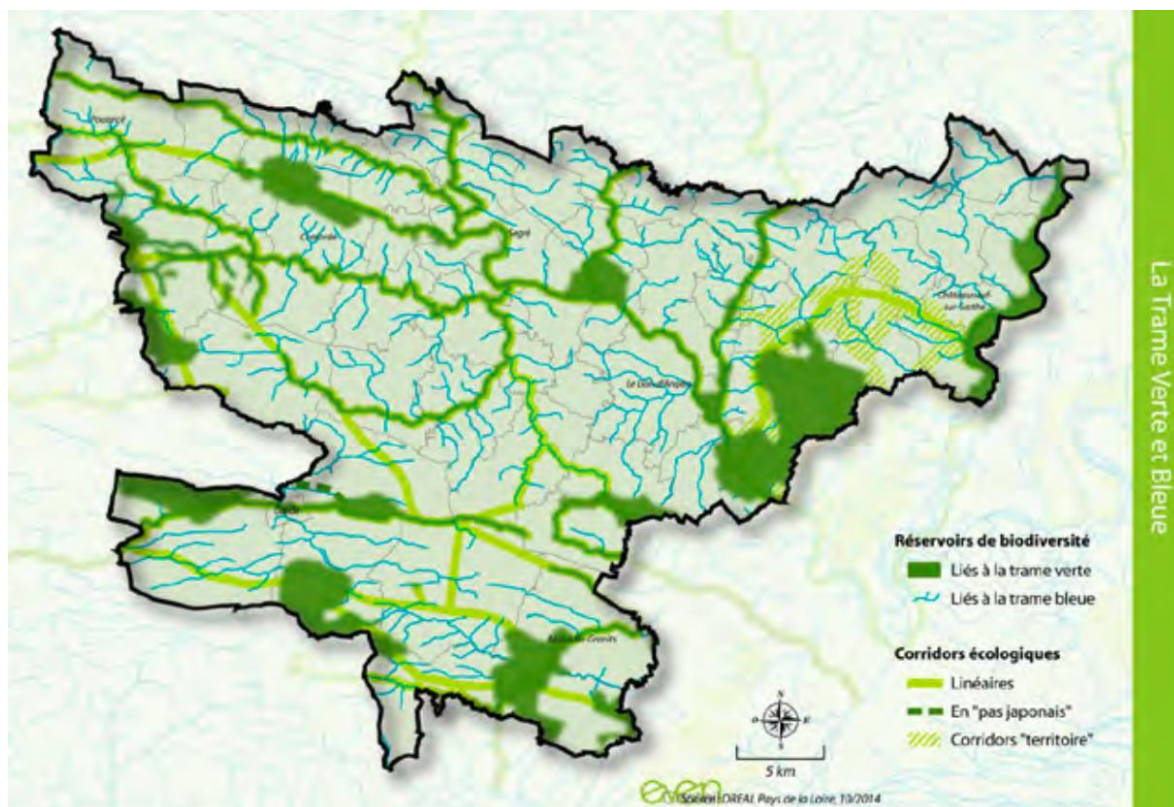
- Plusieurs sous-trames boisées sont repérées sur le territoire. La première se trouve à l'est et correspond à la forêt de Bécon. La seconde se situe sur la frange ouest de la commune, le bois de Montpérour.
- Une sous-trame des milieux aquatiques est identifiée par le SRCE, elle correspond à la Romme qui longe l'ouest de la commune.
- Deux éléments permettant le maintien des continuités écologiques sont localisés le long de l'A11, l'un au centre-sud et l'autre au croisement de la voie nationale et de la Romme.
- Les éléments de fragmentation :
  - Au niveau des « fragmentations linéaires », trois éléments sont identifiés. Les deux premiers correspondent aux voies départementales d'importance traversant le territoire de Saint-Augustin-des-Bois : la RD961 et la RD15. Ces deux routes, sont classées en niveau 2, c'est-à-dire, un niveau de fragmentation fort. La troisième fragmentation linéaire correspond à l'A11 qui longe la frange sud de la commune, elle est classée en niveau 1, c'est-à-dire, un niveau de fragmentation très fort.
  - Au niveau des « fragmentations ponctuelles », le SRCE identifie deux obstacles à l'écoulement situés au nord-ouest du bourg, le long d'un ruisseau affluent de la Romme.
  - En termes de fragmentation surfacique, la tâche urbaine du centre-ville est identifiée.

#### 2.3.2.2 LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT DE L'ANJOU BLEU

Le SCOT de l'Anjou Bleu identifie la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble de son périmètre. Sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois, plusieurs éléments sont repérables et sont en accords avec les analyses du SRCE Pays de la Loire :

- ▶ Un vaste réservoir de biodiversités lié à la trame verte à l'ouest de la commune,
- ▶ Plusieurs réservoirs de biodiversité linéaire liés à la trame bleue,
- ▶ Des corridors écologiques linéaires traversant la partie centrale du territoire,





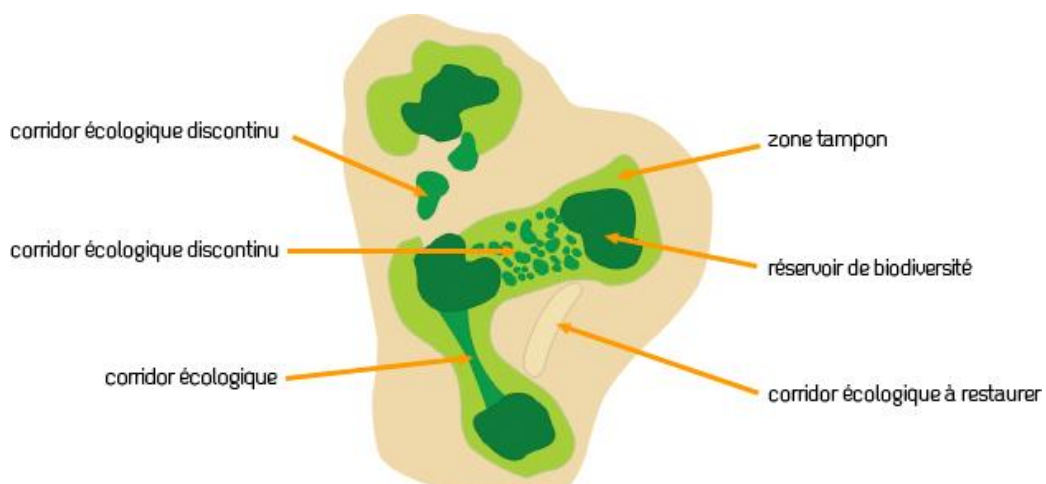
Source : DOO SCOT de l'Anjou Bleu

### 2.3.3 IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

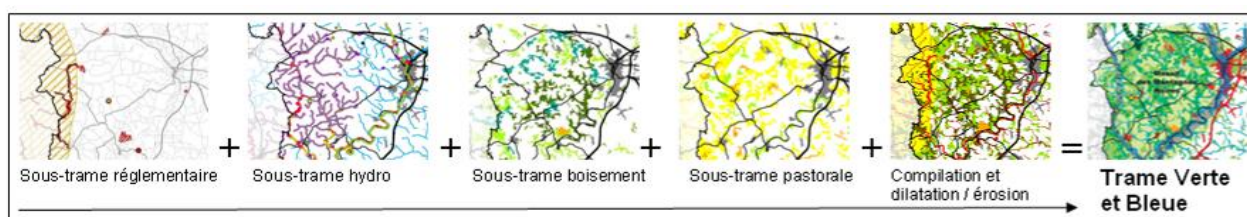
La description d'un réseau écologique sur le territoire communal de Saint-Augustin-des-Bois cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement**, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations<sup>14</sup> grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension**, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

<sup>14</sup> Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.

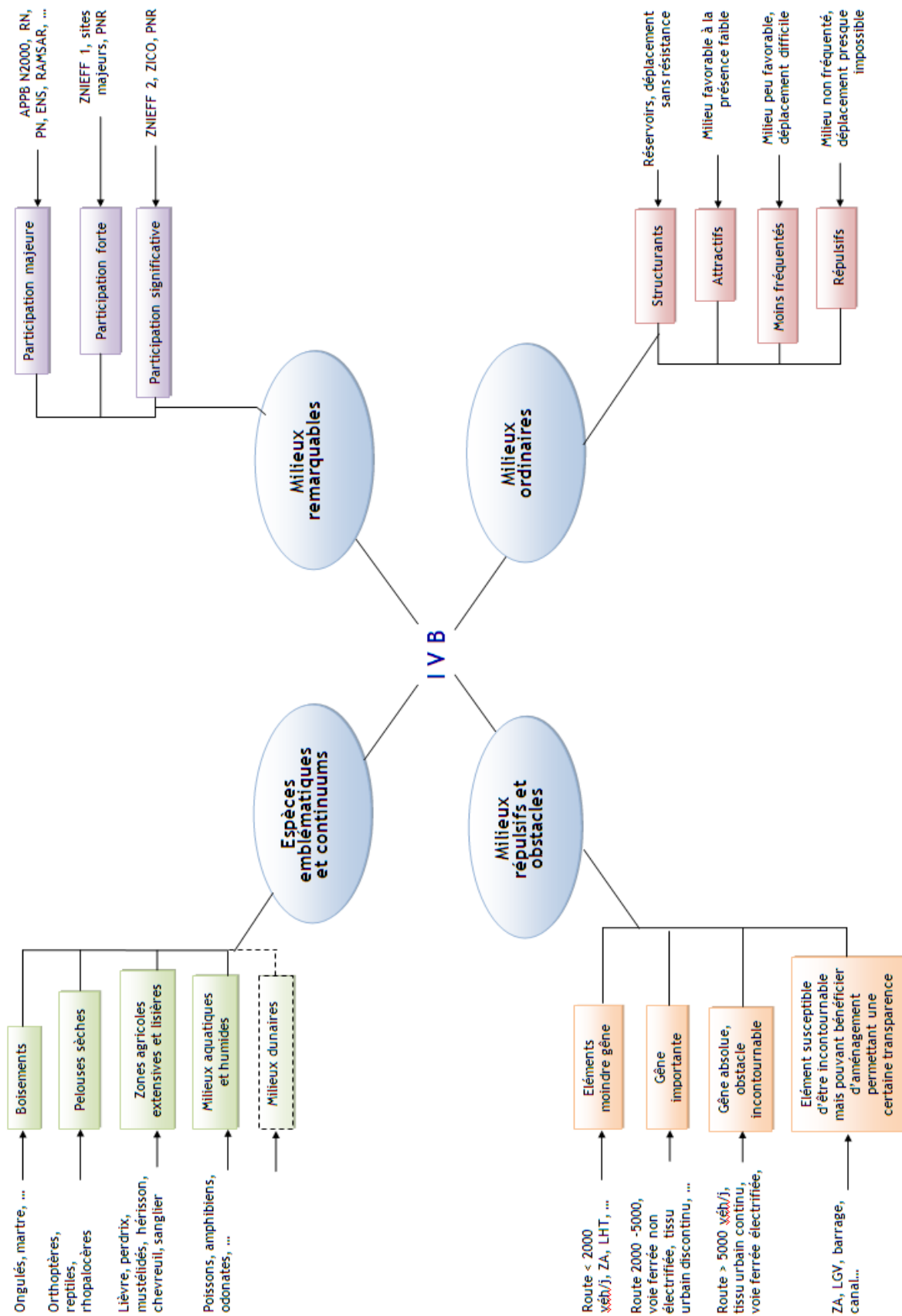


L'ensemble des informations recueilli au cours de l'étude ont été capitalisées et conservées dans une base de données informatique. Ces données ont été intégrées dans une couche SIG sous la dénomination sous-trames.





## Schéma de principe de la méthode



L'analyse des milieux naturels de la commune de Saint-Augustin-des-Bois a montré différents espaces naturels remarquables tels ses boisements (bois noirs, bois de Montpérourx, bois de La Houssaye...), le secteur Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Pont-de-Cé et ses annexes », un secteur ZNIEFF de type 1 de la vallée de la Romme et de l'Auxence ainsi qu'un secteur ZNIEFF de type II correspondant à la forêt de Bécon, à l'est du territoire. Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune. D'autres éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, plus ponctuellement peuvent être identifiés tels que :

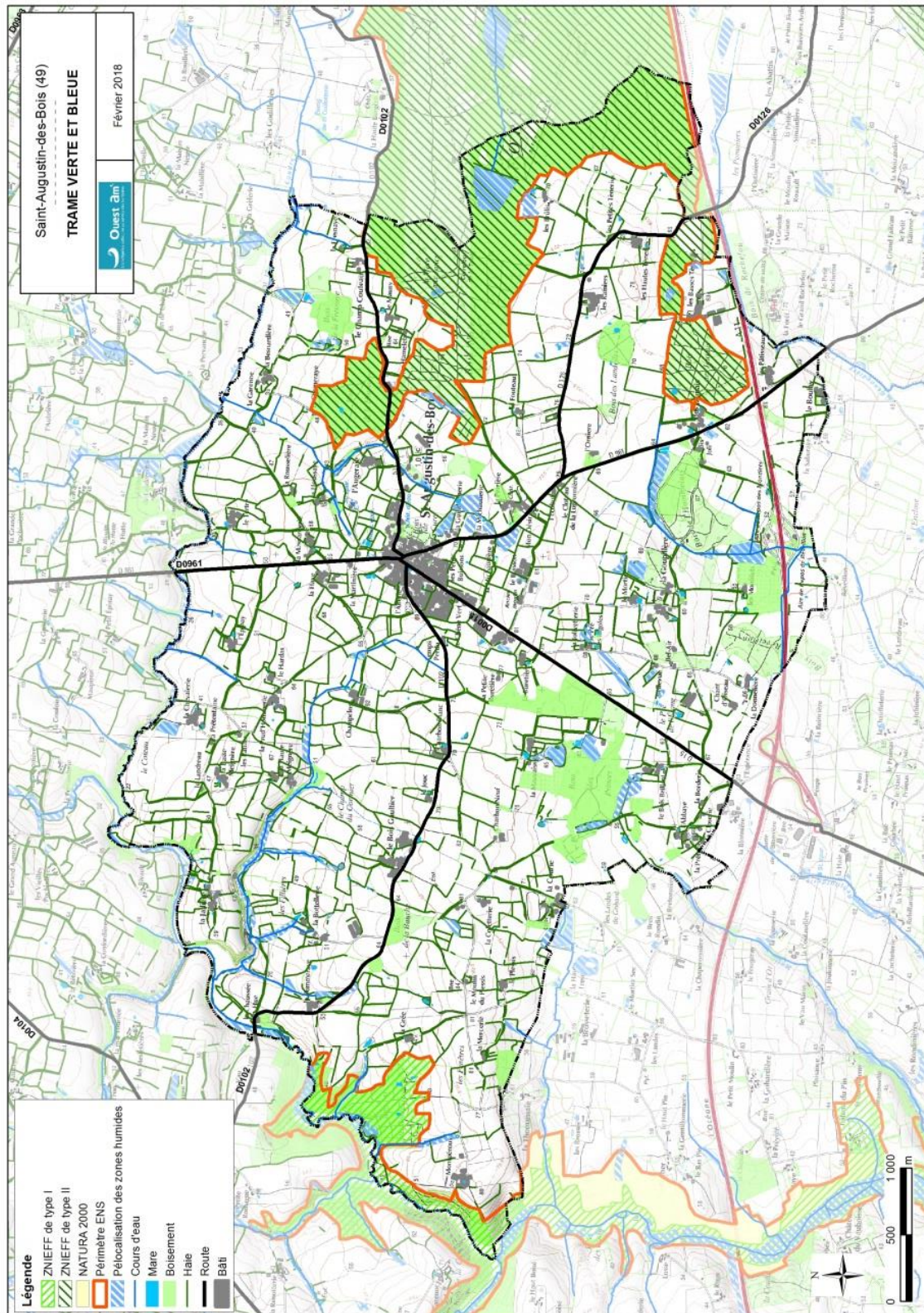
- Le maillage bocager dense observable au nord du bourg, et notamment au nord de la rue Saint-Léger qui se connecte au boisement à l'ouest du Clos du Verger,
- Les continuités vertes localisées dans la partie sud-ouest du territoire, entre le ruisseau du Vau Marin et la zone d'activités,
- Le réseau de haies relativement fermé au sud-est du bourg, au sud de l'allée des Charmes.

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD105, RD15, RD961) et principalement l'A11 qui longe la frange sud de la commune.

Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg.

Aussi, le réseau écologique est marqué par plusieurs points de fracture qu'il convient de restaurer.





### 3 CYCLE DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

La commune de Saint-Augustin-des-Bois appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE, approuvé le 18 novembre 2009 et révisé le 25 novembre 2015, fixe pour la période 2016-2021, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD devra être compatible.

Les préconisations du SDAGE s'articulent notamment autour des objectifs suivants :

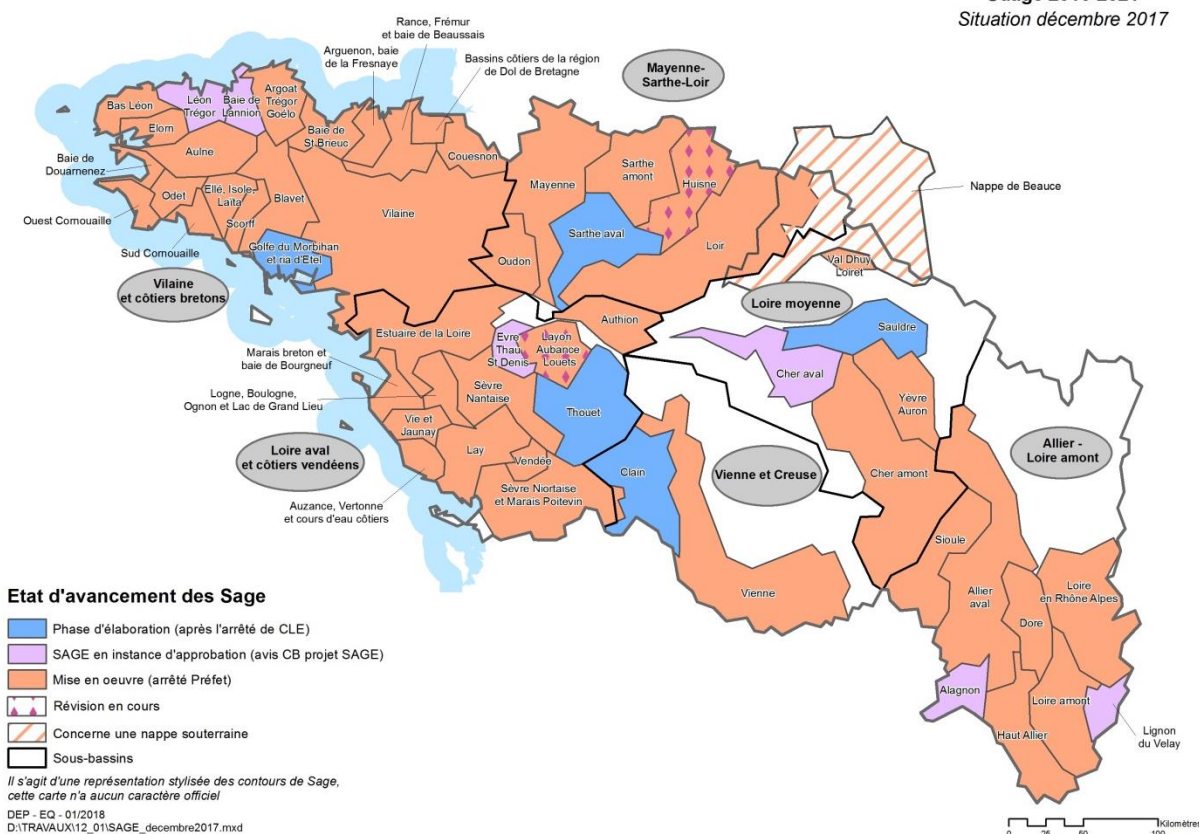
- repenser les aménagements des cours d'eau
- réduire la pollution par les nitrates
- réduire la pollution organique
- maîtriser la pollution par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement
- maîtriser les prélèvements d'eau
- préserver les zones humides et la biodiversité
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin versant
- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique. Le SAGE définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. La commune de Saint-Augustin-des-Bois ne s'inscrit dans le périmètre d'aucun SAGE.

La commune souhaite envisager la réalisation d'un inventaire des zones humides à l'échelle communale lorsque le territoire sera couvert par un SAGE disposant d'une méthodologie d'inventaire des zones humides.

Dans le cadre du projet de PLU, sur l'ensemble des secteurs de projet à vocation d'habitat et d'activités localisés en extension de l'enveloppe urbaine, **un inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau ainsi qu'une analyse faune-flore** seront réalisées. Les résultats de ces études sont détaillés dans la partie 17.2 du présent document (17.2 – A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, études faune-flore et enjeux liés).

Etat d'avancement des Sage  
Sdage 2016-2021  
Situation décembre 2017



### 3.1 HYDROGRAPHIE

L'ensemble du réseau hydrographique de la commune se trouve directement rattaché à La Loire via le Vau Marin, la Romme et la Benaudière. Une partie du réseau borde les limites communales et participe à leur identification au sein l'espace géographique.

L'état des lieux du bassin Loire Bretagne a été adopté le 12 décembre 2013 et donne des informations concernant les caractéristiques du bassin à travers l'évaluation de l'état des masses d'eau de surface et souterraines.

### 3.2 LA QUALITE DE L'EAU

Le bassin Loire-Bretagne est composé d'un ensemble de bassins hydrographiques ligérien, bretons et vendéens. Il regroupe les masses d'eau continentales de surface, littorales, de transition (estuaires) et souterraines.

La directive cadre sur l'eau demande de distinguer deux états, écologique et chimique, pour les eaux de surface et deux états, quantitatif et chimique, pour les eaux souterraines.



### 3.2.1 EAUX SUPERFICIELLES

#### Etat écologique des cours d'eau

Environ 30 % des cours d'eau sont en bon ou très bon état écologique sur le périmètre du SAGE Loire-Bretagne. Sur le secteur de Saint-Augustin-des-Bois, la Romme est caractérisée par un état défini comme moyen, comme 46% des cours d'eau du territoire.

**État écologique 2011 des cours d'eau – Fig. III-1**  
(éléments biologiques et éléments physicochimiques)



#### Etat chimique des cours d'eau

L'état chimique des eaux superficielles est défini par l'arrêté du 25 janvier 2010. L'évaluation de l'état se fait à partir de la concentration maximale et de la moyenne des 12 prélèvements effectués au cours de l'année, pour les cours d'eau et pour chaque substance de l'état chimique.

##### **Les nitrates**

La carte ci-après met en évidence les masses d'eau proches de la limite de l'état « moins que bon » et celles où la concentration inférieure à 2 mg/l limite les difficultés pour les flux à la mer. Les secteurs dont l'état des eaux est le plus déclassé pour le paramètre nitrates sont le centre et l'ouest du bassin.

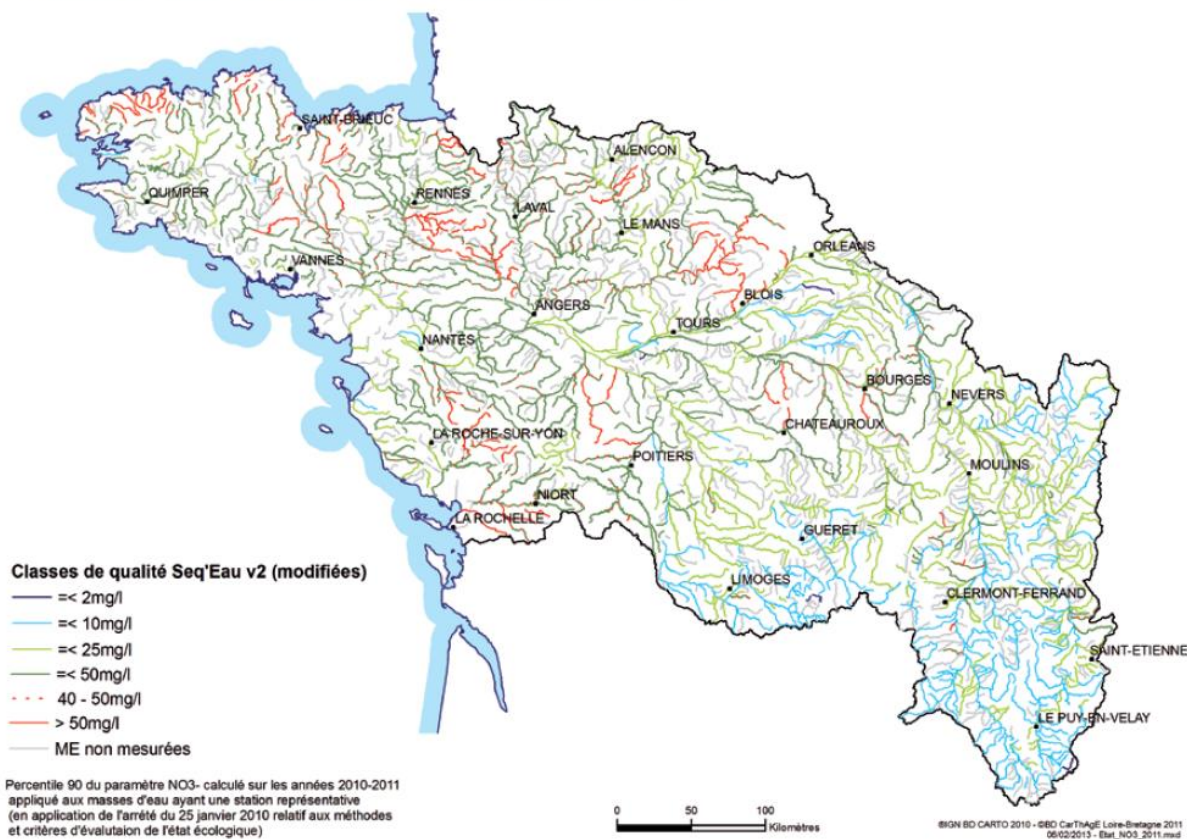
Les limites de classes d'état sont les suivantes :

- Très bon  $\leq 10$  mg/l
- Bon  $\leq 50$  mg/l

La Romme se situe dans la classe de niveau « bon » avec  $\leq 50$  mg/l.

Les pollutions dues aux nitrates proviennent principalement des parcelles agricoles et sont liées à l'utilisation d'engrais artificiels et/ou de déjections d'élevage ainsi qu'au mode de gestion des terres.

Qualité des cours d'eau 2010-2011 – paramètre nitrates– Fig. III-6



### Le phosphore

Le phosphore est un paramètre déclassant important principalement sur le centre-ouest du bassin, où plans d'eau et cours d'eau sont déclassés. Concernant les eaux littorales, la baie de Vilaine est également impactée par le développement du phytoplancton, du fait de sa faible courantologie et d'apports excessifs de phosphore et d'azote.

Dans le cas des cours d'eau, comme pour le calcul des nitrates, on utilise la méthode du percentile 90 avec l'ensemble des valeurs disponibles sur deux ans sur les stations représentatives des masses d'eau cours d'eau. Les limites de classes d'état sont les suivantes :

- Bon < 0,2 mg/l,
- Moyen < 0,5 mg/l,
- Médiocre < 1 mg/l,
- Mauvais > 1 mg/l.

La Romme se situe dans la classe de niveau « moyen ».

### Les pesticides

Les secteurs les plus impactés par les dépassements des valeurs de référence (PNEC) se situent dans les régions Centre et Pays de la Loire ainsi que, dans une moindre mesure, à l'est de la Bretagne et au nord-ouest du Poitou-Charentes.

De grands ensembles avec des dépassements importants se distinguent avec les vallées de la Sarthe et de la Mayenne en Pays de la Loire ou bien le bassin du Loir dans son ensemble, l'axe de la Loire ou celui du Cher en région Centre.

Les 5 molécules les plus quantifiées dans les cours d'eau en 2011 sont l'AMPA, le glyphosate, l'atrazine déséthyl, le diuron et l'isoproturon. Les molécules dépassant les PNEC ne sont pas celles qui sont les plus détectées. Par exemple, en 2011, l'AMPA, qui est le principal produit de dégradation du glyphosate, n'a jamais dépassé sa PNEC dont la valeur est très élevée.

### Les micropolluants

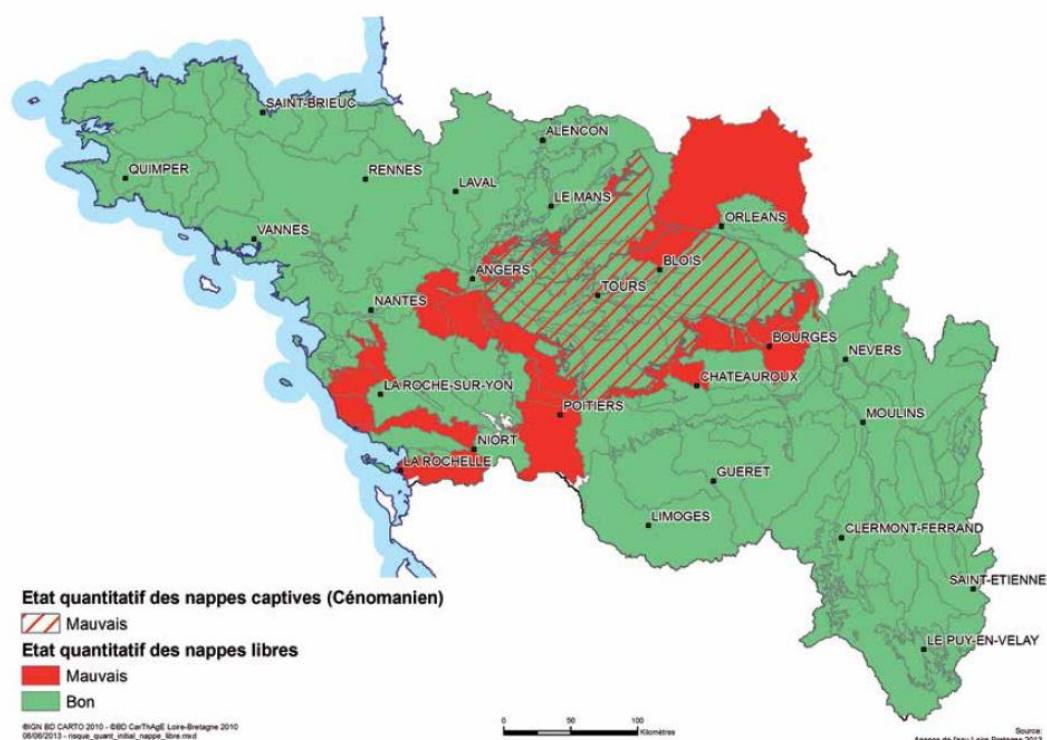
L'analyse des données disponibles sur les micropolluants n'a pas permis d'établir une vision globale de l'état des eaux du bassin sur ce paramètre. L'amélioration de la connaissance sur ce point est un défi majeur en vue de l'état des lieux du prochain cycle.

## 3.2.2 EAUX SOUTERRAINES

### Etat quantitatif des eaux souterraines

93 % des nappes d'eau souterraine sont en bon état du point de vue quantitatif. Les 17 masses d'eau en mauvais état sont situées sur un axe sud-ouest/nord-est. Les 2 masses d'eau captives en mauvais état représentent la nappe captive du Cénomani.

État quantitatif des eaux souterraines – Fig. III-18



L'état quantitatif d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible, compte tenu de la nécessaire alimentation en eau des écosystèmes aquatiques de surface et des zones humides directement dépendantes en application du principe de gestion équilibrée.

Pour définir l'état quantitatif d'une masse d'eau souterraine, quatre objectifs sont ainsi à respecter :



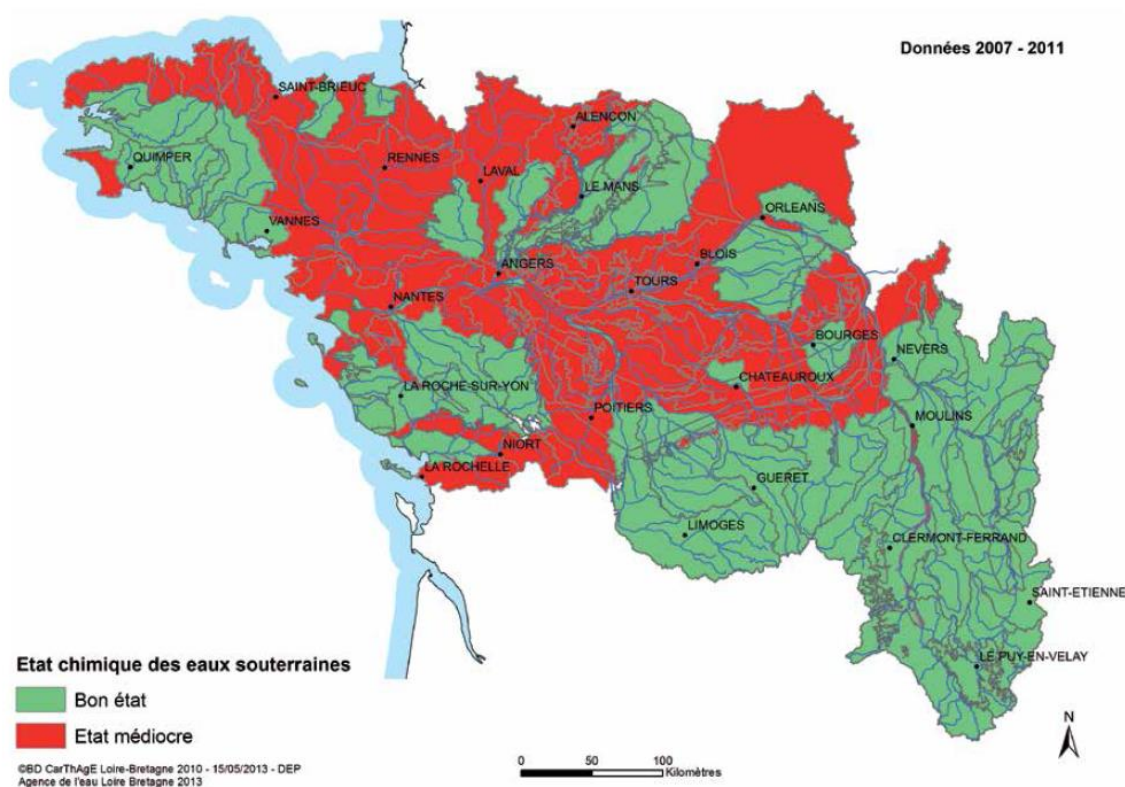
- Absence de tendance à la baisse significative et durable du niveau des nappes d'eau souterraine ;
- Absence de baisse significative du débit d'étiage des cours d'eau drainants conduisant au non atteint du bon état écologique de ces cours d'eau ;
- Absence de dégradation de l'emprise des zones humides alimentées par la masse d'eau ;
- Absence d'augmentation de la salinité des eaux souterraines.

L'état quantitatif des nappes libres où s'inscrit le territoire de Saint-Augustin-des-Bois est qualifié de mauvais. Une masse d'eau est classée en mauvais état quantitatif dès qu'un de ces objectifs n'est pas respecté. Pour chacun de ces objectifs, il est admis qu'il fallait que l'objectif ne soit pas atteint sur une surface significative de la masse d'eau (au moins 20 %) pour la classer en mauvais état quantitatif. Ainsi, le mauvais état quantitatif des nappes libres est dû à la mauvaise alimentation des cours d'eau drainants. En outre, les masses d'eau alimentant le Marais poitevin sont aussi en mauvais état à cause d'une dégradation de l'emprise de la zone humide.

### Etat chimique des eaux souterraines

Pour l'état chimique, près des deux tiers des nappes (62 %) sont classés en bon état chimique. Les 38 % de nappes en état médiocre le sont pour 31 % d'entre elles à cause des nitrates et des pesticides, pour 42 % d'entre elles à cause des nitrates seuls, et pour 27 % à cause des pesticides seuls. Les masses d'eau en état chimique médiocre sont situées principalement sur le domaine sédimentaire et sur le Massif armoricain. Les nappes sur le secteur de Saint-Augustin-des-Bois font partie des 38% des nappes en état médiocre.

État chimique des eaux souterraines – Fig. III-19



L'état chimique s'évalue au travers de l'ensemble des molécules physicochimiques et chimiques (plus de 300 paramètres). Après analyses, il ressort que les nitrates et les pesticides sont les seuls paramètres déclassants représentatifs à l'échelle des nappes d'eau souterraines. Dans les deux cas, l'état est soit bon, soit médiocre.

#### Les nitrates

Les zones où les eaux souterraines sont les plus touchées par la pollution par les nitrates sont le nord Bretagne, le pourtour du Marais poitevin, le Poitou-Charentes, la Beauce, les alluvions de l'Allier et la Champagne berrichonne.

#### Les pesticides

Les points où les eaux souterraines sont les plus touchées par la pollution par les pesticides sont disséminés, sauf dans le nord-ouest de la Bretagne, la Beauce et la Craie au sud-ouest. Les principales molécules trouvées et quantifiées sont le déséthyl-atrazine, l'atrazine et trois de ses métabolites.

### 3.2.3 EAU POTABLE

Depuis janvier 2018, le **Syndicat d'Eau de l'Anjou (SEA)** distribue l'eau sur le territoire de quatre communautés de communes (**Anjou Bleu Communauté, Anjou Loir et Sarthe, Loire Layon Aubance et Vallées du Haut Anjou**).

Le **SEA regroupe 11 anciens syndicats** avec des modes de gestion différents, soit en régie, soit en délégation de service public.

Le périmètre du SEA a été divisé en 4 secteurs. Chaque secteur est suivi par un élu référent accompagné d'un technicien. Le SEA s'appuie également sur une équipe technique et administrative pour le secteur en régie.

**La vocation du syndicat est bien sûr de distribuer l'eau.** Mais avant de la distribuer, il faut la capter, l'analyser, la traiter pour la rendre potable. Pour assurer toutes ces actions, le SEA lance une étude de schéma directeur qui donnera la visibilité indispensable sur les investissements à réaliser dans les années à venir. **L'objectif est de répondre aux besoins actuels et futurs des 143 000 habitants.**

#### Quelques chiffres :

- Le SEA compte 143 000 habitants, soit 72 000 usagers du service.
- 8 016 000 m<sup>3</sup> ont été vendus en 2017.
- L'ensemble du territoire des quatre intercommunalités compte 13 usines de production.
- Le territoire contient 37 réservoirs et plus de 4900 km de réseau.

L'eau distribuée est de bonne qualité avec, cependant la détection de métolachlore ESA (herbicide organochloré) en très faible concentration. Les valeurs constatées restent largement inférieures aux seuils de toxicité établies et n'induisent donc pas de déclasserement de la qualité de l'eau<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Ibid



### 3.2.4 EAUX USEES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence assainissement collectif des eaux usées est assurée par la **Communauté de communes**. Une étude de zonage établissant les zones d'assainissement autonome et collectif a été réalisée en 2003.

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1 000 équivalent-habitants, située au nord-est du bourg, à proximité de La Houssaie. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 650 équivalents habitants en 2016, la station d'épuration est donc adaptée au développement futur de la commune.

Concernant l'aptitude des sols, il convient de souligner que le zonage d'assainissement précise que la quasi-totalité des sols étudiés sur la commune présente une aptitude faible à très faible (près de 98% des cas) à la mise en place d'assainissements autonomes. Pour 60% des cas environ, la mise en place de systèmes de type filtres à sable drainés sera indispensable. Pour le restant, l'usage des filtres à sable non drainés ou de tertres d'infiltration sera indispensable<sup>16</sup>.

La compétence assainissement non collectif est assurée par la Communauté de communes Ouest Anjou. Par ailleurs, l'exploitation des données d'autosurveillance de la station (capacité de 1 000 EH) montre une charge organique de 60 % actuellement mais une surcharge hydraulique régulière atteignant sa capacité. Il convient donc dans le cadre du PLU que soit engagée en parallèle une actualisation du diagnostic de 2002, pour identifier les désordres existants et définir le programme de travaux nécessaires sur le réseau de collecte des eaux usées, compatibles avec les projets de développement de l'urbanisation<sup>17</sup>.

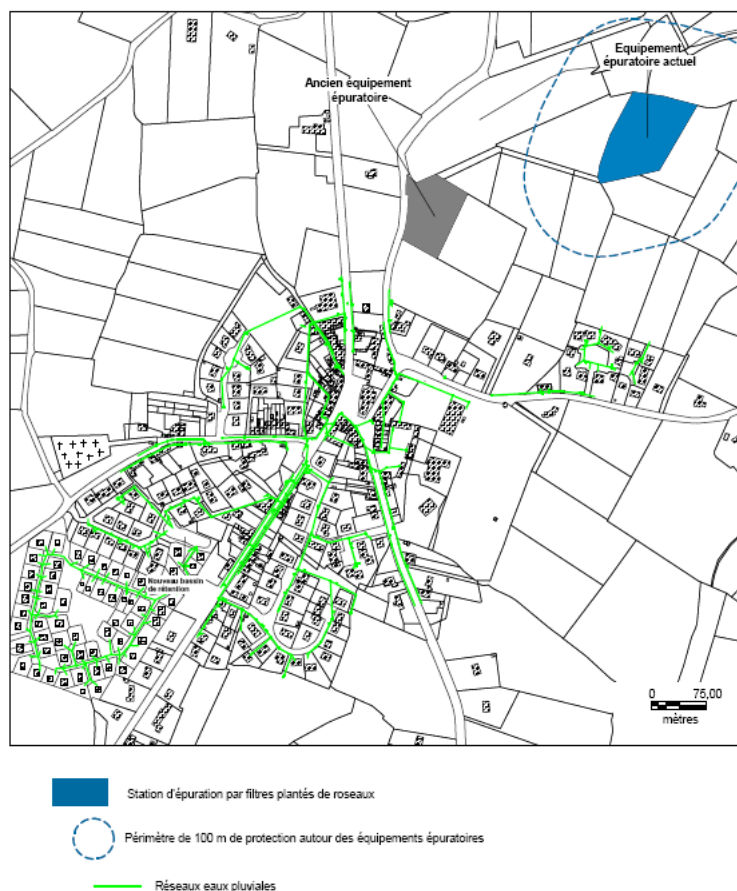
En ce sens, une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la **communauté de communes** afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).

---

<sup>16</sup> SCE, étude zonage d'assainissement, 2002

<sup>17</sup> PAC 2017

### 3.2.5 EAUX PLUVIALES



Sur la commune de Saint-Augustin des Bois, la quasi-totalité de l'agglomération est équipée d'un réseau de gestion des eaux pluviales.

La mise en place du lotissement des Pivoines a été elle aussi accompagnée par la création d'un vaste bassin de régulation des eaux pluviales.

En dehors de l'agglomération, les eaux pluviales sont collectées par un réseau de fossés ouverts et acheminées naturellement vers le réseau de cours d'eau présent, ou infiltrées naturellement sur les sols. La station d'épuration par filtres plantés de roseaux se situe au nord-est du bourg.

## SYNTHESE 2. & 3.

### CONSTAT

- Un site Natura 2000, deux ZNIEFF et un site ENS identifiés sur le territoire,
- Des réservoirs de biodiversité (vallée de la Romme, de la Coudre, forêt de Bécon...),
- Un axe de fragmentation majeur : L'A11,
- 445 ha de bois et massifs forestiers, principalement localisés sur les franges est, ouest et sud,
- 162 km de haies répartis de manière homogène sur le territoire,
- Une station d'épuration conforme en équipement et en performance.

### ENJEUX

- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Préserver le réseau bocager,
- Protéger les lisières végétales, coteaux boisés et prairies humides,
- Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.

## 4 PAYSAGES & PATRIMOINE

---

### 4.1 LES UNITES PAYSAGERES

L'atlas des paysages de Maine-et-Loire localise Saint-Augustin-des-Bois dans l'unité paysagère n° 22 – les Marches entre Anjou et Bretagne (sous-unité n° 223 – Les Crêtes sous l'influence urbaine d'Angers) et dans l'unité paysagère n° 26 – Les Contreforts ligériens vers l'Erdre et le Segréen (sous-unité n°265 – Les Marches du Segréen)<sup>18</sup>.

Selon la charte paysagère du Pays, la commune appartient à l'unité paysagère des plateaux du Haut Anjou Segréen. Paysage ondulé, marqué par une couverture bocagère plus ou moins dense suivant les secteurs et bordé en partie Est des grandes vallées que sont La Mayenne et La Sarthe. Il se situe sur deux entités géographiques distinctes : le Massif armoricain et le Bassin parisien.

La commune se trouve dans l'entité paysagère dite « Le Beconnais et la vallée de l'Auxence ». Une des caractéristiques du secteur est la forte présence de l'eau (mares et étangs, vallées de l'Auxence et de la Romme) et des bois, présents notamment sur certains versants de vallées comme celui de la Romme ou les massifs situés en plateau (forêt de Bécon).

Le territoire communal peut être divisé selon deux grandes entités paysagères :

- Le plateau agricole bocager,
- Les principaux sites de vallées (de la Romme, La Coudre, le Vau Marin et les vallons affluents).

#### **Le plateau agricole bocager**

Il occupe toute la partie centrale et sud de la commune et vient buter en franges ouest et nord sur les vallées de La Coudre et de La Romme. Quasiment en son centre, s'est développée l'agglomération à la croisée des grands axes de communication desservant le territoire.

Son paysage fortement bocager, est marqué par une alternance de cultures et prairies naturels et ou artificielles. Il est aussi marqué, notamment dans sa partie orientale, par un couvert boisé très conséquent (forêt de Bécon, Bois des Jaunais, de l'Hospice, des Landelles, de l'Hommélais, ...). Cet ensemble dessine un paysage relativement fermé marqué également par les activités d'élevage.

Si dans certains secteurs le maillage de haies apparaît beaucoup plus lâche (Nord de la Coleterie, Montperoux, la Chevalerie...), dans d'autres c'est l'inverse (autour de l'agglomération par exemple). La rythmique du lieu est donnée par une alternance d'éléments différents :

- ▶ Les vallons avec pour certains des lisières boisées intéressantes,
- ▶ La trame verte (bois, massif forestier, bosquets, haies bocagère),
- ▶ La trame bleue (vaste réseau de mares, de plans d'eau ou retenues, cours d'eau temporaires) répartie de manière homogène.

---

<sup>18</sup> PAC 2017

Ce plateau bocager est également marqué par la présence de châteaux et propriétés bourgeoises accompagnés de bois et de parcs paysagés. En conclusion sur ce plateau, on soulignera également qu'il accueille une petite parcelle de vigne entre la Mercerie et Montperoux.

Plusieurs menaces pèsent sur cette unité paysagère :

- ▶ L'étalement urbain et le mitage du territoire,
- ▶ L'ouverture paysagère liée à la suppression d'une partie du réseau de haies bocagères au profit d'une agriculture plus tournée vers la céréaliculture, ...
- ▶ La dégradation du milieu par des pollutions diverses, ...
- ▶ Une ouverture trop importante de secteurs sensibles sur le plan écologique à une fréquentation humaine trop conséquente,
- ▶ L'appauvrissement biologique par l'uniformisation des espèces cultivées, l'agrandissement des îlots de culture, ...

### **Les principaux sites de vallées**

Exception faite des vallons affluents (au Sud de la Jallière, celui entre Chemeraye et la Rousselière), les vallées principales apparaissent détachées du territoire. Elles en constituent, pour au moins trois d'entre elles les limites administratives.

#### La Coudre :

C'est une vallée aux versants en pente relativement douce prolongeant le plateau jusqu'aux limites communales nord. Dans sa partie à l'ouest de la RD961, elle est marquée par des lisières végétales assez denses. En partie est de cette même départementale les lisières ont parfois disparu et son identification n'est rendue possible que par le contexte topographique.

#### La Romme :

Elle occupe toute la frange ouest de la commune. Elle est plus encaissée que celle de la Coudre et laisse apparaître sur certaines sections des versants plus abrupts. Ses versants et lisières sont assez fortement boisés.

#### Les vallées de Vau Marin et de La Benaudière :

Compte tenu de leur faible encaissement et de leur position géographique, elles ne sont que peu perceptibles dans le paysage local. Leurs petites franges boisées assurent leur identification. Les vallons affluents complètent ces vallées principales (celui au sud de la Jallière, celui au sud de la Houssaie, ...).

Ces deux derniers vallons sont marqués par des franges boisées importantes (sauf pour le second dans sa partie nord). En leurs fonds on peut également observer plusieurs plans d'eau.

Les principales menaces qui pèsent sur ces vallées correspondent à la disparition des lisières boisées et des prairies bocagères attenantes au profit de cultures plus intensives mais aussi les possibles dégradations du milieu par des pollutions diverses.



#### 4.1.1 ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE : LE PATRIMOINE BATI

Si la commune ne possède aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire, elle est cependant concernée par un monument situé sur la commune de Bécon-les-Granits, classé et inscrit en partie au titre des Monuments Historiques. En effet, le périmètre de protection de 500 mètres déborde sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois, sur sa frange nord. Il s'agit du Château de Landeronde :

- Façades et toitures **inscrites** le 7 décembre 1964,
- Chapelle, escalier droit extérieur, puits **classés** le 7 décembre 1964

La commune dispose cependant de plusieurs sites possédant une qualité architecturale forte à travers ses maisons de maître, construites ou reconstruites au 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècle, ses petits châteaux, notamment localisés dans les hameaux de La Houssaie, La Perrière, Le Goupillère, La Buretière...

Au lieu-dit les Buissons, se sont succédés trois moulins à vent ; le plus ancien, existant au 17<sup>ème</sup> siècle, fut remplacé par un moulin neuf en 1673, qui lui-même fut démoli dans le courant du 18<sup>ème</sup> siècle pour être remplacé à la fin du même siècle par **le moulin-tour** en partie conservé.

A ces lieux remarquables viennent s'ajouter **le château de La Courie, la maison de maître de La Perrière, la maison de la Goupillère, le logis de la Grée, la ferme du Tertre Saint-Joseph, la propriété des Jaunais, l'église édifiée en 1897...**

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours à pain, les puits, les granges, les soues à cochons... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.



Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, une quinzaine se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.

Plusieurs ouvrages ont été édités concernant le patrimoine de Saint-Augustin-des-Bois :

- STEIMER Claire, CUSSONNEAU Christian et PELLOQUET Thierry (dir.) (2009) – Le Pays Segréen, Patrimoine d'un territoire, Nantes, Edition 303
- PELLOQUET Thierry (dir.) (2012) – Diagnostic du patrimoine de la communauté de communes Ouest Anjou [édition très synthétique]. **Ci-après, les extraits de l'étude relatifs à la commune de Saint-Augustin-des-Bois.**



# Saint-Augustin-des-Bois

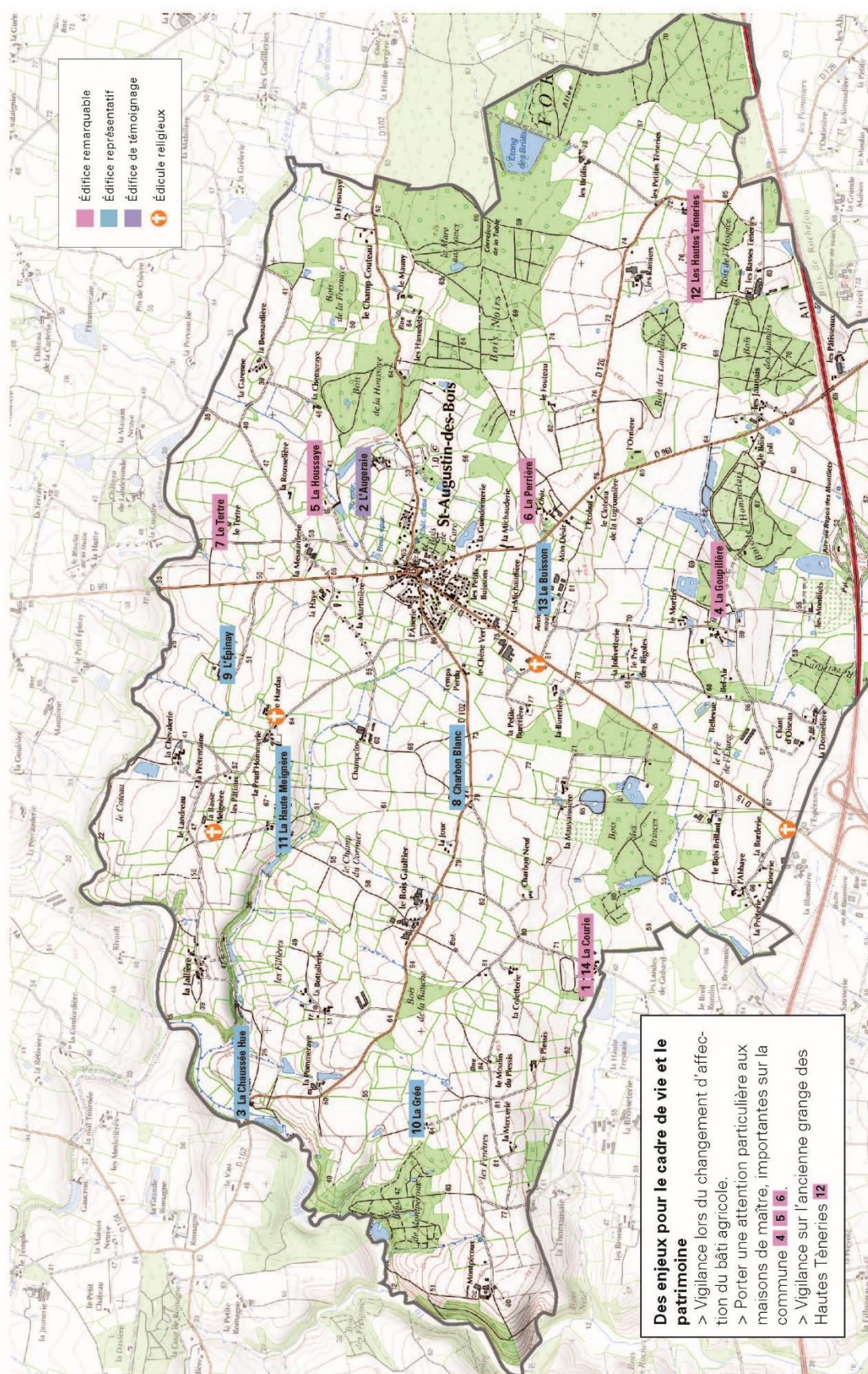
## Le territoire communal

Situé au sud du Canton du Louroux-Béconnais, au rebord du plateau descendant vers la Loire, le territoire communal s'étend sur une superficie de 2660 hectares, dont 400 en bois. L'habitat rural est dispersé dans le bocage, qui tend à disparaître, et se regroupe parfois en petits écarts tels ceux des Hautes et Basses Meignéres **11**, ou de la Besnardière. À l'exception de la maison de la Cour, qui se trouvait à l'emplacement de la mairie-école, Saint-Augustin-des-Bois ne comptait pas de seigneuries importantes. Plusieurs maisons de maître, prenant le titre de château, sont construites ou reconstruites aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles. Elles adoptent le plan classique avec logis en fond de cour encadré latéralement de bâtiments de communs, tels la Goupillière **4**, la Houssaye **5**, ou encore la Perrière **6**. Les fermes ont également été très remaniées. Cependant, les pentes prononcées de certains toits ou la présence de toits à croupes signalent des logis du 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècle **10**. Certaines présentent des parties agricoles plus tardives que les logis, montrant ainsi une complexification des exploitations au 19<sup>e</sup> siècle **8**. On signalera un exemple remarquable de grange monastique, l'une des plus anciennes recensée sur le territoire **12**. Des fermes ont été construites au cours de la seconde moitié 19<sup>e</sup> siècle, selon des plans réguliers, telle celle du Tertre Saint-Joseph **7** achevée en 1876. Le territoire n'a compté que cinq moulins depuis le Moyen Âge. Au lieu-dit les Buissons, se sont succédés trois moulins à vent ; le plus ancien, existant au 17<sup>e</sup> siècle, fut remplacé par un moulin neuf en 1673, qui lui-même fut démolí dans le courant du 18<sup>e</sup> siècle pour être remplacé à la fin du même siècle par le moulin-tour en partie conservé **13**. On relève enfin plusieurs croix de chemin et de mission particulièrement intéressantes. La plupart sont en bois, élevées sur des socles en maçonnerie enduits (Espérance, Courie, Hardas).

| Édifices sélectionnés |                                           | Localisation             | Datation                                                                                                                      |
|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                     | Château (P)                               | Courie (la)              | 4 <sup>e</sup> quart 19 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 2                     | Manoir, actuellement écart (P)            | Augeraie (l')            | 15 <sup>e</sup> siècle                                                                                                        |
| 3                     | Manoir, actuellement ferme (P)            | Chaussée-Hue (la)        | 15 <sup>e</sup> s. , 19 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 4                     | Maison de maître (P)                      | Goupillière (la)         | 3 <sup>e</sup> quart 18 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 5                     | Maison de maître (P)                      | Houssaye (la)            | 2 <sup>e</sup> moitié 18 <sup>e</sup> s. ; 2 <sup>e</sup> quart 19 <sup>e</sup> s. ; 2 <sup>e</sup> moitié 19 <sup>e</sup> s. |
| 6                     | Maison de maître (P)                      | Perrière (la)            | 4 <sup>e</sup> quart 18 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 7                     | Ferme (P)                                 | Tertre Saint-Joseph (le) | 3 <sup>e</sup> quart 19 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 8                     | Ferme (P)                                 | Charbon-Blanc            | 18 <sup>e</sup> s. ; 2 <sup>e</sup> moitié 19 <sup>e</sup> s.                                                                 |
| 9                     | Ferme (P)                                 | Épinay (l')              | 18 <sup>e</sup> s. ; 2 <sup>e</sup> moitié 19 <sup>e</sup> s. ; limite 19 <sup>e</sup> s. 20 <sup>e</sup> s.                  |
| 10                    | Ferme (P)                                 | Grée (la)                | 17 <sup>e</sup> s. , 19 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 11                    | Maison, actuellement étable et remise (P) | Haute-Meignérie (la)     | 15 <sup>e</sup> s. , 19 <sup>e</sup> s.                                                                                       |
| 12                    | Grange (P)                                | Hautes Ténères (les)     | 17 <sup>e</sup> s.                                                                                                            |
| 13                    | Moulin à farine (P)                       | Buisson (le)             | limite 17 <sup>e</sup> s. 18 <sup>e</sup> s.                                                                                  |
| 14                    | Croix monumentale (P)                     | Courie (la)              | 2 <sup>e</sup> moitié 19 <sup>e</sup> s.                                                                                      |

(P) Propriété privée









Le centre-bourg

Si les premières mentions de Saint-Augustin-des-Bois datent du 14<sup>e</sup> siècle, la toponymie laisse penser que des défrichements d'initiative seigneuriale ont eu lieu dès la fin du 11<sup>e</sup> ou au début 12<sup>e</sup> siècle. La position du village, centrale par rapport à son territoire, et le réseau des chemins en forme d'étoile partant de l'agglomération, indiquent des défrichements concentriques à partir du noyau primitif d'implantation. L'abbaye de Saint-Georges-sur-Loire y fonde un prieuré-cure au 12<sup>e</sup> ou 13<sup>e</sup> siècle **3**. En 1808, le cimetière, qui était établi originellement autour de l'église, est transféré à 500 mètres à l'ouest de l'agglomération **9**. En 1824, la municipalité achète la maison dite la Cour, et y installe le presbytère **2**. L'édifice, qu'occupent encore actuellement les services municipaux et l'école, est agrandi en 1875, puis reconstruit en 1902. L'ancienne église est détruite et un nouveau sanctuaire reconstruit au même emplacement en 1897-1900 **1**. L'ensemble du bâti du village a été transformé ou reconstruit au cours de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, faisant disparaître quasiment toutes traces de l'habitat antérieur à 1850 **6**. Une seule maison, construite sur un niveau de soubassement et conservant un escalier extérieur couvert d'un ballet, est datable du 18<sup>e</sup> siècle ou du début du 19<sup>e</sup> siècle **4**. Les maisons du village comportent le plus souvent un étage carré ; leur gros œuvre est toujours couvert d'un enduit **5**. Le bourg étant établi sur un sol schisteux imperméable, de nombreux réservoirs-abreuvoirs avaient été creusés dans le sol, dans les jardins, à proximité des maisons. Quelques uns seulement subsistent encore actuellement, non entretenus et en voie de comblement **10**. Par endroit, sont conservés des murs de clôture de jardin **1**, en moellons de schiste.



| Édifices sélectionnés |                                                |  | Localisation                     | Datation                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1                     | Église paroissiale Saint-Augustin              |  | place de l'Église                | 4 <sup>e</sup> quart 19 <sup>e</sup> s.                       |
| 2                     | Presbytère, actuellement mairie-école          |  | place de l'Église                | 1 <sup>er</sup> quart 19 <sup>e</sup> s.                      |
| 3                     | Prieuré-cure, actuellement centre culturel (P) |  | 3 place de l'Église              | 2 <sup>e</sup> moitié 18 <sup>e</sup> s. ; 19 <sup>e</sup> s. |
| 4                     | Maison (P)                                     |  | impasse de l'Église              | 18 <sup>e</sup> s.                                            |
| 5                     | Maison (P)                                     |  | 3 place de l'Église              | 17 <sup>e</sup> s. ; 20 <sup>e</sup> s.                       |
| 6                     | Maisons (P)                                    |  | 14-20 rue Saint Georges          | 16 <sup>e</sup> s. ; 18 <sup>e</sup> s. ; 20 <sup>e</sup> s.  |
| 7                     | Maison (P)                                     |  | 3 rue Saint Georges              | 1 <sup>er</sup> quart 20 <sup>e</sup> s.                      |
| 8                     | Maisons (P)                                    |  | 13-17 rue Villenoisan            | 19 <sup>e</sup> s. ; 20 <sup>e</sup> s.                       |
| 9                     | Monument aux morts                             |  | cimetière                        | 1 <sup>er</sup> quart 20 <sup>e</sup> s.                      |
| 10                    | Réservoir-lavoir (P)                           |  | route de Saint-Georges-sur-Loire | milieu 19 <sup>e</sup> s.                                     |

(P) Propriété privée





3 sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal de Saint-Augustin-des-Bois :

| N° du site  | Nom du site / lieu-dit                         | Type              |
|-------------|------------------------------------------------|-------------------|
| 49 266 0001 | La Prêterie / La Pierre des Trois<br>Paroisses | Menhir            |
| 49 266 0002 | Voie Antique Angers/Nantes                     | Voie              |
| 49 266 0003 | Cimetière, église                              | Cimetière, église |

**St AUGUSTIN-DES-BOIS**

**Atlas des patrimoines**

**Château de Longferronde (MC)**

**Château de la Courbe de (MI)**

**Château de Longferronde (MC)**

**St-Augustin-des-Bois**

**FORÊT**

**ZPPAUP**  
(Zone de Protection du Patrimoine Architectural)

périimètre de protection d'un monument historique

immeuble classé ou inscrit

périimètre de protection modifié ou adapté d'un monument historique

site classé ou inscrit

zone de présomption archéologique

zone de sensibilité archéologique

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE MAINE ET LOIRE

Cité Administrative - 15 Bis rue Dupetit-Thouars - 49047 ANGERS CEDEX 01 - site Internet : www.maine-et-loire.gouv.fr

## SYNTHESE 4.

### CONSTAT

- Menace de disparition des lisières boisées et prairies bocagères,
- Une partie des vallées (la Romme, La Coudre) sont des atouts environnementaux et écologiques et sont reconnues et recensées (ZNIEFF),
- Les vallées du Vau Marin et de la Benardière sont peu perceptibles dans le paysage local,
- Une alternance de cultures et de prairies qui marque le paysage bocager,
- Un couvert boisé conséquent sur la partie est,
- Un patrimoine bâti remarquable dense.

### ENJEUX

- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal,
- Préserver les grands secteurs paysagers (forêt de Bécon, Bois de Montpérourx),
- Préserver le maillage bocager existant et prendre en compte son rôle paysager,
- Préserver l'habitat ancien du centre-bourg,
- Préserver les perspectives sur le bourg,
- Préserver un certain équilibre et une connexion du système bocager entre les hauteurs boisées et les fonds de vallées,
- Développer des itinéraires pédestres en lien avec le patrimoine local,
- Améliorer l'accès aux éléments patrimoniaux,

## 5 LA QUALITÉ DE L'AIR

### 5.1 CONTEXTE

L'air est l'élément physique le plus important de notre environnement. Sa dégradation a un impact direct sur la santé, et sa protection est donc un enjeu majeur de santé publique. C'est pourquoi la loi sur l'air de 1996 affirme le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire national. Pour sa part, à travers son article L101-2, le Code de l'Urbanisme affirme les principes de « réduction des émissions de gaz à effet de serre » et de « préservation de la qualité de l'air ».

Favorisée par sa situation géographique et son climat de type tempéré océanique et malgré une relative concentration industrielle en Basse-Loire, la région des Pays-de-la-Loire bénéficie globalement d'un air de bonne qualité. Pourtant, même faible, la pollution de tous les jours a des effets sur la santé, ce qui doit nous inciter à ne pas rester inactifs.

### 5.2 CLIMATOLOGIE

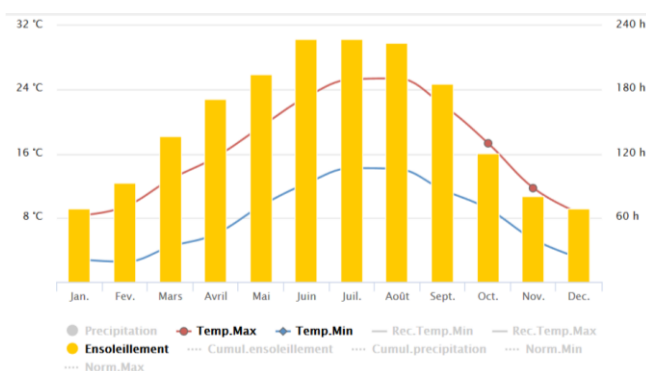
Pour les précipitations, l'ensoleillement et les températures, la station de mesures la plus proche de Saint-Augustin-des-Bois est celle de Beaucouzé.

#### 5.2.1 TEMPERATURES

A la station de Beaucouzé, les normales climatiques indiquent des températures minimales de l'ordre de 2,5 à 2,8°C (janvier, février), et des températures maximales de l'ordre de 25°C (juillet et août).

#### 5.2.2 ENSOLEILLEMENT

##### ***Normales climatiques annuelles de la station de Beaucouzé***



Source : Météo France

A la station de Beaucouzé, les normales climatiques indiquent un ensoleillement mensuel variant entre 68 à 69 heures (janvier et décembre) et 227 heures (juin).

## 5.3 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR

### 5.3.1 A L'ECHELLE REGIONALE : UNE QUALITE DE L'AIR GLOBALEMENT BONNE

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) régionales atteignent près de 33 millions de tonnes équivalent CO<sub>2</sub> en 2012, ce qui représente environ **7 % des émissions nationales**.

Les consommations d'énergie représentent 65 % des émissions de GES de la région. Les 35 % des émissions restantes sont d'origine non énergétique, liées à l'élevage et aux cultures, aux procédés industriels, à l'utilisation de solvants, peintures, composés fluorés et autres.

A l'image des consommations d'énergie, les émissions de GES ont diminué de l'ordre de 5 % sur la région entre 2008 et 2012.

Les polluants atmosphériques suivent la même tendance que les gaz à effet de serre entre 2008 et 2012 avec une baisse de :

- 9% pour les particules fines PM<sub>10</sub> ;
- 20% pour les NO<sub>x</sub>, 30% pour le SO<sub>2</sub> ;
- 18% pour le CO et 13 % pour les COVNM.

Chaque polluant a ses sources d'émissions spécifiques :

- Tout comme au niveau national, les poussières sont majoritairement émises par l'agriculture (43 %), dont plus particulièrement les pratiques culturales.
- Le transport routier est quant à lui le principal émetteur d'oxydes d'azote (53 % au niveau régional et 54 % au niveau national).
- Le secteur de la production d'énergie est particulièrement présent en Pays de la Loire avec la raffinerie de Donges et la centrale de Cordemais. Il représente 70 % des émissions de dioxyde de soufre en région, alors qu'au niveau national il en représente seulement 43 %.
- C'est le secteur résidentiel qui représente la majorité des émissions de monoxyde de carbone (60 % en Pays de la Loire, 43 % au niveau national).
- Les composés organiques volatils sont principalement issus de l'utilisation de produits et solvants dans les secteurs résidentiel, tertiaire et industriel. A l'échelle régionale c'est le secteur industriel qui représente la majorité des émissions de COVNM (46 %), alors qu'il s'agit du résidentiel/tertiaire à l'échelle nationale (41%).

### Trois épisodes de pollution particulaire

En 2014, trois épisodes de pollution particulaire dégradant la qualité de l'air de la région ont eu lieu au cours de neuf journées.

Globalement en 2014, la qualité de l'air a été bonne près de 80 % du temps dans les grandes agglomérations de la région. Des dégradations épisodiques l'ont toutefois affectée aux mois de mars, septembre et décembre. En cause, les particules fines issues principalement de l'activité agricole, du volcan islandais Bardarbunga et de la combustion de biomasse, dont les concentrations ont dépassé les seuils sanitaires sur l'ensemble du réseau de surveillance générant ainsi le déclenchement de 45 procédures d'information et d'alerte concentrées sur neuf journées.

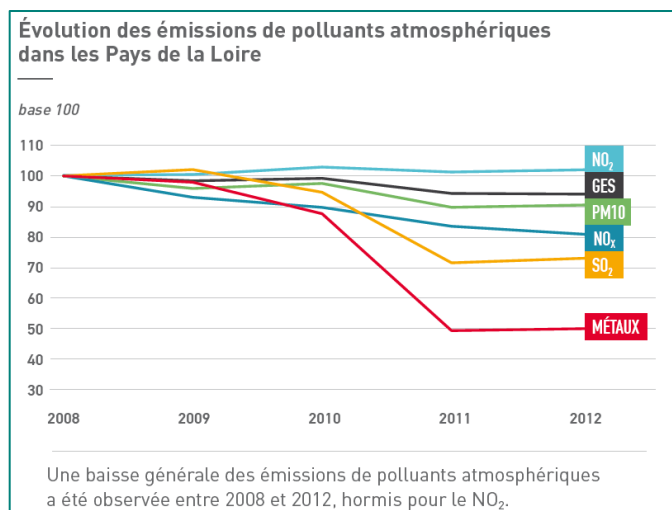


### Une pointe ponctuelle de dioxyde de soufre industriel

Plus localement, la qualité de l'air de Donges s'est trouvée altérée par les émissions de dioxyde de soufre de la raffinerie Total dont les concentrations atmosphériques ont dépassé le seuil d'information le 2 mars. En 2013, cinq dépassements avaient été constatés. Par ailleurs, le seuil d'information applicable au dioxyde d'azote a été atteint le 31 octobre boulevard Victor-Hugo à Nantes lors de travaux de voirie.

### Mais globalement, une pollution moyenne en baisse

Les indicateurs annuels baissent sur la quasi-totalité des sites de mesure de particules fines et de dioxyde d'azote par rapport à 2013. Pour l'ozone, si les niveaux de pointe sont plutôt en baisse, aucune tendance marquée n'apparaît pour les moyennes annuelles. Les niveaux les plus élevés se sont concentrés aux mois de juin, juillet et septembre lors des journées les plus chaudes et ensoleillées.



Source : La qualité de l'air dans les Pays de la Loire –Air Pays de la Loire-2015

## 6 L'ÉNERGIE

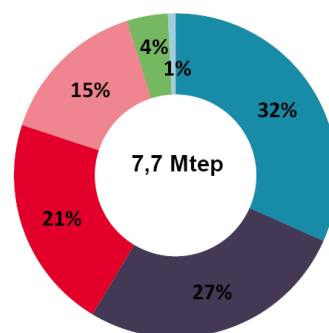
### 6.1 CONTEXTE

Suite à la croissance démographique observée aux différentes échelles du territoire, la demande en énergie s'est avérée de plus en plus importante au fil des années. Le début du XXI<sup>ème</sup> siècle a été marqué à la fois par une crise climatique et une crise énergétique. Dans un tel contexte, il devient nécessaire de réduire nos consommations d'énergie, développer les énergies renouvelables, réduire les émissions de gaz à effet de serre... L'adaptation de nos territoires à ces changements climatiques passe par la réalisation d'objectifs ambitieux à l'échelle nationale. La division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050 a d'ailleurs été réaffirmée dans la loi Grenelle I du 3 août 2009.

### A l'échelle des Pays de la Loire :

En 2014, la consommation énergétique finale des Pays de la Loire était de 7.7 Mtep soit 2.1 tep par habitant. Le secteur du bâtiment représente 30% de la consommation d'énergie de la région. Le secteur du transport représente 32% de la consommation d'énergie final des Pays de la Loire. La quasi-totalité de la consommation du secteur est due au mode routier. L'industrie est le troisième secteur qui consomme le plus d'énergie. 78% de l'énergie consommée par le secteur industriel a été dépensé pour alimenter les chaudières.

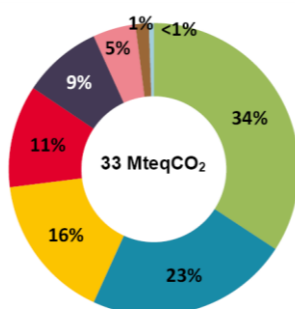
■ Transport routier  
■ Résidentiel  
■ Industrie  
■ Tertiaire  
■ Agriculture  
■ Transports non routiers



Source : Consommation d'énergie finale des Pays de la Loire en 2014 par secteur

Les émissions de GES de la région Pays de la Loire correspondaient à 33MteqCO<sub>2</sub> en 2014, soit 9 teqCO<sub>2</sub>. A l'instar des consommations d'énergie qui restent la source majoritaire, les émissions de gaz à effet de serre ont assez peu varié entre 2008 et 2014, en particulier en raison de la stabilité des secteurs routier et agricole, principaux contributeurs.

■ Agriculture  
■ Transport routier  
■ Branche énergie  
■ Industrie  
■ Résidentiel  
■ Tertiaire  
■ Déchets  
■ Transports non routiers



Source : Emissions de GES des Pays de la Loire en 2008 en MteqCO<sub>2</sub>

Les faibles variations du total régional sont dues principalement aux variations des secteurs résidentiels, tertiaire et de la production d'énergie, qui peuvent elles-mêmes majoritairement s'expliquer par les conditions climatiques.

Les émissions du secteur industriel dépendent, quant à elles, fortement des conditions économiques.

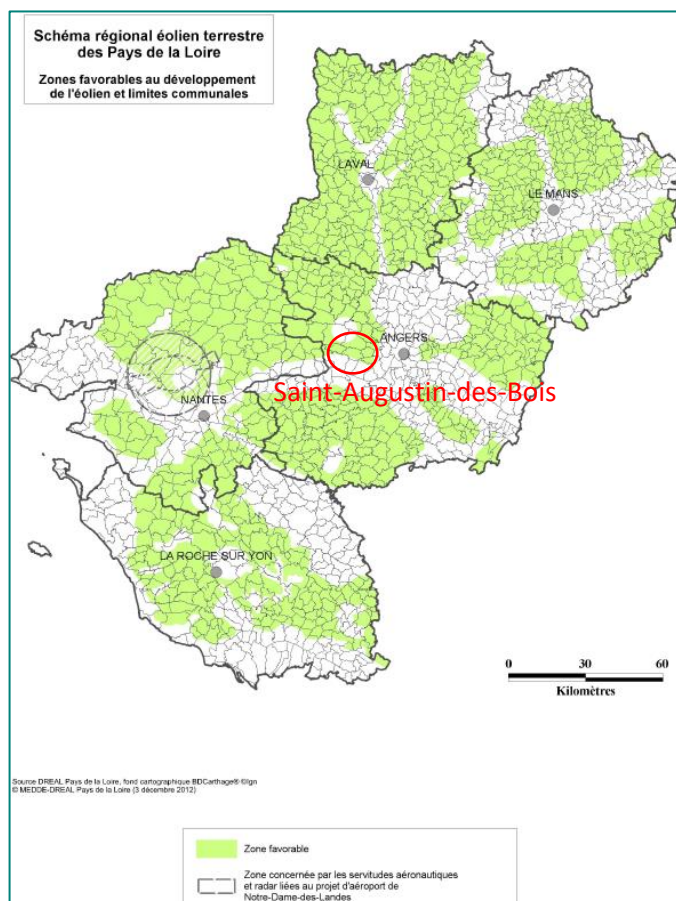
## 6.2 LE POTENTIEL ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

### 6.2.1 LE POTENTIEL EOLIEN

Située à proximité de la façade atlantique, la région dispose d'une bonne ressource de vent et donc d'un potentiel intéressant en termes de développement éolien et notamment à travers l'accueil de nouvelles installations.

Le SRE (Schéma Régional Eolien) constitue une annexe du SRCAE Pays de la Loire, approuvé le 18 avril 2014, et identifie les zones favorables au développement de l'énergie éolienne sur le territoire régional et propose un objectif chiffré à atteindre pour 2020<sup>19</sup>.

Les acteurs régionaux souhaitent s'engager en faveur de la diversification énergétique puisque le SRE affiche un objectif régional de puissance éolienne terrestre de 1 750 MW d'ici 2020.



L'énergie éolienne terrestre régionale est une énergie renouvelable en pleine progression. En effet, entre 2006 et 2014, le développement de l'éolien terrestre régional a connu une croissance significative puisque la puissance des installations raccordées au réseau a été multipliée par 20. Cette évolution a notamment été portée par la mise en place du SRE et l'intégration des dispositions de la loi Grenelle 2. Toutefois, l'objectif de 1 750 MW n'est pas atteint.

Malgré la présence de certains secteurs sensibles d'un point de vue paysager (vallées, lacs...) ou de monuments classés, le territoire du département de Maine-et-Loire représente un territoire globalement favorable pour le développement de l'éolien.

D'une manière générale, le territoire du SCoT du Pays Segréen présente un fort potentiel au développement de l'éolien, excepté la partie est ainsi que le secteur du Louroux-Béconnais. En 2012, le Segréen était doté d'installations éoliennes d'une puissance totale de 9,2 MW sur les 73,2 MW mobilisables dans le département, soit 12%. Malgré la totalité du territoire identifié en

<sup>19</sup> Le SRE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 8 janvier 2013 et annulé par le Tribunal administratif de Nantes le 31 mars 2016. Il permet tout de même, de donner quelques informations sur le potentiel éolien de la commune.

« zone favorable » au développement de l'éolien, aucun projet n'est actuellement en cours sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois. On note que la commune dispose d'une importante surface boisée au sein desquelles ou en bordure desquelles l'installation d'éoliennes pourrait avoir un impact écologique majeur sur ces réservoirs de biodiversité.

### 6.2.2 LA BIOMASSE

La filière bois-énergie est la troisième au niveau régional. Environ 420 tonnes de bois sont disponibles au niveau régional pour alimenter les chaufferies ou chaudières au bois. La région Pays de la Loire est une des régions françaises comptant le plus de chaudières automatiques installées chez les particuliers, agriculteurs et petits collectifs.

En 2012 sur l'Anjou Bleu, la puissance totale des installations biomasse représentait 2,24 MW.

### 6.2.3 LA RESSOURCE BOIS-ENERGIE

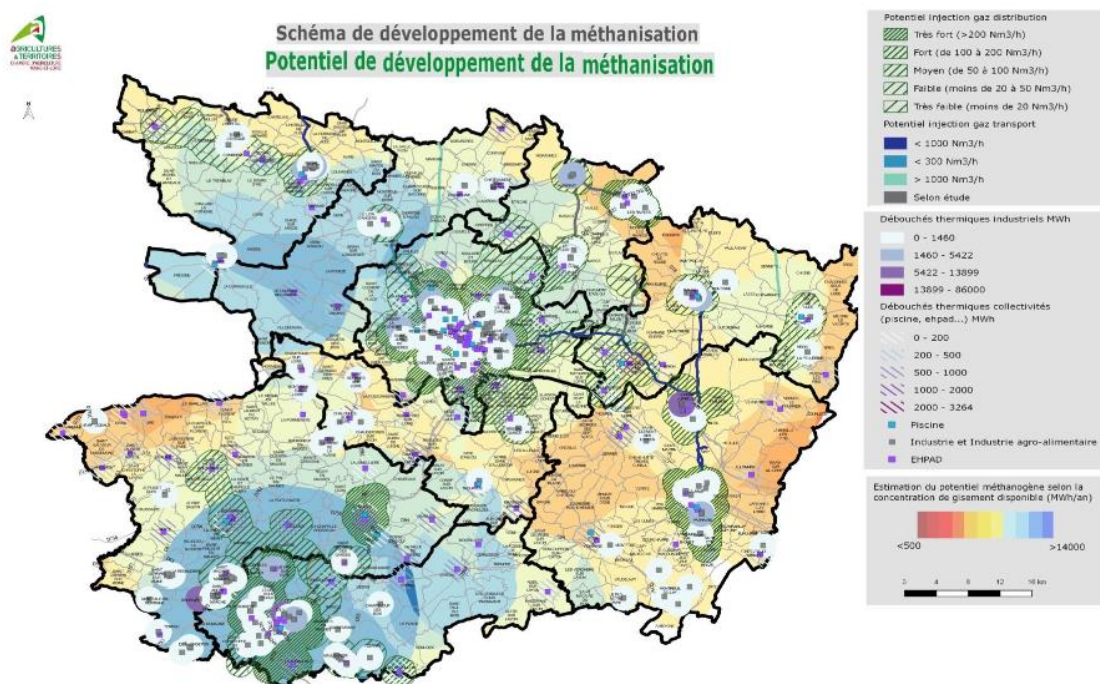
Les Pays de la Loire représente la deuxième région française en termes d'activités de transformation du bois : environ 220 000 tonnes de bois sont valorisées en énergie par an.

Concernant la filière bois énergie plaquette, Mission Bocage 49 est mandaté en tant que Relais Bois Énergie depuis 2000 par l'ADEME.

Une étude sur la filière bois à l'échelle du Pays a été menée en 2010. Cette dernière a conclu en l'existence d'une grande ressource en bois sur le territoire, la filière bois-énergie représentant donc une opportunité.

### 6.2.4 LA METHANISATION

D'après la synthèse du schéma de développement de la méthanisation réalisée par le conseil départemental du Maine et Loire de juin 2016, le territoire dispose d'un potentiel méthanogène bon. Son potentiel en termes d'injection et de débouchés, est moyennement faible pour le secteur industriel et faible pour la collectivité.



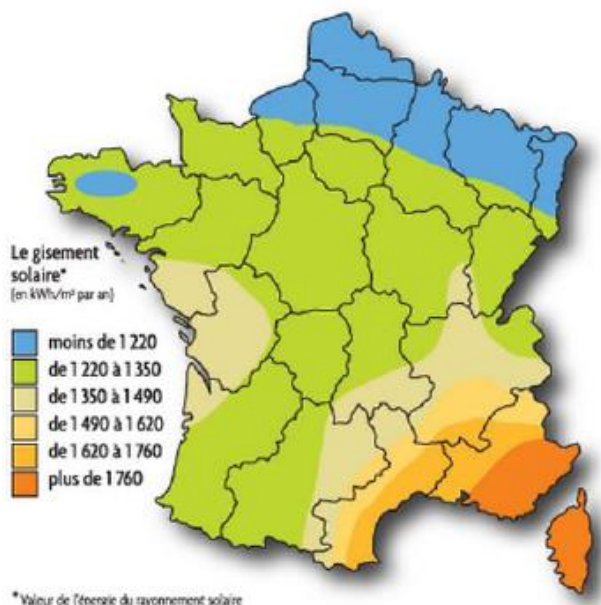
Source : Schéma de développement de la méthanisation en Maine et Loire, page 22



### 6.2.5 LE POTENTIEL SOLAIRE

La région dispose d'un gisement solaire notable et supérieur à la moyenne nationale. Le gisement solaire du département de Maine-et-Loire est situé entre 1 220 et 1 350 kWh/m<sup>2</sup>/an.

**Le solaire thermique :** Le SRCAE, en tenant compte du nombre de logements pouvant être équipés et des contraintes possibles, estime l'objectif solaire thermique à l'horizon 2020 à 20 ktep/an pour la région. Cet objectif se répartit sur l'ensemble des départements des Pays de la Loire. Afin de réaliser cet objectif chiffré, l'effort devra fondamentalement être porté sur l'équipement du parc individuel.



Le SRCAE souhaite faciliter l'émergence d'une filière du solaire thermique. Cependant, certaines contraintes peuvent freiner le développement du solaire thermique, notamment le prix élevé des systèmes, la difficulté de mise en place des aides financières, les coûts financiers parfois importants liés aux divers labels et certifications...

**Le solaire photovoltaïque :** En France, le parc photovoltaïque est passé de 81 MW en 2008 à 2 921 MW en 2011 soit un essor particulièrement important de la filière de l'énergie solaire photovoltaïque. L'objectif aujourd'hui est donc de maintenir cette filière.

En 2011, en région Pays de la Loire, le nombre d'installations photovoltaïques sur toitures des logements individuels et collectifs est d'environ 22 000, soit une puissance totale de 60,4 MW. En ce qui concerne les installations sur les moyennes et grandes toitures, elles représentent une puissance de 92,7 MW (2 300 installations).

En 2012, le Segréen comptait 790 installations photovoltaïques d'une puissance totale de 9,245 MW sur les 65,054 à l'échelle départementale.

Aucune centrale photovoltaïque n'est implantée ou en développement sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois. On note la présence de quelques maisons individuelles équipées de panneaux photovoltaïques.

## 6.3 ENJEUX RELATIFS AU LOGEMENT ET AUX DEPLACEMENTS

### 6.3.1 UN PARC DE LOGEMENTS PEU ENERGIVORE

Le diagnostic portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont anciennes :

- ▶ 25,9% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- ▶ 30,4% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- ▶ 43,7% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, près de 44% du parc de résidences principales a moins de 25 ans (données INSEE de 2015) et moins de 57% du parc a plus de 25 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énérgivore.

### 6.3.2 L'IMPORTANCE DES VEHICULES MOTORISES DANS LES DEPLACEMENTS

L'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :

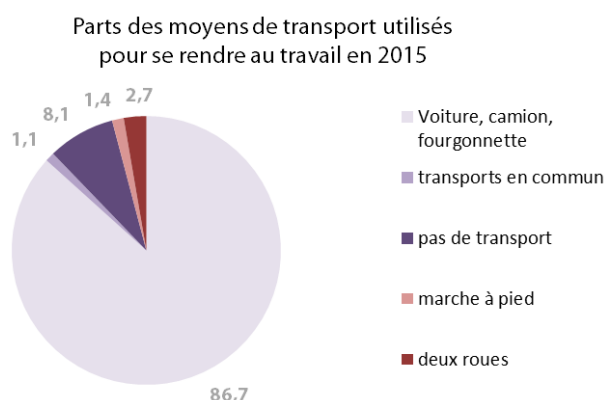
- ▶ Environ 94,1% des ménages ont au moins une voiture ;
- ▶ Environ 60,5% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

A ce titre, le diagnostic a permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2015, la commune de Saint-Augustin-des-Bois compte 197 emplois pour 579 actifs résidant sur le territoire, soit 294 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, seuls 16,3% des actifs résidant à Saint-Augustin-des-Bois travaillent sur le territoire communal, tandis que 83,7% travaillent à l'extérieur de la commune et notamment sur la métropole angevine.

Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

La dépendance à la voiture est particulièrement élevée (86,7%), notamment en comparaison avec l'échelle départementale (79%). Tout en étant logique sur un territoire rural comme Saint-Augustin-des-Bois, il faut souligner que cet usage renforcé de la voiture est relativement énérgivore.



Source : INSEE – RP 2015

## 7 LES DÉCHETS

En Maine-et-Loire, le premier plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juin 1996. Sa révision a été validée par arrêté préfectoral du 17 juin 2013, sous l'appellation de plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux. Il s'appuie sur la recherche d'un équilibre entre :

- La garantie de santé des populations,
- Le respect du milieu naturel (minimiser les impacts, réduction des quantités de déchets à enfouir, transports, ...),
- La préservation des ressources naturelles,
- La maîtrise des coûts,
- La création d'activités locales.

En Maine-et-Loire, le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics a été validé le 7 novembre 2002 et a fait l'objet d'une étude d'actualisation en 2010. D'une façon générale :

- Au niveau départemental, les flux de déchets issus des entreprises du bâtiment sont estimés entre 249 000 et 305 000 tonnes par an, dont 62 % d'inertes. Une certaine partie de ces flux de déchets est collectée par le réseau des déchetteries.
- Les volumes de déchets produits par les entreprises sont estimés entre 1,4 et 3,3 millions de tonnes par an, dont la majeure partie est constituée de déchets inertes.

### 7.1 LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La gestion des ordures ménagères est assurée par le SYCTOM du Loire Beconnais dont le siège est basé au Louroux Béconnais. Ce syndicat a pour compétence :

- ▶ La collecte et le traitement des déchets,
- ▶ La collecte sélective,
- ▶ La gestion des déchetteries.

Le ramassage des ordures ménagères est assuré une fois par semaine le mercredi matin. Les ordures ménagères sont ensuite transportées et enfouies (déchets ultimes) au centre d'enfouissement de classe II de la Courterrie au Louroux Beconnais. La collecte sélective relève de chaque foyer qui doit apporter ses déchets triés aux 2 points d'apport volontaire de la commune (à la salle de sports et au niveau du parking proche de l'école publique).

Les déchets recyclables acceptés sont les suivants :

- ▶ Vêtements,
- ▶ Papiers et cartons,
- ▶ Bouteilles en plastique et boîtes métalliques
- ▶ Bouteilles et pots en verre
- ▶ Grands cartons

Ces recyclables, après collecte, sont triés également par le SYCTOM. Leur transformation s'effectue dans d'autres usines notamment celle de Tiercé.

### 7.2 LES DECHETTERIES

Les habitants de la commune ont à leur disposition les déchetteries du Louroux Beconnais et de Champocé sur Loire, qui sont les deux plus proches du territoire communal.

### 7.3 LA MISE EN PLACE DE LA REDEVANCE INCITATIVE

La redevance incitative est le mode de financement du service public de gestion des déchets choisi par les élus du Syctom. Elle est effective depuis 2011. Elle consiste à intégrer une part variable dans la facturation à l'utilisateur.

La Redevance Incitative (RI) pour le service de collecte des déchets tient davantage compte de la production de déchets ménagers de chaque foyer. Elle fonctionne sur un principe simple : plus l'utilisateur trie ses emballages, verre, papiers... moins il remplit sa poubelle d'ordures ménagères, moins il la présente au ramassage et moins il paye. L'objectif est avant tout d'inciter les foyers à réduire la quantité de déchets produits, notamment les ordures non recyclables, et améliorer le tri.

La redevance incitative comporte deux volets, une part fixe comprenant l'abonnement ainsi que les levées du bac, fonction du nombre de personnes dans le foyer et une part variable, incitative, qui correspond au nombre de levées supplémentaire, multiplié par un coût à la levée en fonction du volume du bac.



## SYNTHESE 5. 6. & 7.

### CONSTAT

- Un potentiel éolien favorable mais aucun projet,
- Un parc de logement relativement peu énergivore,
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements,
- Une importante ressource en bois.

### ENJEUX

- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,
- Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,
- Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,
- Valoriser la ressource en bois dans le développement des énergies renouvelables.

## 8 RISQUES ET NUISANCES

### 8.1 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

La bonne connaissance des risques vise à ne pas exposer de nouvelles populations et biens à ces risques et dans la mesure du possible, à réduire l'exposition des populations et des biens existants.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) de Maine et Loire a été approuvé en 2013. Il recense l'ensemble des risques majeurs naturels et technologiques présents sur le département, et identifie les communes concernées par le biais de cartes de synthèse. Le DDRM de Maine et Loire identifie 3 risques potentiels sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

|                  | Risque                         | Niveau pour la commune | Enjeux identifiés pour la commune |
|------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Risques naturels | Retrait gonflement des argiles | Faible                 |                                   |
|                  | Tempête                        | Moyen                  | Ensemble du département           |
|                  | Séisme                         | Faible                 | Zone 2                            |

### 8.2 LES RISQUES NATURELS

#### 8.2.1 LE RISQUE INONDATION

De nombreux cours d'eau parcourent le département de Maine et Loire et peuvent être à l'origine de débordement plus ou moins importants. L'inondation correspond à une submersion, qui peut être rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. 50% des communes du département sont touchées par le risque inondation. Le DDRM détaille les risques et enjeux sur chacune des communes de Maine et Loire. Saint-Augustin-des-Bois n'est pas identifiée en tant que commune avec enjeux et n'entre dans le périmètre d'aucun PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).

### 8.2.2 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de ces ruptures peuvent être diverses : techniques, naturelles ou humaines. La rupture d'un barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

Sur le département de Maine et Loire, 4 barrages sont classés depuis 2009 par arrêté préfectoral. Aucun barrage n'est identifié sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois et les enjeux liés à la rupture d'un de ces barrages ne touchent pas le territoire communal.

### 8.2.3 LE RISQUE FEU DE FORÊT

On parle de feu de forêt lorsque le feu concerne une surface boisée de plus d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. En plus des forêts, les incendies peuvent concerner les formations sub-forestières de petites tailles (landes, maquis, garrigues).

Les facteurs de déclenchement aux feux de forêt peuvent être humains (entre 70 et 80% des cas) ou naturels (la foudre, un très mauvais état de la végétation). Les conséquences d'un feu de forêt peuvent être sur les personnes, sur les biens et sur l'environnement avec un impact considérable sur la biodiversité, le paysage...

Avec ses 115 000 hectares de boisement, le Maine et Loire possède un taux de boisement légèrement supérieur à la moyenne régionale mais inférieur à la moyenne nationale. Ces boisements se trouvent principalement à l'est du département où les communes sont identifiées comme les plus sensibles aux risques d'incendie. Située dans la partie ouest du département, la commune de Saint-Augustin-des-Bois dispose d'un taux de boisement compris entre 10% et 20%. Le territoire communal n'est pas touché par le risque feu de forêt.

### 8.2.4 LE RISQUE TEMPÊTE

Chaque année, en moyenne, une quinzaine de tempêtes frappent les côtes françaises dont une à deux sont qualifiées de « fortes » selon les critères de Météo France. L'intérieur du pays n'est pas épargné, comme en témoignent les épisodes de décembre 1999 et de juillet 2003 survenus en Maine et Loire. Sans exception, la commune de Saint-Augustin-des-Bois est donc concernée par les enjeux liés au risque de tempête.

### 8.2.5 LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières.

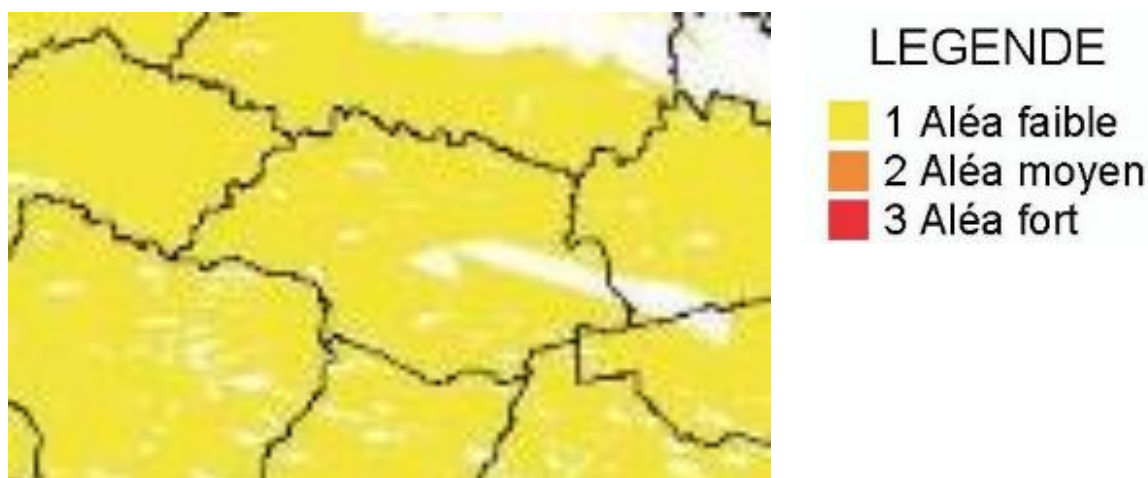
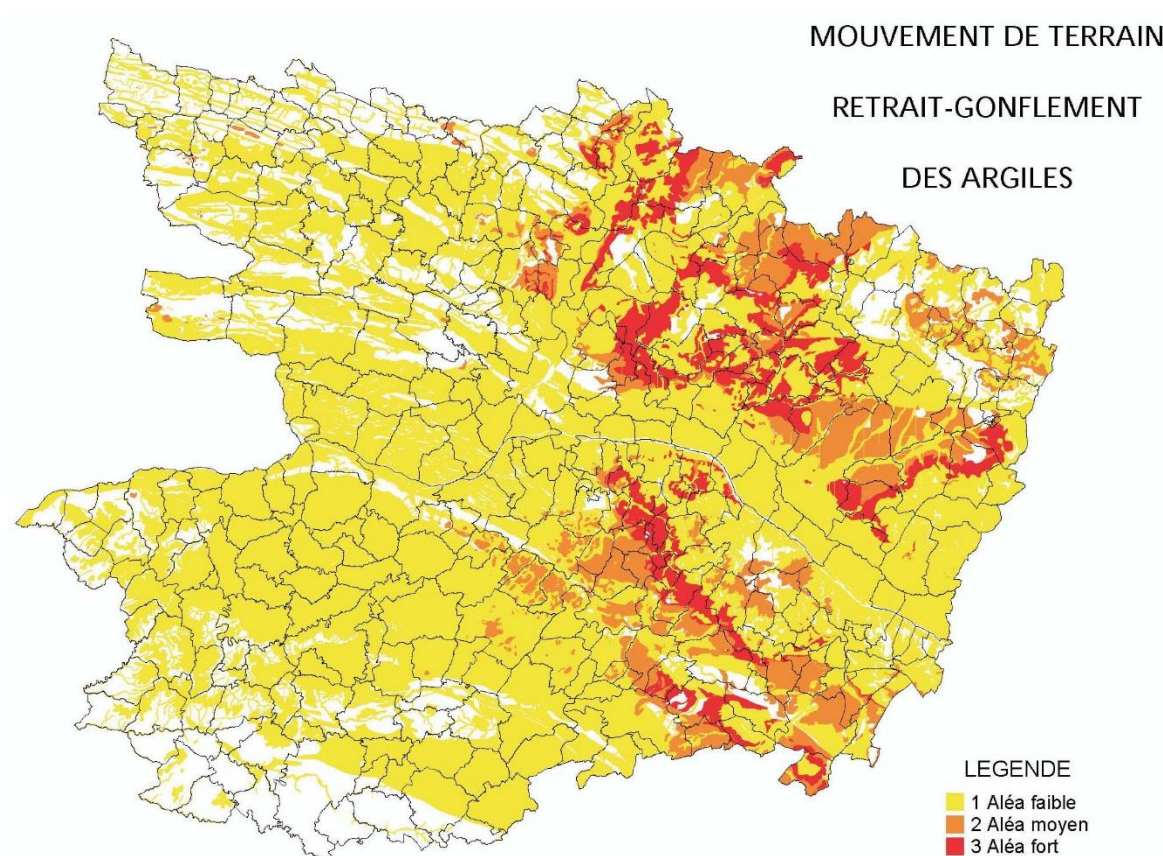
Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs et l'éboulement de coteaux, le retrait gonflement des argiles.

Le département de Maine et Loire est particulièrement exposé aux risques liés aux cavités souterraines. En effet, on y recense plus de 15 000 cavités et des milliers de kilomètres de galeries.

Dans le Saumurois, le risque de chute de blocs et l'éboulement de coteaux est fort. En effet, les éboulements sont fréquents et sont recensés depuis le XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le dernier événement important est survenu en avril 2001 au château de Saumur, où les remparts se sont effondrés.

La commune de Saint-Augustin-des-Bois n'est pas touchée par ces deux risques de mouvement de terrain.

Concernant le risque lié au retrait gonflement des argiles, il touche particulièrement les régions d'assise argileuse. Ces sols se comportent comme une éponge en gonflant lorsqu'ils s'humidifient et en se tassant pendant une période sèche. Ce phénomène se manifeste par des mouvements différentiels qui se concentrent à proximité des murs porteurs, tout particulièrement aux angles d'une construction, qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage. L'ensemble des communes du département sont touchées par le risque retrait gonflement des argiles. La commune de Saint-Augustin-des-Bois est classée en aléa faible.

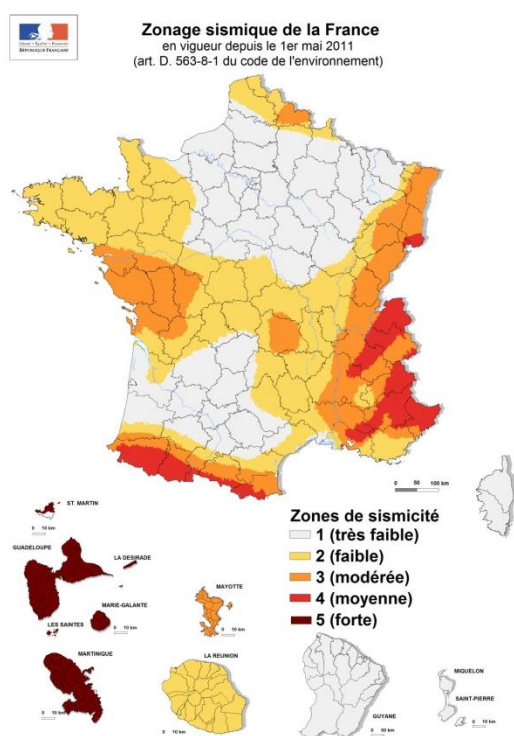


Source : département du Maine et Loire

### 8.2.6 LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes du département sont concernées par le risque sismique.

Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.



Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

L'ensemble des communes de la partie nord du département, dont Saint-Augustin-des-Bois sont classées en aléa sismique faible (zone 2). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.

## 8.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 8.3.1 TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES : UN RISQUE PRESENT, MAIS MESURE

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

Sur le département, les enjeux sont principalement localisés sur les deux grands pôles d'Angers et de Cholet et leurs communes périphériques. Le territoire communal n'est pas concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » par voies routières ou ferroviaires. Cependant, la commune bénéficie d'un réseau routier dense et doit donc restée vigilante sur ce risque.



### 8.3.2 RISQUE MINIER

Le risque minier est lié à l'évolution des cavités laissées à l'abandon et sans entretien après l'exploitation des mines. Ces cavités peuvent induire des désordres en surface pouvant entraîner des conséquences graves sur les personnes et les biens. Aucun risque minier n'est identifié sur le territoire communal.

### 8.3.3 RISQUE INDUSTRIEL

Le stockage de matières, dites dangereuses présente des risques qu'il faut anticiper et surmonter. Pour cette raison, les entreprises utilisant des produits toxiques ont adopté un plan de sécurité et de prévention, autant sur leur site de production que dans le voisinage. Aucun établissement de ce type n'est recensé sur la commune, Saint-Augustin-des-Bois n'est donc pas concernée par le risque industriel.

### 8.3.4 LES SITES INDUSTRIELS, VECTEURS DE POLLUTION DES SOLS

Un seul site industriel est répertorié sur le territoire communal, il est localisé au sein du bourg de Saint-Augustin-des-Bois. Le site correspond à un dépôt d'ordures ménagères (décharge contrôlée) situé chemin de la Queue de Morue, sur le site d'une ancienne carrière d'argile dont l'activité est terminée<sup>20</sup>.



Etant donné que cette activité est recensée comme terminée, les enjeux en termes de pollution des sols sont réduits.

| N °<br>Identifiant | Raison sociale de l'entreprise                             | Dernière adresse               | Etat d'occupation<br>du site | Etat de<br>connaissance |
|--------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| PAL4901973         | SAINT-AUGUSTIN-DES-BOIS, DEPOT D'O.M<br>DECHARGE CONTROLEE | Chemin de la Queue<br>de Morue | Activité terminée            | Inventorié              |

Source : base communal DREAL

### 8.3.5 LES ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation, de contrôle, de sanction...

La commune de Saint-Augustin-des-Bois compte 13 ICPE qui sont toutes des ICPE agricoles. Parmi ces 13 ICPE agricoles, aucune n'est soumise à autorisation et la DREAL n'identifie aucun enjeu pour l'ensemble des ICPE de la commune.

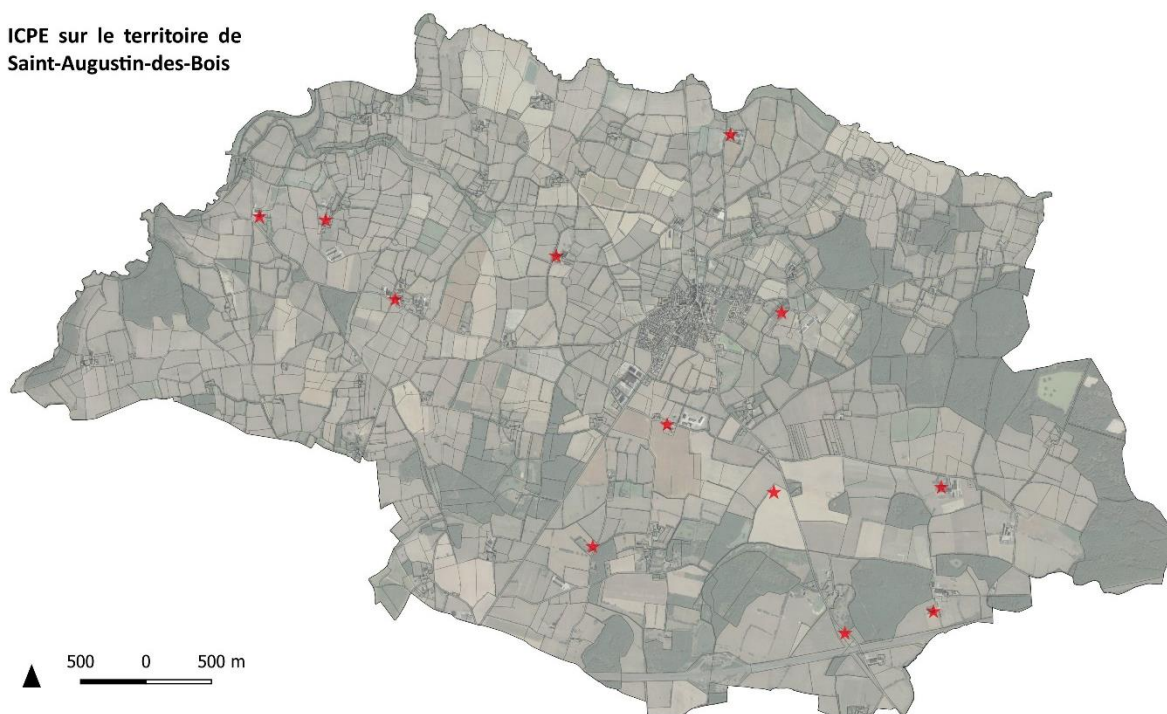
<sup>20</sup> PAC 2017

### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type agricole

| Nom                  | État d'activité   | Régime de l'établissement | Régime Seveso | Enjeux |
|----------------------|-------------------|---------------------------|---------------|--------|
| GAEC DES PATISSEAUX  | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| GAEC TENNERIES       | En fonctionnement | DC                        | Non Seveso    | Non    |
| GAEC DU TERTRE       | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| MARAIS PHILIPPE      | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| GAEC DU BUISSON      | En fonctionnement | E                         | Non Seveso    | Non    |
| GAEC DES RAMIERS     | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| EARL DES CHAMPS CLOS | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| SAS AVIAGEN France   | En fonctionnement | DC                        | Non Seveso    | Non    |
| SAS AVIAGEN France   | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| GAEC DU GLAVEREUIL   | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| AUGEARD DANIEL       | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |
| EARL LE PETIT BOIS   | En fonctionnement | DC                        | Non Seveso    | Non    |
| GAEC DAVENET         | En fonctionnement | Déclaration               | Non Seveso    | Non    |

Source : base communale DREAL

#### ICPE sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois



## 8.4 LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croûte terrestre. Une fois produite dans la roche, sous état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grès et schistes noirs). La commune de Saint-Augustin-des-Bois est classée dans la catégorie 3.

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

## 8.5 ODEURS

Outre les aspects liés à l'activité agricole (stabulation, épandage...), le territoire n'est pas concerné par des enjeux particuliers.

## 8.6 LES AXES DE COMMUNICATION PRINCIPAUX, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

À l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concernent la circulation routière, au niveau des voies départementales (RD15, RD961 et RD102) et principalement au niveau de la voie nationale (A11).

La réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres découle de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le

bruit. Elle est désormais codifiée dans le code de l'environnement (articles L571-10 et R571-32 à R571-43).

Sur la base de ce classement, le Préfet détermine, après consultation des communes, les secteurs affectés par le bruit dans lesquels les futurs bâtiments sensibles (à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale) devront respecter les prescriptions particulières d'isolement acoustique des façades en application de l'article R571-43 du code de l'environnement.

Le classement sonore ne constitue ni une servitude, ni une règle d'urbanisme mais une règle de construction. Les communes concernées doivent reporter les secteurs affectés par le bruit dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les infrastructures concernées sont les suivantes :

- Les voies routières dont le trafic journalier moyen annuel existant est supérieur à 5000 véhicules par jour ;
- Les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains ;
- Les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines, dont le trafic journalier moyen est supérieur à 100 autobus ou trains.

Les classements sont établis avec une prévision de trafic à 20 ans. Toutefois, conformément à la circulaire interministérielle du 25 mai 2004 sur le bruit des infrastructures de transports terrestres, la révision du classement sonore doit intervenir tous les 5 ans. L'arrêté du classement sonore en vigueur dans le Maine-et-Loire datant du 18 mars 2003 et du 28 juin 2010, il est nécessaire de procéder à sa révision.

• **pour les infrastructures routières**

| Catégorie de classement de l'infrastructure | Niveau sonore de référence $L_{Aeq}(6h-22h)$ en dB(A) | Niveau sonore de référence $L_{Aeq}(22h-6h)$ en dB(A) | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                           | $L > 81$                                              | $L > 76$                                              | $d = 300 \text{ m}$                                                                        |
| 2                                           | $76 < L \leq 81$                                      | $71 < L \leq 76$                                      | $d = 250 \text{ m}$                                                                        |
| 3                                           | $70 < L \leq 76$                                      | $65 < L \leq 71$                                      | $d = 100 \text{ m}$                                                                        |
| 4                                           | $65 < L \leq 70$                                      | $60 < L \leq 65$                                      | $d = 30 \text{ m}$                                                                         |
| 5                                           | $60 < L \leq 65$                                      | $55 < L \leq 60$                                      | $d = 10 \text{ m}$                                                                         |

• pour les lignes ferroviaires conventionnelles

| Catégorie de classement de l'infrastructure | Niveau sonore de référence<br>$L_{Aeq}(6h-22h)$ en dB(A) | Niveau sonore de référence<br>$L_{Aeq}(22h-6h)$ en dB(A) | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                           | $L > 84$                                                 | $L > 79$                                                 | $d = 300$ m                                                                                |
| 2                                           | $79 < L \leq 84$                                         | $74 < L \leq 79$                                         | $d = 250$ m                                                                                |
| 3                                           | $73 < L \leq 79$                                         | $68 < L \leq 74$                                         | $d = 100$ m                                                                                |
| 4                                           | $68 < L \leq 73$                                         | $63 < L \leq 68$                                         | $d = 30$ m                                                                                 |
| 5                                           | $63 < L \leq 68$                                         | $58 < L \leq 63$                                         | $d = 10$ m                                                                                 |

Sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, l'**A11** est classé en **catégorie 2** : la largeur affectée par le bruit correspond à **250 mètres** de part et d'autre de la voie.

Sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, la **RD15** est classé en **catégorie 3** : la largeur affectée par le bruit correspond à **100 mètres** de part et d'autre de la voie.

| Commune                 | Gestionnaire | Voie | Débutant              | Finissant      | Tissu        | Catégorie | maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|-------------------------|--------------|------|-----------------------|----------------|--------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Saint-Augustin-des-Bois | COF          | A11  | LIMITE DEPARTEMENTALE | RD963          | Tissu ouvert | 2         | 250                                                                                |
| Saint-Augustin-des-Bois | CG49         | D15  | PR 37 + 72            | LIMITE COMMUNE | Tissu ouvert | 3         | 100                                                                                |

Source : Annexe 1 arrêté classement sonore des infrastructures routières

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

Le classement n'engendre pas d'inconstructibilité. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction d'un bâtiment sensible érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement acoustique requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.



## SYNTHESE 8.

### CONSTAT

- 4 risques identifiés sur la commune (tempête, sismique, argiles et radon), de niveau faible à moyen,
- 13 ICPE repérées sur le territoire, toutes de type agricole et sans enjeux identifiés par la DREAL,
- Un seul site industriel recensé, au sein du bourg mais dont l'activité est terminée.

### ENJEUX

- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés,
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.

## **CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS**

---

## 9 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX

Les enjeux majeurs sont en **rouges**, les enjeux modérés sont en **orange**, les enjeux plus modestes notables sont en **vert**, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeux) sont en noir. Une colonne de commentaires ou d'explications vient motiver le code couleur appliqué.

| Thématiques                     | Enjeux                                                                                                                                                                                                       | Commentaires / explications                                                                                                                                   |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démographie                     | Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune.                                                     | Forte croissance démographique, en lien avec la proximité de l'agglomération Angevine et la desserte par l'A11.<br>L'indice de jeunesse communal est de 2,11. |
| Logement                        | Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire. | Objectif en lien avec le SCOT ainsi qu'avec le caractère relativement homogène du parc de logements de Saint-Augustin-des-Bois.                               |
|                                 | Localiser les nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine.                                                                                                                     | En lien avec la volonté de confortation du bourg (commerces, services, équipements)                                                                           |
| Dynamique économique            | Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace dédié, limitation des possibilités de développement pour les tiers.                                                                              | Activité de premier plan en termes d'emploi et de gestion des paysages                                                                                        |
|                                 | Conserver et protéger le commerce de proximité.                                                                                                                                                              | Vitalité du bourg                                                                                                                                             |
|                                 | Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire à travers le développement de la ZA du Chêne Vert.                                                                                       | Vitalité économique du territoire                                                                                                                             |
|                                 | Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale (hébergement, circuits de randonnée...).                                                                                           | Un potentiel de renforcement de l'offre                                                                                                                       |
| Equipements                     | Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements, réparti sur le territoire.       | Élément d'autant plus important au vu de la forte croissance démographique                                                                                    |
| Mobilités et accessibilité      | Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.                                                                                                                  | En lien avec le développement du réseau de continuités piétonnes et la sécurisation des circuits existants                                                    |
| Sols / Sous-sols                | Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.                                                      | Conserver le niveau de densité des opérations d'ensemble récentes, potentiel limité au sein de l'enveloppe urbaine (objectif SCOT)                            |
| Milieux naturels & biodiversité | Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles...).                                                   | Objectif en lien avec le SCOT et le SRCE                                                                                                                      |
| Cycle de l'eau                  | Préserver les zones humides                                                                                                                                                                                  | Objectif en lien avec le SCOT.                                                                                                                                |
| Paysages & patrimoine           | Préserver les paysages du bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du bourg à son environnement immédiat                                                                                             | Les paysages de qualité participent de l'identité (logique patrimoniale) et de l'attractivité (cadre de vie) du territoire                                    |
|                                 | Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)                                           | Mise en valeur du territoire et de ses composantes                                                                                                            |
|                                 | Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers                                                                                                                 | Objectif en lien avec l'enjeu économique de pérennisation de l'activité agricole                                                                              |
| Qualité de l'air                | Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien                                                      | En lien avec les questions de mobilités                                                                                                                       |
| Energie                         | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte                                                                                                              |                                                                                                                                                               |
| Déchets                         | Prendre en compte les risques naturels                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| Risques et nuisances            | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances                                                                                                                                                | Enjeux très limités sur le territoire                                                                                                                         |
|                                 |                                                                                                                                                                                                              | Nuisances liées à l'A11, ICPE, un site industriel                                                                                                             |

## 9.1 DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

### 9.1.1 PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

Sur un plan démographique, le **point de départ 2019** a été calculé de la manière suivante :

$$\text{Pop. 2019} = \text{Pop. 2015} + (\text{moy. annuelle du nbre de lgts commencés depuis 2012}) \times (\text{nbre d'hab. / ménage 2015}) \times 4$$

Le multiple de 4 (en fin de calcul) correspond aux années séparant 2015 de 2019.

Soit :  **$\text{Pop. 2019} = (1210) + (7) \times (2.7) \times 4 = 1286 \text{ habitants}$**

### 9.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

| Thématique             | ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                             | PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                                                                                                              | Court terme (0-3 ans)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Moyen terme (3-6 ans)                   | Long terme (6-10 ans)                                                                      |
| DEMOGRAPHIE / LOGEMENT | Croissance très importante sur la période 2010-2015 : +3.5% /an<br>Résultat d'un très fort mouvement migratoire et d'un solde naturel globalement élevé et stable<br>Population 2015 : 1210 hab.<br>Population 2019 (estimation) : 1286 hab. | Croissance 2019-2029 : +3.5 %/an, portée par un mouvement migratoire et un solde naturel positifs                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                                                                            |
|                        | 1999 : 2.7 hab./logement<br>2010 : 2.8 hab./logement<br>2015 : 2.7 habitants/logement<br>2019 (estimation) : 2.6 hab./logement (au regard de la légère baisse observée depuis les années 2010)                                               | Pop.2022 (estimation) : 1425 habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Pop. 2025 (estimation) : 1580 habitants | Pop. 2029 (estimation) : 1813 habitants<br><b>Gain par rapport à 2019 : +527 habitants</b> |
| ACTIVITES              | <u>Agriculture</u><br>Depuis 1988 : forte diminution du nombre d'exploitation<br>2018 : 25 exploitations                                                                                                                                     | Léger desserrement des ménages : passage à 2.6 hab./lgt d'ici 2029 :<br>▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de <b>+22 logements</b> supplémentaires d'ici 2029<br>▪ Gain de <b>527 habitants</b> : besoin théorique de <b>203 logements</b> supplémentaires d'ici 2029<br>Soit un besoin théorique de <b>225 logements au total</b> |                                         |                                                                                            |
| ACTIVITES (suite)      | <u>Activités artisanales</u><br>Répartition sur l'ensemble du territoire, importance de la Zone du Chêne Vert                                                                                                                                | Maintien des activités sur le territoire, manque de foncier pour l'accueil de nouvelles entreprises                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                                                                            |
|                        | <u>Activités commerciales et de services</u><br>Des activités localisées sur le bourg, avec une réponse partielle aux besoins de la population                                                                                               | Maintien du niveau de l'offre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                                                                            |
| EQUIPEMENTS            | Equipements publics de qualité suffisants par rapport à la taille de la commune, regroupés sur le bourg                                                                                                                                      | Les équipements existants, notamment au niveau de la STEP et de l'école (une classe d'avance) sont adaptés à l'évolution de la population envisagée                                                                                                                                                                                                                               |                                         |                                                                                            |
| CONSOMMATION D'ESPACE  | <u>Habitat</u><br>2007-2017 : 9 ha (dont 29% en-dehors du bourg), soit 0,9 ha/an<br>Densité des dernières opérations d'ensemble : 10 à 17 logements/ha, soit en moyenne 13 logts/ha                                                          | Avec la poursuite d'une consommation de 0,9 ha/an : <b>besoin théorique de 9 ha pour l'habitat d'ici 2029</b><br>Avec un maintien de la densité à 13 logements/ha : <b>besoin théorique de 17 ha pour 225 nouveaux logements d'ici 2029</b>                                                                                                                                       |                                         |                                                                                            |

| Thématique                       | ELEMENTS MAJEURS                                                                            | PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES                                                                                                                               |                       |                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  |                                                                                             | Court terme (0-3 ans)                                                                                                                                              | Moyen terme (3-6 ans) | Long terme (6-10 ans) |
|                                  | Activités<br>2007-2017 : 2.86 ha                                                            | Besoin d'extension de la Zone artisanale du Chêne Vert au vu de l'accroissement du développement local                                                             |                       |                       |
|                                  | Equipements<br>2007-2017 : 0 ha                                                             | Les équipements existants, notamment au niveau de la STEP et de l'école (une classe d'avance) sont adaptés à l'évolution de la population envisagée                |                       |                       |
| TRANSPORTS                       | Réseau Anjoubus et transport scolaire                                                       | Maintien de l'offre                                                                                                                                                |                       |                       |
| ENVIRONNEMENT NATUREL & PAYSAGER | Un environnement et un cadre de vie de qualité (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles...) | Impact fort sur les milieux (consommation d'espace) et sur les paysages (extensions importantes en continuité du tissu déjà urbanisé)                              |                       |                       |
| DONNEES A PRENDRE EN COMPTE      | SCOT de l'Anjou Bleu                                                                        | Développement urbain au-dessus des objectifs et orientations du SCOT                                                                                               |                       |                       |
|                                  | SDAGE Loire-Bretagne                                                                        | Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides, amélioration de la qualité des eaux |                       |                       |

### 9.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

**Le scénario au fil de l'eau est particulièrement fort, dans sa portée** (très forte augmentation de la population et donc du nombre de logements à réaliser...) **comme dans ses incidences** (consommation d'espace très importante, avec ses corollaires : prélèvements sur l'activité agricole, incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité...).

De plus, sur le plan de l'**organisation du territoire**, la poursuite de la dynamique conduirait à un renforcement de la construction dans les écarts au détriment du bourg (pour rappel, 29% de la construction de nouveaux logements s'est faite hors bourg, sur la période 2007-2017). A cet effet, les impacts seraient notables : **poursuite massive du mitage de l'espace rural** (avec les impacts sur l'agriculture, sur les mobilités, sur les paysages), **amplification du phénomène de recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (avec les impacts sur les questions d'énergie et de qualité de l'air), **participation plus mesurée à la dynamique commerciale et de services sur le bourg** (par rapport à une situation de concentration de l'habitat au bourg) ...

A ce titre, la commune a souhaité privilégier **un scénario plus modéré** sur le plan de la **dynamique démographique** par rapport au rythme observé sur les 5 dernières années (3.5% de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2015 et 2,9% de moyenne annuelle entre 1999 et 2015) mais mettre en œuvre tout de même un rythme de croissance relativement soutenu afin de poursuivre la dynamique enclenchée depuis le milieu des années 2000.

La commune a souhaité poursuivre une dynamique démographique importante tout en identifiant **des marges de manœuvre claires pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace** (atteindre voire dépasser les objectifs de densité et de consommation foncière fixés par le SCOT, optimiser les espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine à travers une analyse fine des capacités de densification). La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de renforcer la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

### 9.1.4 LA DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION

Le scénario au fil de l'eau, les données supra-communales (SCOT...), ainsi que le travail effectué en amont par la commune et les Services de l'Etat, ont permis à la commune de se positionner assez rapidement sur le plan de la dynamique démographique et des besoins en logements induits.



En effet, le scénario au fil de l'eau, correspondant à la poursuite d'un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 3,5% a rapidement été écarté en lien avec la consommation foncière induite par l'arrivée de 530 habitants supplémentaires sur le territoire d'ici 2030, représentant la réalisation d'environ 225 logements sur une surface de 17 hectares dans le cadre du respect des objectifs de densité du SCOT. Ce scénario particulièrement dynamique induirait des impacts très importants concernant :

**Les équipements :**

- Nécessité d'adaptation de la station d'épuration dont la capacité ne serait pas suffisante pour le raccordement de l'ensemble des nouveaux logements induits.
- Nécessité d'agrandissement des structures scolaires en lien avec l'accueil de 530 nouveaux habitants.

**Les conséquences environnementales :**

- L'artificialisation de 17 hectares sur le territoire sur les 10 prochaines années correspondant à une consommation d'espaces naturels et agricoles induisant des impacts lourds en termes de gestion des paysages ainsi que de dynamique économique pour le secteur agricole (en lien avec une consommation des espaces de production).

En ce sens, la commune, à l'appui d'une comparaison de différents rythmes de croissance démographique et les impacts induits en termes de logements et de consommation foncière, a estimé que l'accueil d'environ 250 habitants sur le territoire d'ici une dizaine d'année, soit environ 25 nouveaux habitants par an en moyenne, permettait de conserver le dynamisme des structures locales (équipements, commerces, services...). En effet, l'accueil de 250 habitants d'ici 10 ans constitue une enveloppe de population en cohérence avec les capacités de la station d'épuration et les autres équipements publics (école notamment). Ce rythme de croissance démographique peut être qualifié de raisonnée au regard de la dynamique enregistré sur les 15 dernières années sur Saint-Augustin-des-Bois : 2,9% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2015. En effet, l'accueil de 250 nouveaux habitants à horizon 2030 correspond à une croissance moyenne annuelle de l'ordre d'1.8%.

De plus, la commune souhaitait s'inscrire clairement dans une démarche de modération de la consommation foncière au regard de la consommation à vocation habitat observée sur les 10 dernières années, soit 9 hectares.

Sur le plan de la spatialisation du projet communal, et notamment de la localisation de l'offre en logements, plusieurs scénarii ont été explorés. En effet, une analyse multi critère a été réalisée afin de comparer l'ensemble des secteurs situés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg. Les critères d'analyse concernaient :

**Critère agricole :** proximité d'un siège ou site agricole, parcelle exploitée ou non, type d'exploitation...

**Critère paysager :** cônes de vue à préserver, tissu environnant, proximité d'édifices patrimoniaux...

**Critère règlementaire :** présence de servitudes...

**Critère mobilisation du foncier :** nombre de propriétaire, type de portage envisageable...

**Critère proximité des commerces et services :** établissement de périmètres de 200, 300 et 500 mètres autour de la place de l'église.

...

A partir de cette étude comparative, 6 secteurs d'extension ont été privilégiés : les principaux critères qui ont été décisifs au regard de l'ensemble des secteurs étudiés sont la proximité du bourg historique et la mobilisation du foncier (dans le sens où la plupart des secteurs étudiés disposaient des mêmes caractéristiques règlementaires, agricoles ou paysagers...).

Enfin, le critère environnemental a été particulièrement décisif pour la validation des secteurs retenus lors de la première étude comparative. En effet, un ingénieur écologue a réalisé un passage terrain sur l'ensemble des secteurs pressentis pour le développement urbain pour connaître les enjeux environnementaux, notamment la présence de zones humides (au titre de la loi sur l'eau) et les éléments majeurs à prendre en compte en termes de faune-flore. Les résultats de l'étude ont conforté le choix de la commune puisqu'aucune zone humide n'a été inventoriée sur l'ensemble des secteurs pressentis et les enjeux en termes de biodiversité sont particulièrement modérés (*les résultats de cette étude sont présentés dans la partie 17.2.*).

Les sections ci-après :

- Reprennent les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers la synthèse du PADD ;
- Présentent les justifications, notamment concernant les besoins en logements, la consommation d'espace, la dynamique démographique... ;
- Présentent le scénario retenu en termes de localisation de l'offre en logements

## 10 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 4 axes, déclinés en sections :

### **AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF**

- Adapter la croissance démographique,
- Tendre vers un développement urbain plus aggloméré,
- Assurer le renouvellement urbain sur le territoire par l'optimisation du foncier non bâti,
- Diversifier l'offre de logements à travers des projets urbains de qualité.

### **AXE 2 : PERENNISER LES STRUCTURES PARTICIPANT DU DYNAMISME LOCAL**

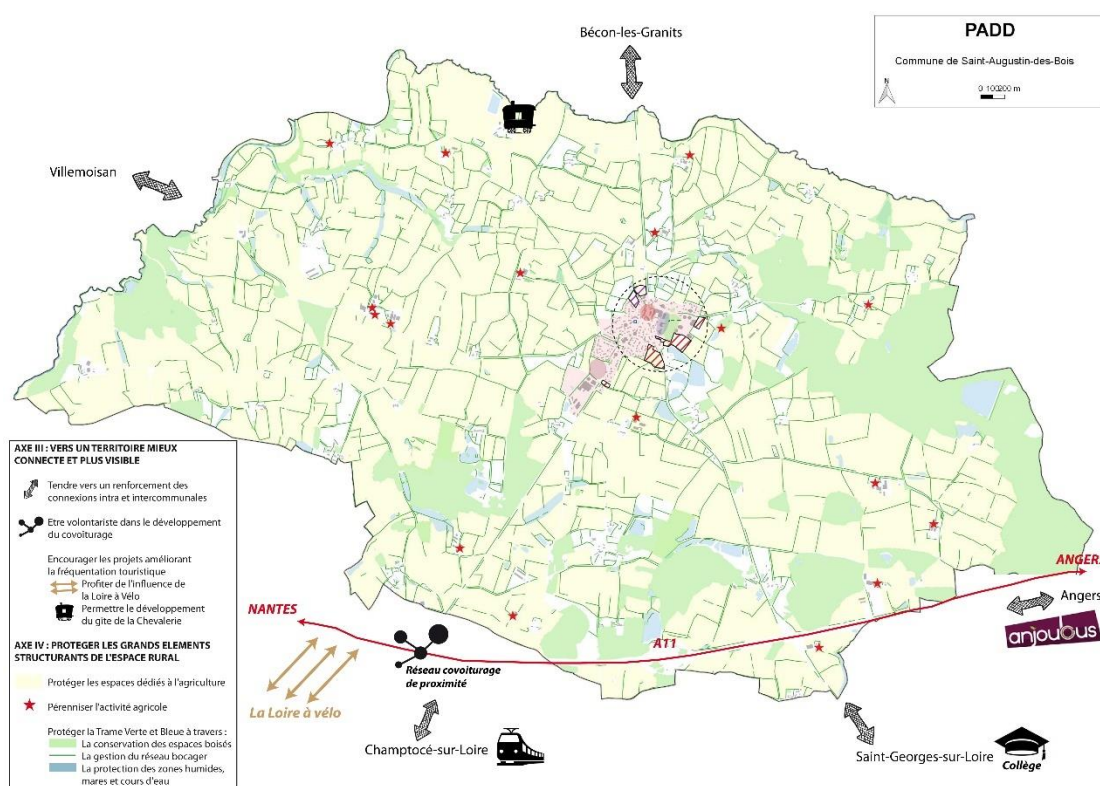
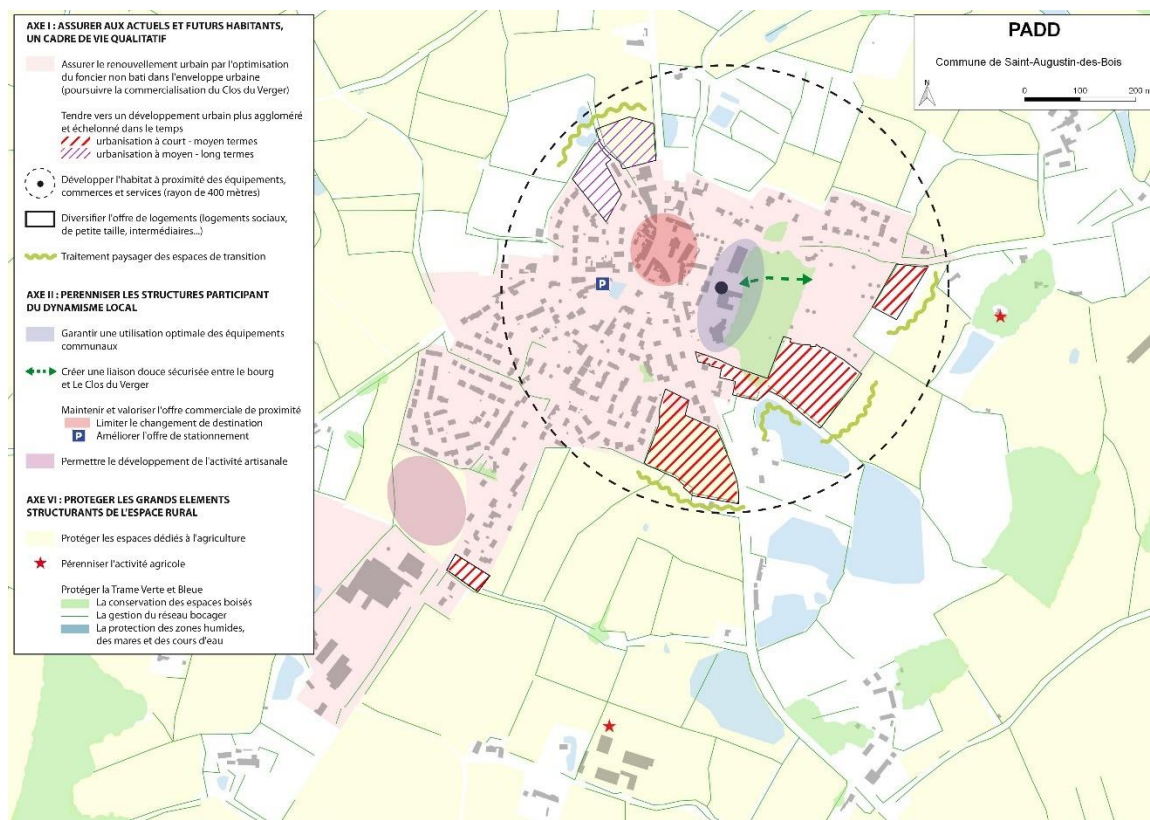
- Garantir une utilisation optimale des équipements communaux,
- Maintenir et valoriser l'offre commerciale de proximité,
- Etendre la zone d'activités du Chêne Vert,
- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole en tant qu'activité économique structurante du territoire.

### **AXE 3 : VERS UN TERRITOIRE MIEUX CONNECTE ET PLUS VISIBLE**

- Tendre vers un renforcement des connexions intra et intercommunales,
- Encourager les projets améliorant la fréquentation touristique du territoire.

### **AXE 4 : PROTEGER LES GRANDS ELEMENTS STRUCTURANT L'ESPACE RURAL**

- Préserver l'espace agricole et forestier,
- Protéger la Trame Verte et Bleue,
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace.



## 10.1 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

### 10.1.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Le scénario au fil de l'eau a été rapidement mis de côté, compte-tenu du rythme trop soutenu qu'il impliquait et compte-tenu des enjeux induits (démographie, consommation d'espace...).

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier pour se rapprocher de la perspective moyenne recherchée par le SCOT. Compte-tenu de la dynamique effective sur Saint-Augustin-des-Bois, **la commune a retenu un scénario démographique légèrement plus élevé que celui envisagé par le SCOT.**

Le SCOT de l'Anjou Bleu, approuvé en octobre 2017, désigne la commune de Saint-Augustin-des-Bois en tant que commune rurale. Le SCOT fixe des objectifs de production de logements par secteur. A l'échelle de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (35 792 habitants en 2015), l'objectif est porté à **265 logements** à créer par an.

Le SCOT précise que la répartition de l'objectif de logements à produire par an doit faire l'objet d'une concertation. Suite à une concertation entre les communes de la Communauté de communes, le choix a été fait de se référer au poids démographique de chaque commune pour déterminer le partage des logements à créer par an. En ce sens, la commune de Saint-Augustin-des-Bois représente **3,4% de la population intercommunale**, soit 3,4% des 265 logements à produire par an à l'échelle de la Communauté de communes, soit 9 logements par an, **90 logements sur 10 ans.**

Cependant, la réalisation du projet de PLU de Saint-Augustin-des-Bois a été menée en coordination avec la révision du PLU de la commune de Bécon-les-Granits. Cette démarche a permis d'associer les deux commissions urbanisme dans le travail de stratégie urbaine et ainsi faire ressortir un travail cohérent à l'échelle des deux communes. En ce sens, il a été choisi de partir sur un scénario plus dynamique sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois au regard de la forte croissance démographique enregistrée sur la commune depuis une dizaine d'années.

En termes de poids démographique, les territoires de Bécon-les-Granits et Saint-Augustin-des-Bois, représentent, ensemble, **11,2% de la population intercommunale**, soit 11,2% des 265 logements à produire par an à l'échelle de la Communauté de communes, soit 30 logements par an, **300 logements sur 10 ans.**

La commune de Saint-Augustin-des-Bois souhaite **tendre vers un peu plus de 1500 habitants d'ici une dizaine d'années**, induisant des besoins en logements à hauteur d'environ **115 logements neufs sur la période 2019-2029.**

Cette stratégie est en cohérence avec le développement envisagé sur la commune de Bécon-les-Granits, correspondant à la réalisation d'environ 180 logements d'ici 2029, soit un rythme de croissance démographique d'1,5% (*PADD de Bécon-les-Granits débattu le 05.07.2018*).

La dynamique démographique et de logements envisagée sur Saint-Augustin-des-Bois a fait l'objet d'une concertation avec les communes de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou. Le développement des communes de Saint-Augustin-des-Bois et Bécon-les-Granits respectent donc les 11,2% des logements à produire à l'échelle de la Communauté de communes, soit environ 300 sur les 10 prochaines années (115 logements sur Saint-Augustin-des-Bois et 180 logements sur Bécon-les-Granits). **Le scénario envisagé sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois respecte donc les objectifs fixés par le SCOT de l'Anjou Bleu.**



| Evolution de la population                                | Scénario « au fil de l’eau »<br>3,5%/an | Scénario communal retenu<br>1,8%/an |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| 2019*                                                     | 1286 habitants                          | 1286 habitants                      |
| 2029                                                      | 1813 habitants                          | 1537 habitants                      |
| <b>Différence de population 2019-2029</b>                 | <b>527 habitants</b>                    | <b>251 habitants</b>                |
| Besoin en logements liés au desserrement des ménages      | 22 logements                            | 22 logements                        |
| Besoins en logements liés à l'accroissement démographique | 203 logements                           | 97 logements                        |
| <b>Besoins en logements 2019-2029</b>                     | <b>225 logements</b>                    | <b>119 logements</b>                |

\*Le point de départ 2019 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l’eau »)

Ce scénario n’a pas particulièrement interrogé la vacance, dans la mesure où la proportion de logements vacants est satisfaisante sur Saint-Augustin-des-Bois (6% du parc en 2015) : il s’agit de **rester autour de 6% de vacance, afin de permettre une certaine fluidité au niveau du parc de logements.**

## 10.1.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

### 10.1.2.1 PREAMBULE

L’enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l’offre en nouveaux logements à l’échelle communale (115 logements à prévoir d’ici 2029).

Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d’urbanisation future en extension de l’enveloppe urbaine, **la commune s’est directement positionnée en faveur de la mobilisation du potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l’enveloppe urbaine de l’agglomération.**

### ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS

L’analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l’enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l’espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT Anjou Bleu, approuvé octobre en 2017, a délimité l’ensemble des enveloppes urbaines du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d’accueil ne peut y être renforcée qu’à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L’analyse des gisements fonciers a été menée en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (Cf 1.2.3 *Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à moyen.

Le potentiel théorique exploitable correspond donc à **2,31 hectares** au sein de l’enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 56% des gisements disposent d’une faisabilité simple, soit 1,25 hectare. Ces gisements identifiés comme « simple » en termes de faisabilité aux termes du PLU représente un potentiel de logement de l’ordre de **23 logements**.
- ▶ 23% des gisements disposent d’une faisabilité moyenne, soit 0,54 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l’ordre de **9 logements**.



- 23% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit 0,52 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **7 logements**.

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **3/4** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **17 logements**,
- **1/3** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **3 logements**.
- Au regard des contraintes pesant sur les gisements « complexes », aucun logement ne pourra être réalisé au cours des 10 ans à venir.

**Au total, 20 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.**

En travaillant sur l'optimisation du foncier, le potentiel « théorique » s'élève à environ 39 logements ; le potentiel « pratique » sur les 10 prochaines années (tenant compte de la dureté foncière, et donc de la faisabilité opérationnelle) est **de l'ordre de 20 logements, soit près de 17,5% des besoins en logements** pour permettre le développement démographique envisagé (*Le PADD débattu en conseil municipal le 02.07.18 estimait un potentiel de logements de l'ordre d'une quinzaine de logements en comblement de l'enveloppe urbaine. Le projet final a mis à jour cet inventaire et estime un potentiel d'une vingtaine de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune*)

## EXTENSIONS URBAINES

Le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est donc pas suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU, raison pour laquelle la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine pour le développement de l'offre de logements.

Sur l'agglomération, l'essentiel du travail a consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Outre les notions de proximité par rapport au centre-ville, les impacts sur l'agriculture, sur l'environnement, la desserte par les réseaux, l'impact sur les paysages ou encore la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants.

Au final, la commune a déterminé 6 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine permettant l'accueil d'environ **90 logements, soit 78,1% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **sud du Clos du Verger** » représentant une surface de **2,2 hectares**, pouvant accueillir **31 logements**.
- Le secteur « **Est du Clos du Verger** » représentant une surface de **0,5 hectare**, pouvant accueillir **6 logements**.
- Le secteur « **Le Pois Levé** » représentant une surface de **1,8 hectare**, pouvant accueillir **33 logements**.
- Le secteur « **Est de la rue Saint-Germain** » représentant une surface de **0,2 hectare**, pouvant accueillir **3 logements**.
- Le secteur « **Nord de l'allée des Tilleuls** » représentant une surface de **0,6 hectare**.
- Le secteur « **Ouest de la rue de Bécon** » représentant une surface de **0,7 hectare**.
- Les deux derniers secteurs représentent un potentiel de **17 logements environ**.

La Commune s'est directement positionnée en faveur d'une densité minimale moyenne de **15 logements/hectare** à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension (1AU et 2AU) sur les 10 prochaines années, soit dans le respect des objectifs fixés par le SCOT.

### CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum...), a permis d'identifier 10 bâtiments. Il est vraisemblable que 50% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre **4,3% des besoins dans le cadre du projet de PLU (5 logements)**. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

#### 10.1.2.2 SYNTHESE DES REFLEXIONS

Le tableau de synthèse ci-après constitue la consolidation de l'ensemble de la constructibilité générée par le projet de PLU, en intégrant à la fois le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel issu de l'inventaire des changements de destination en campagne, et les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

|                                        | SUPERFICIE<br>(ha) | DENSITE<br>(logts/ha) | NOMBRE DE<br>LOGEMENTS<br>THEORIQUES | DURETE<br>FONCIERE | NOMBRE DE<br>LOGEMENTS<br>PRATIQUES | PART DES<br>BESOINS EN<br>LOGEMENTS | LOGEMENTS<br>LOCATIFS<br>SOCIAUX |
|----------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Gisements "simples"                    | 1,25               | 18                    | 23                                   | 75%                | 17                                  | 17,5%                               | -                                |
| Gisements "moyens"                     | 0,54               | 17                    | 9                                    | 33%                | 3                                   |                                     |                                  |
| Gisements "complexes"                  | 0,52               | 13                    | 7                                    | 0%                 | 0                                   |                                     |                                  |
| TOTAL ENVELOPPE URBAINE                | 2,31               | 17                    | 39                                   | -                  | 20                                  |                                     |                                  |
|                                        |                    |                       |                                      |                    |                                     |                                     |                                  |
| TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION        |                    |                       | 10                                   | 50%                | 5                                   | 4,3%                                |                                  |
|                                        |                    |                       |                                      |                    |                                     |                                     |                                  |
| Secteur "sud du Clos du Verger"        | 2,2                | 14                    | 31                                   | 100%               | 31                                  | 78,1%                               | -                                |
| Secteur "Est du Clos du Verger"        | 0,5                | 12                    | 6                                    | 100%               | 6                                   |                                     | -                                |
| Secteur "Le Pois Levé"                 | 1,8                | 18                    | 33                                   | 100%               | 33                                  |                                     | 8                                |
| Secteur "Est de la rue Saint-Germain"  | 0,2                | 15                    | 3                                    | 100%               | 3                                   |                                     | -                                |
| Secteur "Nord de l'allée des Tilleuls" | 0,6                | 13                    | 17                                   | 100%               | 17                                  |                                     | 4                                |
| Secteur "Ouest de la rue de Bécon"     | 0,7                |                       |                                      | 100%               |                                     |                                     |                                  |
| TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE           | 6                  | 15                    | 90                                   | -                  | 90                                  |                                     | 12                               |

**En vert** : secteur maîtrisé par la commune, soumis à OAP

**En orange** : secteurs d'urbanisation future fermés à l'urbanisation (2AU), non soumis à OAP

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine** répartis en 6 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** visent des opérations d'ensemble sur ces 6 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que la **densité minimale moyenne est de l'ordre de 15 logements par hectare (1AU et 2AU), c'est-à-dire en adéquation avec les objectifs du SCOT** (15 logements/hectare) à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension de l'enveloppe urbaine. Différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP allant de 12 logements par hectare à 18 logements par hectare (secteur du Pois Levé).

### 10.1.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine étant desservi par les réseaux seront ouverts à l'urbanisation (1AU), soit les secteurs **sud du Clos du Verger, Est du Clos du Verger, Le Pois Levé et Est de la rue Saint-Germain**.
- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine dont les réseaux ne sont actuellement pas en capacité d'accueillir les futurs logements, sont fermés à l'urbanisation (2AU), soit les secteurs : **Nord de l'allée des Tilleuls et Ouest de la rue de Bécon**.
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux.
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

Dans cette perspective, la commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps :

- **De manière directe, la commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en vert dans le tableau de consolidation dont elle est propriétaire**, soit les secteurs « Est du Clos du Verger » et « Le Pois Levé », représentant 39 logements correspondant à 34% des besoins en logements sur les 10 prochaines années.
- **De manière indirecte, à travers le classement en zone 2AU** (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la commune), **la commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en orange dans le tableau de consolidation** (17 logements correspondant à 14,8% des besoins en logements sur les 10 prochaines années) :

Ainsi, **la Commune maîtrise près de la moitié des besoins en logements sur les 10 prochaines années.**

## 10.2 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune souhaite garantir une utilisation optimale des équipements communaux notamment à travers le maintien de la croissance démographique et le développement de plusieurs projets tels que la valorisation de la pratique du futsal, favoriser les déplacements des jeunes vers les « foyers jeunes », améliorer la connexion entre Le Clos du Verger et le bourg, rassembler les équipements publics municipaux... Ces projets pourront être réalisés au sein de l'agglomération et notamment dans une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront pas de prévoir un espace de développement en dehors de l'enveloppe urbaine. En lien avec le choix de localiser les nouveaux secteurs d'habitat en continuité du tissu urbain, la commune souhaite privilégier une optimisation des équipements communaux existants.

Les équipements existants, notamment au niveau de la STEP et de l'école (une classe d'avance) sont adaptés à l'évolution de la population envisagée.

La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).

Le schéma d'accueil des gens du voyage en Maine-et-Loire 2018-2023 invite les communes de moins de 5 000 habitants comme Saint-Augustin-des-Bois à identifier un terrain pour la halte de courte durée (minimum 48h) afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et venir. Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le site doit être proche ou posséder un point d'eau potable et le sol doit être stabilisé.

**En ce sens, la commune de Saint-Augustin-des-Bois identifie un terrain pour les haltes de courte durée (moins de 48h) sur le parking du centre polyvalent.**

### 10.3 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

Au niveau commercial, la Commune souhaite protéger et conserver les commerces existants, notamment en cœur d'agglomération, raison pour laquelle elle vise le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération. Toujours dans cette optique, la commune prévoit aussi d'améliorer la fréquentation des commerces à travers le développement de la capacité de stationnement au sein du bourg ancien (mise en place d'Emplacement Réservé pour la création de parking).

Sur un plan économique, la commune vise un renforcement de la dynamique, notamment à travers l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

Aujourd'hui la zone artisanale du Chêne Vert est **remplie**, en effet, **l'entreprise Préfakit a acheté les terrains encore disponibles situés à l'extrémité ouest de la zone actuelle afin de construire de nouveaux locaux** (*constructions réalisées mais non présentes sur le cadastre*). De plus la commune a enregistré **3 demandes d'artisans souhaitant s'installer sur le territoire entre 2016 et 2019** : un plombier (2016), un garagiste (2017) et un traiteur déjà présent sur Saint-Augustin-des-Bois mais souhaitant disposer de nouveaux locaux (2018). **La commune n'a pas pu répondre favorablement à ces demandes**, fragilisant la dynamique économique locale puisque le traiteur s'est finalement installé sur la commune voisine.

Dans cette perspective, elle souhaite l'extension **de la zone artisanale du Chêne Vert**. Cette extension se fera dans le prolongement de la zone existante, le long de la RD15, sur une surface de 2 hectares. Ce positionnement permettra d'offrir une accessibilité et une visibilité optimales pour les futures entreprises, notamment au regard de la proximité du site avec l'A11.

### 10.4 LE SCENARIO COMMUNAL : TOURISME

La Commune vise à favoriser le développement du tourisme, qui est axée autour d'un tourisme vert et durable. En ce sens, elle cherche à **accompagner les projets**, notamment :

- **Le développement du site de la Chevalerie, pour permettre l'augmentation de la capacité d'hébergement** (mise en place d'un STECAL au nord du territoire communal),
- Favoriser la découverte du territoire et de ses paysages, en profitant de la proximité de la vallée de la Loire.

## 11 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la Commune pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, SDAGE...).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

| Thématiques | Enjeux                                                                                                                                                                                                       | Orientations du PADD   | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démographie | Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune.                                                     | AXE 1<br>Section 1     | « A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la croissance démographique, mais à un rythme diminué de moitié par rapport à la période 2009-2014, soit un <b>rythme de croissance de 1,8%</b> . Il s'agit ainsi d'envisager <b>l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires</b> c'est-à-dire de <b>dépasser les 1 500 habitants à horizon 2029</b> ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Logement    | Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques                                                                                                                              | AXE 1<br>Section 1 & 2 | « ...réaliser environ <b>115 logements supplémentaires</b> , en tenant compte du desserrement des ménages. La réponse à cet objectif est envisagée par la <b>production de logements neufs et par le changement de destination</b> . La remobilisation du parc vacant pourrait contribuer à un renforcement de la dynamique ».<br>« Une analyse multicritère a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à proximité du bourg. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole... »<br>« Ces derniers représentent une superficie totale d'environ <b>6 hectares</b> et pourront permettre la réalisation <b>d'environ 90 logements</b> » |
|             | Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire. | AXE 1<br>Section 4     | « L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg mais aussi dans les secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Cette diversification passe par :<br><b>Le développement de l'offre en logements sociaux [...]</b> ,<br><b>Accroître le parc de logements de petite taille</b> sur le territoire [...],<br><b>Diversifier les formes urbaines</b> sur le territoire [...].<br>Proposer une offre de logements diversifiée permettra de limiter le « turn over » des ménages sur la commune et ainsi ancrer plus solidement les populations actuelles et futures sur le territoire ».                                                                                                                                         |



| Thématiques                | Enjeux                                                                                                                                                                                                 | Orientations du PADD   | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | Localiser les nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine.                                                                                                               | AXE 1<br>Section 2 & 3 | « L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin <b>d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces</b> . Dans l'optique de dessiner une forme de <b>tissu urbain plus agglomérée</b> et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».<br>« Globalement, <b>une quinzaine de logements pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine</b> de la commune, soit 13% de la production de logements neufs estimée sur les 10 prochaines années ».                                  |
| Dynamique économique       | Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace dédié, limitation des possibilités de développement pour les tiers.                                                                        | AXE 2<br>Section 3     | « Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre la <b>pérennisation et le développement de l'activité agricole</b> , notamment pour son rôle économique.<br>La commune souhaite <b>améliorer et faciliter la circulation des engins agricoles dans et à proximité du bourg</b> en envisageant une déviation du bourg pour les engins agricoles à l'arrière de la zone d'activités du Chêne vert, ainsi qu'en encourageant les échanges parcellaires ». Toujours dans le sens de la pérennité de l'activité agricole, la commune souhaite permettre et encourager le développement de la filière bois-énergie.<br>La protection de l'activité des exploitants agricoles passe aussi par la <b>protection des terres dédiées à l'agriculture</b> ». |
|                            | Conserver et protéger le commerce de proximité.                                                                                                                                                        | AXE 2<br>Section 2     | « La commune souhaite se concentrer sur le <b>maintien et l'amélioration des commerces et services existants</b> ».<br>« <b>Améliorer l'accès aux commerces et services du bourg</b> en développant la capacité de stationnement au sein du tissu urbain ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                            | Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire à travers le développement de la ZA du Chêne Vert.                                                                                 | AXE 2<br>Section 3     | « La commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité artisanale sur le territoire ».<br>« <b>L'identification d'une zone de développement économique au nord de la zone d'activités du Chêne vert</b> , le long de la RD15, offrirait une visibilité ainsi qu'une accessibilité optimale aux futures entreprises au regard de la proximité de l'A11 (moins de 3 kilomètres) et de l'implantation en front de rue du secteur ».                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                            | Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale (hébergement, circuits de randonnée...).                                                                                     | AXE 3<br>Section 2     | « La commune souhaite favoriser la découverte du territoire et de ses paysages, en <b>profitant de sa proximité avec la Vallée de la Loire</b> . Cela pourra améliorer la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergement communaux. Le projet de PLU encourage d'ailleurs le développement de l'offre d'hébergement.<br>En ce sens, <b>le gîte de la Chevalerie</b> , au nord de la commune, sera identifié en tant que <b>STECAL</b> au sein du PLU pour lui permettre de développer son activité et ainsi <b>augmenter la capacité d'hébergement du territoire</b> ».                                                                                                                            |
| Equipements                | Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements, réparti sur le territoire. | AXE 2<br>Section 1     | « Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des <b>projets visant une utilisation optimale des équipements communaux</b> , à la fois sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif ». [...] « Les écoles présentent une capacité satisfaisante, y compris dans une perspective de renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. <b>La commune dispose d'une classe d'avance pour l'accueil de nouveaux élèves sur le territoire</b> ».                                                                                                                                                                                                                 |
| Mobilités et accessibilité | Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.                                                                                                            | AXE 3<br>Section 1     | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite <b>améliorer l'offre de transport collectif</b> (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Thématiques                     | Enjeux                                                                                                                                                     | Orientations du PADD | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                            |                      | commune souhaiterait la <b>mise en place de navettes à partir du bourg vers la gare de Champtocé-sur-Loire</b> . La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.<br>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour <b>sécuriser les circulations sur le centre-bourg</b> ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sols / sous-sols (1/2)          | Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.    | AXE 4<br>Section 3   | « Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à environ 6 hectares et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. <b>L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne minimale de 15 logements/hectare.</b><br><br>De plus, l'optimisation du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine permettra d'inscrire environ 15 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle, soit 13% des nouveaux logements (le SCOT Anjou Bleu fixe un objectif de réaliser 10% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine).<br><br>La création d'une zone dédiée au développement économique consommera environ 2 hectares de foncier.<br>En conclusion, sur les 10 prochaines années, l'estimation de la consommation d'espace est d'environ 8 hectares, soit 4 hectares de moins que sur les 10 dernières années ». |
| Milieux naturels & biodiversité | Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles...). | AXE 4<br>Section 2   | « Le maintien des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations d'aménagement :<br><b>Conserver les espaces boisés [...]</b><br><b>Protéger le réseau bocager [...]</b><br><b>Protéger les zones humides [...]</b><br>La Trame verte et bleue est une notion connexe qui touche la biodiversité en lien avec la protection des continuités écologiques, mais aussi les paysages et le cadre de vie communal ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Thématiques           | Enjeux                                                                                                                                                             | Orientations du PADD                    | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cycle de l'eau        | Préserver les zones humides                                                                                                                                        | AXE 4<br>Section 2                      | « Protéger les zones humides, les côteaux, les cours d'eau et les mares du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, la commune travaille avec la Communauté de communes sur la mise en place d'animation et de restauration des zones humides et des côteaux ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Paysages & patrimoine | Préserver les paysages du bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du bourg à son environnement immédiat                                                   | AXE 1<br>Section 2 & 4                  | « Dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».<br>« Dans le cadre de la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat en continuité immédiate du bourg, un traitement paysager des espaces de transition entre ces secteurs et l'espace rural sera effectué ».                                                                                                                                                                                                    |
|                       | Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles) | AXE 4<br>Section 1                      | « Aussi, les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                       | Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers                                                                       | AXE 4<br>Section 1                      | « La protection des terres agricoles est directement corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. Au sein de l'espace rural et donc des hameaux et des secteurs d'habitat isolés, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour les tiers. Cependant, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. Cette confortation des habitations existantes sera encadrée par le règlement écrit. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et les impacts du mitage sur l'agriculture et les paysages ».                                                                       |
| Qualité de l'air      | Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien            | AXE 3<br>Section 1 & AXE 1<br>Section 2 | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite améliorer l'offre de transport collectif (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la mise en place de navettes à partir du bourg vers la gare de Champtocé-sur-Loire. La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.<br>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour sécuriser les circulations sur le centre-bourg ». |
| Energie               |                                                                                                                                                                    |                                         | « L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces. Dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».                                                                                                                                                                                                                                       |
| Déchets               | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte                                                                    | /                                       | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : tendre vers un développement urbain plus aggloméré (section 2), assurer le renouvellement urbain sur le territoire par l'optimisation du foncier non bâti (section 3).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Risques et nuisances  | Prendre en compte les risques naturels                                                                                                                             | /                                       | Aucun enjeu en termes de risques naturels sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Thématiques | Enjeux                                                        | Orientations du PADD | Extraits du PADD                                                |
|-------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|
|             | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances | /                    | Aucun enjeu en termes de risques industriels sur le territoire. |

## 12 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place sur les secteurs d'urbanisation futur à vocation habitat et activités, **ouverts à l'urbanisation**.

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée informative ou pédagogique). Lorsque les OAP ont une portée prescriptive, le titre de la section ou de la sous-section concernée le précise.

5 secteurs ont été identifiés, afin d'y fixer des orientations fines (notamment en termes de programmation) :

- 4 secteurs à vocation principale d'habitat :
  - Le secteur « Sud du Clos du Verger »,
  - Le secteur « Est du Clos du Verger »,
  - Le secteur « Le Pois levé »,
  - Le secteur « Est de la rue Saint-Germain ».
- 1 secteur à vocation principale d'activités économiques : **Secteur « Extension de la zone artisanale ».**



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :
  - Objectifs de densité minimum (adaptés selon les secteurs) et/ou nombre de logements minimum pour chaque secteur ;
  - Principes concernant le phasage éventuel des opérations : obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase, ou obligation d'une opération d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases) ;
- Recherche d'une diversification de l'offre en logements :
  - Objectifs de mixité sociale sur certains secteurs ;
- Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités :
  - Anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant ;
  - Anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'activités ;
  - Renforcement des continuités douces.
- Insertion des futures opérations dans l'environnement et le paysage :
  - Prise en compte de haies et alignements d'arbres, pour des motifs paysagers et/ou écologiques ;
  - Principes permettant de traiter qualitativement les franges, notamment en entrée de ville ou long d'un axe structurant, pour une cohérence architecturale et paysagère ;
  - Prise en compte des nuisances visuelles et sonores notamment par la mise en place d'espace tampon entre l'habitat et les activités.



## 12.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future, ouvertes à l'urbanisation (1AU).

**De manière générale, les secteurs à vocation d'habitat se voient individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en nombre minimum de logements à produire et en densité minimale à respecter.**

**Les objectifs de densité varient entre 12 et 18 logements/hectare.** En continuité de l'agglomération :

- Le secteur « Le Pois Levé » est le secteur disposant de la densité la plus importante (18 logements par hectare).
- Les deux secteurs encadrant le lotissement existant du Clos du Verger : « Sud du Clos du Verger » et « Est du Clos du Verger » se voient attribuer des objectifs de densité respectivement de 14 et 12 logements/hectare ;
- Le secteur « Est de la rue Saint-Germain » dispose d'une densité de 14 logements par hectare, permettant la création de 3 logements pour conforter la forme agglomérée de l'agglomération.

Par ailleurs, **en termes de phasage** :

- De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases dans le cadre du secteur « Sud du Clos du Verger »).

**Ces principes, complétés par les autres thématiques traitées dans les OAP (mobilités, paysage...) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site.**

## 12.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le secteur le plus important en termes de programmation de logements (secteur « Le Pois Levé ») fait l'objet d'une déclinaison particulière en termes de **mixité sociale**. Il se voit attribuer un objectif individualisé de production de logements sociaux, soit 24% des logements à réaliser sur le secteur.

Par ailleurs, l'OAP fixe comme objectif la répartition géographique des logements sociaux sur le secteur, au minimum à deux emplacements distincts.

En ce qui concerne le secteur « Est du Clos du Verger », l'OAP incite à éviter une structuration parcellaire de type lanière étroite au profit d'une variation significative de la taille des parcelles à l'échelle du secteur afin de répondre aux besoins des différents types d'acquéreurs.

L'OAP « Sud du Clos du Verger », privilégie la réalisation de formes urbaines très denses à travers la création de logements de type intermédiaire ou collectif sur l'extrémité sud du secteur.

**Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ce secteur.**

### 12.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Sur certains secteurs, des principes de voie (bouclage, ...) ont été posés pour combiner à la fois les approches en termes de mobilités et en termes de maîtrise de la consommation d'espace.
- **L'anticipation de l'organisation du secteur de développement à vocation d'activités,** avec l'identification d'un accès unique à l'extension de la Zone Artisanale du Chêne Vert et d'une bande de passage permettant de faciliter la circulation des engins agricoles.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité.** Cette démarche se traduit dans les OAP par **des principes de sécurisation des points de connexion entre le réseau existant et le réseau viaire principal des futures opérations** : c'est notamment le cas au niveau du secteur « Est de la rue Saint-Germain » avec la création d'un accès sécurisé unique le long du chemin communal.
- **Le renforcement des continuités douces,** en lien avec le projet communal : **Au niveau des secteurs de développement à vocation d'habitat**, afin de viser une mobilité inter-quartiers.

### 12.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Plusieurs OAP visent une **prise en compte des haies et alignements d'arbres, pour des motifs paysagers et/ou écologiques**. En particulier :

- Au niveau de l'ensemble des secteurs d'OAP, des haies à préserver sont identifiées ;
- Au sein de l'OAP « Sud du Clos du Verger », il est recommandé de « préserver le boisement existant limitrophe à la zone » ;
- Au sein de l'OAP extension de la zone artisanale », il est précisé de conserver une armature enherbée pour laisser un espace tampon entre la zone et le lotissement des Pivoines.

Le maintien de ces éléments naturels s'inscrit à la fois dans le sens de l'insertion paysagère des opérations dans leur environnement et dans le sens de la prise en compte de la Trame verte.

### 12.5 AMELIORER LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES ZONES D'HABITAT

Les OAP donnent des recommandations relatives à la qualité architecturale et paysagère des zones d'habitat dans le but de **favoriser un aménagement durable du territoire**.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs principes sont présentés dans les OAP concernant :

- La logique d'implantation des bâtiments (OAP « Est de la rue Saint-Germain »),
- Harmonisation du front bâti et du traitement des franges le long des axes (OAP « Le Pois Levé » et « Est du Clos du Verger »).

## 13 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### 13.1 BILAN DES SUPERFICIES

| Zonage PLU 2013               | Superficie (ha) | Zonage projet de PLU          | Superficie (ha) | Evolution    |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>ZONES URBAINES (U)</b>     | <b>34,57</b>    | <b>ZONES URBAINES (U)</b>     | <b>41,21</b>    | <b>6,64</b>  |
| UA                            | 3,24            | Ua                            | 4,21            | 0,97         |
| UB                            | 23,89           | Ub                            | 27              | 3,11         |
| UE                            | 2,55            | Ue                            | 2,45            | -0,1         |
| UY                            | 4,89            | Uy                            | 7,55            | 2,66         |
| <b>ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>10,04</b>    | <b>ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>8,01</b>     | <b>-2,03</b> |
| 1AU                           | 5,34            | 1AU                           | 4,65            | -0,69        |
| 2AU                           | 0,65            | 2AU                           | 1,33            | 0,68         |
| 1AUy                          | 2,78            | 1AUy                          | 2,03            | -0,75        |
| 1AUE                          | 1,27            | -                             | 0               | -1,27        |
| <b>ZONES AGRICOLES (A)</b>    | <b>2030,05</b>  | <b>ZONES AGRICOLES (A)</b>    | <b>1968,95</b>  | <b>-61,1</b> |
| A                             | 1977,41         | A                             | 1968,44         | -8,97        |
| Ah                            | 45,3            | -                             | 0               | -45,3        |
| AP                            | 7,34            | -                             | 0               | -7,34        |
| -                             | 0               | AI                            | 0,51            | 0,51         |
| <b>ZONES NATURELLES (N)</b>   | <b>683,71</b>   | <b>ZONES NATURELLES (N)</b>   | <b>740,2</b>    | <b>56,49</b> |
| NP                            | 675,71          | N                             | 581,03          | -94,68       |
| NL                            | 2,21            | -                             | 0               | -2,21        |
| Nh                            | 5,79            | -                             | 0               | -5,79        |
| -                             | 0               | Nf                            | 159,17          | 159,17       |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2758,37</b>  | <b>TOTAL</b>                  | <b>2758,37</b>  | <b>0</b>     |

### 13.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

#### 13.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 4 types de secteurs : Ua, Ub, Uy et Ue.

##### 13.2.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

###### Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Exposé des motifs de délimitation**

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique de Saint-Augustin-des-Bois. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

#### **13.2.1.2 LE SECTEUR Ub, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN**

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg.

Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **Exposé des motifs de délimitation**

Sur l'agglomération, la délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique de Saint-Augustin-des-Bois, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

#### **13.2.1.3 LE SECTEUR Uy, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE**

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques de portée locale (artisanat...), soit la zone artisanale du Chêne Vert.

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### 13.2.1.4 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ESPACES D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Ue est un secteur à vocation d'équipements et de loisirs.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur vise à accueillir des équipements (scolaires, sportifs, communaux...) et des activités de loisirs.

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements scolaires, salles communales, équipements sportifs et terrains de sport...

#### 13.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs, destinés à l'urbanisation future :

- Les secteurs 1AU et 2AU : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUy : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

**La superficie globale des zones AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les 10 prochaines années<sup>21</sup>.**

#### 13.2.2.1 LES SECTEURS 1AU : DÉVELOPPEMENT URBAIN À COURT TERME, À DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

##### **Exposé des motifs de délimitation**

Trois secteurs 1AU sont identifiés sur la commune :

- Le secteur « Est du Clos du Verger »,
- Le secteur « Sud du Clos du Verger »,
- Le secteur « Est de la rue Saint-Germain ».

Leurs délimitations s'appuient sur plusieurs éléments :

- **S'inscrivent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.**

---

<sup>21</sup> Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus, Section 2.3 Le scénario communal : population & logements



- Ont été identifiés dans la mesure où ils **constituent les secteurs non encore urbanisés les plus proches** du cœur historique, des commerces, des services et des équipements.
- **Ont été localisés en tenant compte des enjeux agricoles.**

Leur superficie correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil à court terme<sup>22</sup>.

### 13.2.2.2 LES SECTEURS 2AU : DEVELOPPEMENT URBAIN A MOYEN-LONG TERME, A DESTINATION

#### PRINCIPALE D'HABITAT

##### Vocation principale du secteur

Le secteur 2AU est destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est fermé à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce secteur : plus précisément, les réseaux n'existent pas en périphérie de ce secteur.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

##### Exposé des motifs de délimitation

Deux secteurs 2AU sont identifiés. **En termes de superficie, ils répondent aux besoins identifiés à l'échelle communale à moyen et long terme<sup>23</sup>.**

Sur le plan de la localisation, les secteurs 2AU :

- **S'inscrivent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.**
- Ont été identifiés dans la mesure où ils **constituent les secteurs non encore urbanisés les plus proches** du cœur historique, des commerces, des services et des équipements.
- **Ont été localisés en tenant compte des enjeux agricoles.**

### 13.2.2.3 LE SECTEUR 1AUy : DEVELOPPEMENT URBAIN A COURT TERME, A DESTINATION

#### PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

##### Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUy est un secteur à vocation d'activités. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteurs 1AUy (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AUy doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

---

<sup>22</sup> Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus, Section 2.3 Le scénario communal : population & logements

<sup>23</sup> Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus, Section 2.3 Le scénario communal : population & logements

### **Exposé des motifs de délimitation**

Un secteur 1AUy à vocation économique est identifié, en continuité de la Zone Artisanale du Chêne Vert. Cette **localisation** s'inscrit dans une logique de confortation de cette zone d'activités de portée locale.

**L'enveloppe du secteur 1AUy (2 hectares)** s'inscrit en réponse aux besoins en matière de développement économique pour la prochaine décennie, Il est ouvert à l'urbanisation afin de viser l'accueil de nouvelles entreprises artisanales pour venir compléter l'offre déjà présente sur la zone existante.

**La délimitation** s'appuie sur la Zone artisanale existante (au sud) et sur le tissu pavillonnaire (au nord). L'identification de cette zone de développement économique au nord de la zone d'activités du Chêne vert, le long de la RD15, offre une visibilité ainsi qu'une accessibilité optimale aux futures entreprises au regard de la proximité de l'A11 (moins de 3 kilomètres) et de l'implantation en front de rue du secteur.

### **13.2.3 LES ZONES A**

La zone A présente 2 types de secteurs : A et AI.

#### **Vocation principale de la zone**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A,
- Le secteur AI, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique.

En application de l'article L151-13, un Secteur Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL) a été mis en place :

- Un secteur AI (vocation touristique) ;

### **Exposé des motifs de délimitation**

**L'objectif du secteur A** est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels.

**Le secteur A** correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

**Le secteur AI** correspond à un Secteur Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou STECAL), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Il a été identifié pour un motif touristique. Il concerne une activité d'hébergement (« le site de la Chevalerie »), au nord du territoire communal. Le périmètre a été délimité au plus juste (0,51 hectare) ; il intègre l'activité existante ainsi que les besoins en surfaces liés au projet d'extension de l'activité.

### 13.2.4 LES ZONES N

La zone N présente 2 types de secteurs : N et Nf.

#### **Vocation principale de la zone**

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

#### **Exposé des motifs de délimitation de la zone et des secteurs**

**Le secteur N** correspond aux principaux espaces naturels : vallée de la Loire, vallée de la Romme, les cours d'eau du Vau Marin, La Coudre, La Benaudière..., forêt de Bécon, bois de Montpérourx... Il comprend ainsi Natura 2000, les secteurs de ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles, l'armature principale de la Trame verte et bleue. Ils protègent ainsi :

- L'intégralité de Natura 2000, dès lors qu'on se trouve hors enveloppe urbaine ;
- L'armature principale de la Trame verte et bleue (continuum majeurs et structurants) ;
- Les principaux boisements, dès lors qu'ils ne sont pas couverts par un Plan Simple de Gestion agréé (dans ce cas, un secteur Nf est mis en place) ;

**Le secteur Nf** correspond aux secteurs boisés couverts par un Plan Simple de Gestion agréé : l'objectif est de garantir la pérennisation de l'activité sylvicole.

## 13.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

### 13.3.1 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

**La zone urbaine** est composée de 4 types de secteurs : **deux secteurs à vocation généraliste** (Ua et Ub) **et deux secteurs spécialisés** (secteur Uy à vocation économique et secteur Ue à vocation d'équipements).

Au-delà de la distinction 1AU / 2AU, **la zone à urbaniser** est composée de plusieurs types de secteurs : **deux secteurs généralistes à vocation principale d'habitat** (1AU et 2AU) et un **secteur spécialisé** (secteur 1AUy à vocation économique).

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

### 13.3.1.1 LES SECTEURS A VOCATION GENERALISTE : UA, Ub, 1AU, 2AU

|                 | Secteur Ua                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Secteur Ub | Secteur 1AU                                                                                                                                  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Articles 1 et 2 | <p>Ces secteurs ont une vocation généraliste : <b>l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter.</b></p> <p><b>Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs :</b> la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. L'industrie (sous-destination « activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ») et le commerce de gros (« sous destination commerce et activités de service ») sont interdits.</p> |            | <p>Idem que pour les secteurs Ua et Ub.</p> <p><b>La compatibilité avec les OAP est obligatoire (logique d'optimisation du foncier).</b></p> |
| Article 3       | <p><u>Emprise au sol</u> :</p> <p>Non réglementée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                                                              |
|                 | <p><u>Hauteur maximale</u> :</p> <p>Règle générale : hauteur de 6 m maximum à l'égout ou à l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménagé sur 1 niveau attique).</p> <p>Annexes : hauteur de 3,5 m maximum à l'égout ou à l'acrotère et 5,5 m maximum au faîtage. En présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.</p> <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé. <b>Le principe est de maintenir un paysage homogène par rapport à l'existant.</b></p> |            |                                                                                                                                              |
|                 | <p><u>Voies et emprises publiques</u> : implantation à l'alignement comme règle générale, <b>afin de maintenir les paysages urbains du centre-bourg.</b></p> <p>Une implantation en retrait peut être autorisée pour tenir compte de la continuité visuelle, notamment l'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant déjà implanté en retrait.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                              |
|                 | <p><u>Limites séparatives</u> : implantation soit en limite séparative soit à 1,5 m minimum en retrait de la limite séparative.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                                                                                                                              |
| Article 4       | <p><u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de <b>qualité des paysages</b>. Recommandation de respect du nuancier de Maine et Loire pour la teinte des couvertures, enduits, bardages...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                                                              |
|                 | <p><u>Toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toiture en pente, en terrasse ou courbe : l'essentiel étant l'intégration dans l'environnement dans une logique de <b>qualité des paysages</b> ;</li> <li>▪ Autorisation de formes et matériaux de toitures divers (zinc, verre, végétalisée, bac acier...) : l'essentiel est de permettre que les choix architecturaux garantissent une bonne intégration environnementale ;</li> <li>▪ Annexes : non réglementé.</li> </ul>                                                                                                                                                         |            |                                                                                                                                              |
|                 | <p><u>Clôtures</u> : 1.80 m maximum en façade sur voie comme en limites séparatives.</p> <p>En façade sur voie : soit mur d'1,5 m maximum éventuellement doublé (haie, grille...), soit une haie ou autres dispositifs.</p> <p>En limite séparative : soit mur éventuellement doublé (haie, grille...), soit une haie ou autres dispositifs.</p> <p><b>Objectif de pérenniser les paysages urbains.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                                                                              |
| Article         | Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                                                              |

|           | Secteur Ua                                                                                                                                                                                                             | Secteur Ub | Secteur 1AU |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
|           | Plantations : privilégier les essences locales.<br>Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.                                                                                    |            |             |
| Article 6 | Dispositions générales adaptées à chaque zone. Objectif : <b>garantir un stationnement sur les parcelles, et non sur le domaine public.</b>                                                                            |            |             |
| Article 7 | Règlementation souple : adaptation aux projets, en fixant cependant les impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours...).                                                                               |            |             |
| Article 8 | <u>Desserte par les réseaux</u> : raccordement à l'assainissement collectif.                                                                                                                                           |            |             |
|           | <u>Pluvial</u> : renvoi à l'article 5 pour <b>rechercher une gestion satisfaisante du pluvial.</b>                                                                                                                     |            |             |
|           | <u>Communications électroniques</u> : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire : <b>fournir une offre de qualité aux futurs habitants.</b> |            |             |

Le règlement du secteur 2AU est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AU : c'est donc le règlement du secteur 1AU qui s'appliquera alors.

### 13.3.1.2 LES SECTEURS SPECIALISES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : UY ET 1AUy

|                        | Sous-secteur Uy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sous-secteur 1AUy                                                                                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Articles 1 et 2</b> | Sont notamment interdits l'habitat ( <b>risques de nuisances</b> ) à l'exception de l'extension/annexes aux habitations existantes (Uy), les commerces et services sauf s'il s'agit d'un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale de type showroom ( <b>afin de maintenir l'offre en centre-bourg</b> ). |                                                                                                                                                                                           |
| <b>Article 3</b>       | <u>Emprise au sol</u><br>Non réglementée.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |
|                        | <u>Hauteur maximale</u><br>12 m au point le plus haut de la construction : <b>permettre le développement des bâtiments existants.</b>                                                                                                                                                                                           | <u>Hauteur maximale</u><br>9 m au point le plus haut de la construction : limiter la hauteur des bâtiments <b>pour une question d'insertion paysagère (Zone Artisanale de proximité).</b> |
|                        | <u>Voies et emprises publiques</u><br>Retrait de 5 m minimum : <b>maintenir des espaces dégagés aux abords de bâtiments dont la hauteur peut être importante.</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|                        | <u>Limites séparatives</u><br>Retrait de 5 m minimum ( <b>maintenir des espaces dégagés aux abords de bâtiments dont la hauteur peut être importante</b> ) ou en limite séparative en cas de réalisation d'un mur coupe-feu ( <b>optimiser le foncier en garantissant la gestion des risques</b> ).                             |                                                                                                                                                                                           |
| <b>Article 4</b>       | <u>Principes généraux</u><br>Viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction).                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |
|                        | <u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de <b>qualité des paysages</b> . Recommandation de respect du nuancier de Maine et Loire pour la teinte des couvertures, enduits, bardages...                                     |                                                                                                                                                                                           |
|                        | <u>Toitures</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toiture en pente, en terrasse ou courbe : l'essentiel étant l'intégration dans l'environnement dans une logique de <b>qualité des paysages</b> ;</li> </ul>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                           |



|                   | Sous-secteur Uy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sous-secteur 1AUy |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autorisation de formes et matériaux de toitures divers (zinc, verre, végétalisée, bac acier...) : l'essentiel est de permettre que les choix architecturaux garantissent une bonne intégration environnementale ;</li> <li>▪ Annexes : non réglementé.</li> </ul>                                                       |                   |
|                   | <u>Clôtures</u><br>1,8 m maximum, interdiction de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires : <b>soigner l'image de la zone, tout en laissant une souplesse dans la mise en œuvre (notamment sur l'extension de la Zone artisanale du Chêne Vert).</b> |                   |
| <b>Article 5</b>  | Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes<br>Plantations : privilégier les essences locales et interdire les espèces invasives.<br>Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.                                                                                      |                   |
| <b>Articles 6</b> | Dispositions générales adaptées à chaque zone. Objectif : garantir un stationnement sur les parcelles, et non sur le domaine public.                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| <b>Articles 7</b> | Règlementation souple : adaptation aux projets, en fixant cependant les impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours...).                                                                                                                                                                                                                         |                   |
| <b>Article 8</b>  | <u>Desserte par les réseaux</u> : raccordement à l'assainissement collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|                   | <u>Pluvial</u> : renvoi à l'article 5 pour <b>rechercher une gestion satisfaisante du pluvial.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|                   | <u>Communications électroniques</u> : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire : <b>fournir une offre de qualité aux futurs habitants.</b>                                                                                                                                           |                   |

### 13.3.1.3 LES SECTEURS SPECIALISES A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS : UE

**Les articles 1 et 2** ne permettent la réalisation que de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ce secteur.

**L'article 3** aucune règle afin de donner un maximum de souplesse pour ce type de constructions, d'autant plus au sein d'un secteur déjà aménagé.

**L'article 4** n'est pas non plus réglementé, pour le même motif.

**L'article 5** relève l'importance de privilégier les essences locales, ou encore des dispositions particulières en matière de gestion des eaux pluviales (principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes).

**L'article 6** renvoie aux Dispositions générales en matière de stationnement, l'enjeu étant de garantir des dispositions adaptées à la nature des équipements.

**Les articles 7 et 8**, relativement techniques, sont fondés sur la même base que le règlement du secteur Ua (souplesse des règles en matière de voirie et d'accès, raccordement à l'assainissement collectif...).

### 13.3.2 LA ZONE AGRICOLE

La zone A présente 2 types de secteurs : A et Al.

**L'article 1** interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2, de façon à encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole.

Au niveau de **l'article 2** :

- En secteur A, la vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permis **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification.**

- En secteur A,
  - Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : « forfait » de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'Approbation du PLU, mobilisable uniquement pour l'extension des habitations existantes et pour les annexes aux habitations existantes (création ou extension), n'incluant pas les piscines, cumulé à d'autres règles (distance, ... : cf. article 3) afin de **limiter le mitage** ;
  - Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés (Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit).
- En secteur AI, STECAL à vocation touristique, le règlement confirme la possibilité de réaliser de l'hébergement touristique, sous réserve de s'inscrire dans **une emprise au sol limitée (définie à l'article 3) et adaptée au projet sur ce site ainsi qu'une distance maximale entre les constructions du site.**

Une partie de **l'article 3** complète les dispositions de l'article 2 sur des points particuliers (emprise au sol, hauteur maximale, distance maximale entre constructions sur une même parcelle) :

- Il précise les conditions de hauteur maximale pour les extensions des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes (secteurs A concerné) : il s'agit ici de **réglementer les possibilités en matière d'extensions et d'annexes aux habitations existantes en conformité avec le Code de l'Urbanisme** (secteurs A concerné).
- Il précise également les conditions de distance maximale entre habitations et annexes, de 30 m maximum de façade à façade, dans une logique d'arrêt du mitage (secteurs A concerné).
- Il précise enfin les conditions d'emprise au sol et de hauteur maximale pour les constructions pour le secteur AI, ainsi que les conditions de distance maximale entre les bâtiments existants et les bâtiments à créer, de façon à **accompagner le développement de cette activité tout en mesurant les impacts notamment paysagers.**

Le tableau ci-dessous reprend les principales dispositions et explications concernant **le reste de l'article 3** et les **articles 4 à 8** :

|                  | Zone A                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 3</b> | <u>Voies et emprises publiques</u><br>Reculs adaptés vis-à-vis des RD (selon la catégorie de route) et de l'A11.                                                                                                                                                                               |
|                  | <u>Limites séparatives</u><br>Implantation en limite séparative non réglementée : <b>règle souple.</b>                                                                                                                                                                                         |
| <b>Article 4</b> | <u>Principes généraux</u><br>Viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction).                                                                                                           |
|                  | <u>Façades</u> : interdiction de l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts, pour une question de <b>qualité des paysages</b> .<br>Recommandation de respect du nuancier de Maine et Loire pour la teinte des couvertures, enduits, bardages... |
|                  | <u>Toitures</u><br>Idem qu'en zones U et AU : <b>règlement homogène sur le territoire.</b>                                                                                                                                                                                                     |
|                  | <u>Clôtures</u><br>Idem qu'en zones U et AU : <b>règlement homogène sur le territoire.</b>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Article 5</b> | Imperméabilisation des sols : principe visant à privilégier les surfaces perméables ou drainantes<br>Plantations : privilégier les essences locales et interdire les espèces invasives.                                                                                                        |

|                   | Zone A                                                                                                                                                                    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | Préservation des haies identifiées au titre du L151-23 : préservation du bocage.                                                                                          |
| <b>Articles 6</b> | Idem qu'en zones U et AU : <b>règlement homogène sur le territoire.</b>                                                                                                   |
| <b>Articles 7</b> | Idem qu'en zones U et AU : <b>règlement homogène sur le territoire.</b>                                                                                                   |
| <b>Article 8</b>  | <u>Desserte par les réseaux</u>                                                                                                                                           |
|                   | Système d'assainissement autonome.                                                                                                                                        |
|                   | <u>Pluvial</u>                                                                                                                                                            |
|                   | Importance de la gestion des eaux pluviales, notamment à la parcelle, ou encore de la nécessité de traitement des eaux pluviales avant rejet dans certains cas de figure. |
|                   | <u>Communications électroniques</u>                                                                                                                                       |
|                   | Non réglementé en zone A.                                                                                                                                                 |

### 13.3.3 LA ZONE NATURELLE

La zone N présente 2 types de secteurs : N et Nf.

Le règlement du secteur N est particulièrement strict :

- De manière générale, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont autorisées que sous réserve de **compatibilité vis-à-vis des activités autorisées** dans la zone et de **ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.**
- Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour la zone A, dans une logique d'**harmonisation des règles applicables en campagne.**
- Les autres dispositions (articles 4 à 8) sont identiques au règlement du secteur A.

Le règlement du secteur Nf vise à **assurer une gestion durable des boisements soumis à Plan simple de gestion.** Ainsi, en complément des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (dans le cadre cité ci-dessus pour le secteur N), n'y sont autorisées que les constructions à destination d'exploitation forestière.

## 13.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Espace Boisées Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme) : 121,39 hectares ;

Haies inventoriées (L151-23 du Code de l'Urbanisme) : 100 388 ml ;

Cours d'eau inventoriés (L151-23 du Code de l'Urbanisme) : 24 065 ml ;

Changement de destination (L151-11 du Code de l'Urbanisme) : 10 unités.

Edifices patrimoniaux à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme) : 53 unités.

### 13.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### 13.4.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Les boisements concernés par un Plan Simple de Gestion agréé sont classés en secteur Nf (159 hectares). Le règlement de ce secteur garantit sa sauvegarde de manière satisfaisante, tout en permettant une gestion durable.

Concernant les autres boisements, le PLU met en place des mesures de protection strictes en l'absence de Plan Simple de Gestion :

- Un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage) pour les boisements de moins de 4 hectares ainsi que les boisements localisés à proximité des cours d'eau majeurs. Au total, 121 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC ou en Nf) sont protégés par l'article L341-2 du code forestier qui définit les modalités de protection (autorisations, défrichements...). Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements communaux.

#### 13.4.1.2 LE BOCAGE

Un travail d'inventaire de l'ensemble du réseau bocager de la commune a été réalisé par l'association EDEN et a permis de recenser environ 162 kilomètres de haies.

Dans une logique de protection de la Trame Verte et Bleue, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire en déterminant les haies à préserver strictement. A partir de cet inventaire et suite aux échanges avec les membres de la commission urbanisme, le bureau d'étude a réalisé un premier travail d'affinage en conservant les haies identifiées le long des chemins communaux ainsi que le long des voies.

A partir de ce premier affinage, les élus ont souhaité associer les professionnels du monde agricoles afin de compléter et valider les haies qui présentent réellement un enjeu en termes préservation (agricole, environnementale, paysagère...).

Les haies identifiées et protégées dans le cadre du zonage sont issues d'un **travail de concertation** et correspondent aux haies présentant des plus **grands enjeux environnementaux, paysagers et agricole**.

**Au final, 100 km linéaires de haies sont identifiés dans le cadre du PLU.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

*« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*

- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, ouverture paysagère en lien avec le projet de site classé des promontoires de Loire.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent. »

#### 13.4.1.3 LES ZONES HUMIDES

La pré-localisation des zones humides sur le département du Maine-et-Loire et notamment sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois a révélé la présence de surfaces humides de l'ordre de **75 hectares** répartis sur le territoire saint-augustinois. La commune comporte également une zone humide d'importance majeure : n° FR 51130202 – la Loire (entre Maine et Nantes), marais de Goulaine.

La commune de Saint-Augustin-des-Bois ne s'inscrit dans le périmètre **d'aucun SAGE**. Dans ce contexte, aucun inventaire communal des zones humides n'a été établi. Les seules données dont disposent la commune concernent la pré-localisation des zones humides de la DREAL à l'échelle communale. **Ces données ne sont pas suffisamment fines et n'ont pas été travaillé avec les acteurs locaux pour pouvoir être reportées au plan de zonage au sens prescriptif. Cependant le plan de zonage inclut, à titre informatif, les résultats de cette pré localisation de zones humides réalisée par la DREAL.**

Néanmoins, le principe de protection des zones humides est affirmé d'une part dans le PADD et d'autre part retranscrit dans règlement écrit.

Ainsi lors des projets d'aménagement, dans ou en dehors de l'agglomération, qui permettront d'identifier des zones humides avérées, la règle portée par le règlement écrit s'appliquera.

La traduction réglementaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement, est la suivante :

« Dans les zones humides, identifiées lors de projet d'aménagement sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides, identifiées lors de projet d'aménagement peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
  - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.



**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne).**

#### 13.4.1.4 LES COURS D'EAU

Les cours d'eau ont été inventoriés sur l'ensemble du territoire communal. Dans le cadre de cet inventaire, **24 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune De Saint-Augustin-des-Bois.

L'intégralité de cet inventaire est repérée sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

*« Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. »*

#### 13.4.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un encadrement violet sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit. Cet inventaire des changements de destination sur le territoire s'est notamment appuyé sur l'étude patrimoine mené en 2005, 2009 et 2012 à l'échelle du département

Les 10 bâtiments concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### 13.4.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

5 emplacements réservés ont été mis en place (**cf. détail sur les plans de zonage**).

Ces 5 emplacements réservés sont au bénéfice de la commune, principalement pour l'amélioration des mobilités sur le territoire (création de parking, d'accès, de voie de desserte pour les engins agricoles...).

##### Liste des Emplacements réservés

| N° | Vocation de l'emplacement réservé             | Bénéficiaire | surface (en m²) |
|----|-----------------------------------------------|--------------|-----------------|
| 1  | Création d'une voie de desserte               | Commune      | 460             |
| 2  | Création d'un parking                         | Commune      | 159             |
| 3  | Création d'une desserte pour engins agricoles | Commune      | 1 908           |
| 4  | Création d'une desserte pour engins agricoles | Commune      | 656             |
| 5  | Création accès                                | Commune      | 1 033           |

#### 13.4.4 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.

#### 13.4.5 MARGE DE REcul AU TITRE DE LA LOI BARNIER

Le zonage identifie les bandes inconstructibles (en règle générale : 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A11).

#### 13.4.6 MARGE DE REcul DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Le zonage identifie les marges de recul des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées par ce type de classement.

Sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, l'**A11** est classé en **catégorie 2** : la largeur affectée par le bruit correspond à **250 mètres** de part et d'autre de la voie.

Sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, la **RD15** est classé en **catégorie 3** : la largeur affectée par le bruit correspond à **100 mètres** de part et d'autre de la voie.

## 14 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés. Le code couleur suivant a été mis en place :

|                                                                                     |                            |                                                                                     |                               |                                                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Elément relevant du zonage |  | Elément relevant du règlement |  | Elément relevant des OAP |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

| Thématiques | Enjeux                                                                                                                                                   | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Traduction à travers les pièces réglementaires                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démographie | Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune. | « A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la croissance démographique, mais à un rythme diminué de moitié par rapport à la période 2009-2014, soit un <b>rythme de croissance de 1,8%</b> . Il s'agit ainsi d'envisager l' <b>accueil d'environ 250 habitants supplémentaires</b> c'est-à-dire de <b>dépasser les 1 500 habitants à horizon 2029</b> ». | <b>Identification des logements supplémentaires au sein des secteurs d'urbanisation future (AU) en continuité de l'enveloppe urbaine, au sein des gisements fonciers du bourg et à travers le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés.</b> |

|                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement             | Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques                                                                                                                              | <p>« ...réaliser environ <b>115 logements supplémentaires</b>, en tenant compte du desserrement des ménages. La réponse à cet objectif est envisagée par la <b>production de logements neufs et par le changement de destination</b>. La remobilisation du parc vacant pourrait contribuer à un renforcement de la dynamique ».</p> <p>« Une analyse multicritère a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à proximité du bourg. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole... »</p> <p>« Ces derniers représentent une superficie totale d'environ <b>6 hectares</b> et pourront permettre la réalisation d'environ <b>90 logements</b> »</p> | <p><b>Identification des logements supplémentaires au sein des secteurs d'urbanisation future (AU) en continuité de l'enveloppe urbaine, au sein des gisements fonciers du bourg et à travers le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés.</b></p> <p><b>6 hectares de zone AU à vocation d'habitat dans le plan zonage.</b></p> <p><b>Maîtrise du rythme d'urbanisation (1 zone AU sur 5 est fermée à l'urbanisation dans un premier temps ).</b></p>                                                                                                                                  |
|                      | Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire. | <p>« L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg mais aussi dans les secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Cette diversification passe par :<br/>Le <b>développement de l'offre en logements sociaux</b> [...],<br/><b>Accroître le parc de logements de petite taille</b> sur le territoire [...],<br/><b>Diversifier les formes urbaines</b> sur le territoire [...].<br/>Proposer une offre de logements diversifiée permettra de limiter le « turn over » des ménages sur la commune et ainsi ancrer plus solidement les populations actuelles et futures sur le territoire ».</p>                                                                                                                                            | <p><b>L'OAP du secteur « Le Pois Levé » prévoit la réalisation de 8 logements sociaux, soit 24% des logements à réaliser sur le secteur.</b></p> <p><b>L'ensemble des OAP sur les secteurs d'urbanisation future à vocation habitat fixent des objectifs de densité.</b></p> <p><b>Plusieurs OAP fixent des dispositions privilégiant les formes urbaines denses : Sud du Clos du Verge notamment.</b></p>                                                                                                                                                                                                           |
|                      | Localiser les nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine.                                                                                                                     | <p>« L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin <b>d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces</b>. Dans l'optique de dessiner une forme de <b>tissu urbain plus agglomérée</b> et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».</p> <p>« Globalement, <b>une quinzaine de logements pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine</b> de la commune, soit 13% de la production de logements neufs estimée sur les 10 prochaines années ».</p>                                                                                                                                    | <p><b>Identification des logements supplémentaires au sein des secteurs d'urbanisation future (AU) en continuité de l'enveloppe urbaine, soit à proximité des équipements, services et commerces du bourg.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dynamique économique | Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace dédié, limitation des possibilités de développement pour les tiers.                                                                              | <p>« Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre la <b>pérennisation et le développement de l'activité agricole</b>, notamment pour son rôle économique. La commune souhaite <b>améliorer et faciliter la circulation des engins agricoles dans et à proximité du bourg</b> en envisageant une déviation du bourg pour les engins agricoles à l'arrière de la zone d'activités du Chêne vert, ainsi qu'en encourageant les échanges parcellaires ». Toujours dans le sens de la pérennité de l'activité agricole, la commune souhaite permettre et encourager le développement de la filière bois-énergie.</p> <p>La protection de l'activité des exploitants agricoles passe aussi par la <b>protection des terres dédiées à l'agriculture</b> ».</p>                                                                                                      | <p><b>Identification d'une « zone agricole » pour protéger l'espace dédié à l'activité agricole. Cette zone inclue l'ensemble des sièges agricoles identifiés dans le diagnostic agricole.</b></p> <p><b>Mise en place d'emplacements réservés (ER) pour améliorer et faciliter la circulation des engins agricoles.</b></p> <p><b>Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères</b></li> </ul> |

|                            |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (dont les enjeux agricoles)<br>▪ Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                            | Conserver et protéger le commerce de proximité.                                                                                                                                                        | « La commune souhaite se concentrer sur le <b>maintien et l'amélioration des commerces et services existants</b> ».<br>« <b>Améliorer l'accès aux commerces et services du bourg</b> en développant la capacité de stationnement au sein du tissu urbain ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Localisation de plus de 17% de l'offre en logements sur le terme du PLU, sur l'agglomération (dents creuses).</b><br><br>Secteurs Ua et Ub : à vocation généraliste (accueil d'activités possibles si pas source de nuisances pour les habitants).<br><br>Absence de règles en termes de places de stationnement pour les commerces et services de petite taille, en centre-bourg (secteur Ua). |
|                            | Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire à travers le développement de la ZA du Chêne Vert.                                                                                 | « La commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité artisanale sur le territoire ».<br>« <b>L'identification d'une zone de développement économique au nord de la zone d'activités du Chêne vert</b> , le long de la RD15, offrirait une visibilité ainsi qu'une accessibilité optimale aux futures entreprises au regard de la proximité de l'A11 (moins de 3 kilomètres) et de l'implantation en front de rue du secteur ».                                                                                                                                                               | <b>Secteur Uy (espace à vocation économique).</b><br><b>Identification d'une zone 1AUy en extension de la Zone artisanale du Chêne Vert : 2 hectares.</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
|                            | Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale (hébergement, circuits de randonnée...).                                                                                     | « La commune souhaite favoriser la découverte du territoire et de ses paysages, en <b>profitant de sa proximité avec la Vallée de la Loire</b> . Cela pourra améliorer la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergement communaux. Le projet de PLU encourage d'ailleurs le développement de l'offre d'hébergement.<br><br>En ce sens, <b>le gîte de la Chevalerie</b> , au nord de la commune, sera identifié en tant que <b>STECAL</b> au sein du PLU pour lui permettre de développer son activité et ainsi <b>augmenter la capacité d'hébergement du territoire</b> ». | <b>Identification d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (AI) sur le site de La Chevalerie pour permettre le développement de l'activités touristique.</b><br><br>Encadrement des possibilités de constructions adapté au projet du site.                                                                                                                                          |
| Equipements                | Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements, réparti sur le territoire. | « Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des <b>projets visant une utilisation optimale des équipements communaux</b> , à la fois sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif ». [...] « Les écoles présentent une capacité satisfaisante, y compris dans une perspective de renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. <b>La commune dispose d'une classe d'avance pour l'accueil de nouveaux élèves sur le territoire</b> ».                                                                                          | <b>Secteur Ue (espace à vocation d'équipements et de loisirs) permettant l'accueil de nouveaux équipements.</b><br><b>Règlementation souple (hauteur, emprise au sol, toiture...) afin de faciliter la réalisation de nouvelles infrastructures.</b>                                                                                                                                               |
| Mobilités et accessibilité | Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.                                                                                                            | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite <b>améliorer l'offre de transport collectif</b> (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Mise en place de dispositions d'aménagement pour permettre d'améliorer les connexions piétonnes entre les futurs quartiers d'habitation, le bourg et les équipements.</b>                                                                                                                                                                                                                       |

|                                 |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                                          | <p><b>mise en place de navettes à partir du bourg vers la gare de Champtocé-sur-Loire.</b> La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.</p> <p>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour <b>sécuriser les circulations sur le centre-bourg</b> ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sols / sous-sols (1/2)          | <p><b>Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.</b></p>    | <p>« Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à environ 6 hectares et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. <b>L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne minimale de 15 logements/hectare.</b></p> <p>De plus, l'optimisation du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine permettra d'inscrire environ 15 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle, soit 13% des nouveaux logements (le SCOT Anjou Bleu fixe un objectif de réaliser 10% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine).</p> <p>La création d'une zone dédiée au développement économique consommera environ 2 hectares de foncier.</p> <p>En conclusion, sur les 10 prochaines années, l'estimation de la consommation d'espace est d'environ 8 hectares, soit 4 hectares de moins que sur les 10 dernières années ».</p> | <p><b>Localisation de plus de 17% de l'offre en logements sur le terme du PLU, sur l'agglomération (dents creuses) et 78% en continuité de l'enveloppe urbaine.</b></p> <p>Mise en place d'OAP visant à favoriser une optimisation du foncier sur l'ensemble des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine : principes d'organisation, objectifs de densité par site.</p> <p>Densité moyenne à l'échelle des nouvelles opérations d'ensembles : 15 lgts/ha.</p> <p><b>Identification d'une zone 1AUy en extension de la Zone artisanale du Chêne Vert : 2 hectares.</b></p>                                                                                                                   |
| Milieux naturels & biodiversité | <p><b>Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles...).</b></p> | <p>« Le maintien des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations d'aménagement :</p> <p><b>Conserver les espaces boisés [...]</b><br/> <b>Protéger le réseau bocager [...]</b><br/> <b>Protéger les zones humides [...]</b></p> <p>La Trame verte et bleue est une notion connexe qui touche la biodiversité en lien avec la protection des continuités écologiques, mais aussi les paysages et le cadre de vie communal ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Les espaces naturels (Natura 2000, ENS...) sont classés en zones N : zonage protecteur.</b></p> <p><b>Les boisements sont classés en zone Nf (zonage spécifique prenant en compte l'existence d'un Plan Simple de Gestion agréé).</b></p> <p><b>Boisements (moins de 4ha) dans l'espace agricole protégés par l'outil EBC : protection stricte.</b></p> <p><b>Haies et cours d'eau identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</b></p> <p>Dispositions des OAP pour la préservation des haies bocagères et boisements.</p> <p>Annexe au règlement : liste des espèces recommandées, des espèces interdites et des plantes soumises à recommandations.</p> |



|                       |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cycle de l'eau        | Préserver les zones humides                                                                                                                                        | « Protéger les zones humides, les côteaux, les cours d'eau et les mares du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, la commune travaille avec la Communauté de communes sur la mise en place d'animation et de restauration des zones humides et des côteaux ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Encadrement des modalités de protections et des interdictions d'aménagement au sein des zones humides.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Paysages & patrimoine | Préserver les paysages du bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du bourg à son environnement immédiat                                                   | « Dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».<br>« Dans le cadre de la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat en continuité immédiate du bourg, un traitement paysager des espaces de transition entre ces secteurs et l'espace rural sera effectué ».                                                                                                                              | Règlement visant un maintien de l'harmonie et de l'identité du bourg.<br><br>Les paysages les plus sensibles et remarquables (Natura 2000, ENS...) sont classés en zones N : zonage protecteur.<br><br>Protection des boisements (EBC et zonage Nf)<br><br>Les OAP abordent les enjeux à l'échelle des différents sites (protection boisement, la préservation d'alignements d'arbres remarquables...).                                                                                                                       |
|                       | Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles) | « Aussi, les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Recommandations en matière d'insertion architecturales et paysagères pour les zones d'habitat (implantation, traitement des franges...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                       | Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers                                                                       | « La protection des terres agricoles est directement corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. Au sein de l'espace rural et donc des hameaux et des secteurs d'habitat isolés, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour les tiers. Cependant, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. Cette confortation des habitations existantes sera encadrée par le règlement écrit. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et les impacts du mitage sur l'agriculture et les paysages ». | Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :<br>▪ Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères (dont les enjeux agricoles)<br><br>Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes.<br><br>Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères (dont la qualité du bâti : bâtiment en pierres en bon état). |
| Qualité de l'air      | Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien            | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite améliorer l'offre de transport collectif (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la mise en place de navettes à partir du bourg vers la                                                                                                                                                                                                                                      | Le positionnement des zones AU tient compte de la proximité des équipements, commerces et services de proximité : limiter les déplacements motorisés.<br><br>OAP fixant des objectifs de densité et recommandant des formes urbaines plus                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                      |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie              |                                                                                                 | <p><b>gare de Champtocé-sur-Loire.</b> La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.</p> <p>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour <b>sécuriser les circulations sur le centre-bourg</b> ».</p> <p>« L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin <b>d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces.</b> Dans l'optique de dessiner une forme de <b>tissu urbain plus agglomérée</b> et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».</p> | <p><b>compactes.</b></p> <p><b>Identification de principes de continuités au sein et aux abords des futures opérations.</b></p> |
| Déchets              | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : <i>tendre vers un développement urbain plus aggloméré</i> (section 2), <i>assurer le renouvellement urbain sur le territoire par l'optimisation du foncier non bâti</i> (section 3).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Recherche d'un bouclage des voies pour éviter une palette de retournement.</b>                                               |
| Risques et nuisances | Prendre en compte les risques naturels                                                          | Aucun enjeu en termes de risques naturels sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Autant que possible, intégration des espaces concernés par les risques en zone naturelle : protection stricte.</b>           |
|                      | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances                                   | Aucun enjeu en termes de risques industriels sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |

## **CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

## 15 UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### 15.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU DE 2013

Entre le PLU de 2013 et le projet de PLU, l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) a diminué de manière significative :

|                                                | PLU de 2013     | Projet de PLU<br>(juin 2019) | Différence      |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| Surfaces à destination principale d'habitat    | 33,12 ha        | 37,19 ha                     | +4,07 ha        |
| Surfaces à destination d'équipements           | 3,82 ha         | 2,45 ha                      | -1,37 ha        |
| Surfaces à destination d'activités économiques | 7,67 ha         | 9,58 ha                      | +1,91 ha        |
| <b>Total (zones U et AU)</b>                   | <b>44.61 ha</b> | <b>49,22 ha</b>              | <b>+4,61 ha</b> |

**Par rapport au PLU de 2013, moins de 5 hectares ont été ajoutées aux zones U et AU.** Cette évolution est en particulier due à la création de nouveaux quartiers d'habitat sur le territoire (Clos du Verger) en lien avec la forte croissance démographique enregistrée depuis les années 2000. En ce sens, la commune a consommé une partie des espaces ouverts à l'urbanisation et a besoin de surfaces supplémentaires pour pouvoir accueillir les nouveaux habitants sur la commune.

Cette différence par rapport au PLU de 2013 s'explique aussi par le besoin de la commune de disposer d'un nouvel espace d'accueil pour le développement économique, notamment à vocation artisanale

Enfin, par rapport au PLU de 2013, 1,37 hectare sont retirés des zones U et AU à vocation d'équipements. Cette évolution s'explique par le retrait du secteur d'équipements à l'Est du lotissement du Clos du Verger. La commune a fait le choix de conforter l'offre d'équipements existante à travers une démarche de renouvellement urbain.

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## 15.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (VOLET QUANTITATIF) ...

---

### 15.2.1 ... SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

---

En matière d'habitat, le PLU identifie :

- **4.70 hectares en zone 1AU**, en continuité immédiate de l'agglomération : 2.2 hectares sur le secteur « sud du Clos du Verger » ; 0,5 hectare sur le secteur « Est du Clos du Verger » ; 1,8 hectare sur le secteur « Le Pois Levé » et 0,2 hectare sur le secteur « Est de la rue Saint-Germain ».
- **1.32 hectares en zone 2AU**, en continuité immédiate de l'agglomération : 0.62 hectare sur le secteur « Nord de l'allée des Tilleuls » et 0.70 hectare sur le secteur « Ouest de la rue de Bécon ».

**Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'habitat sera de 6 hectares maximum (soit 0.6 ha/an) en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.**

Les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) respecteront une densité minimale moyenne de l'ordre de 15 logements par hectare, en lien avec l'objectif prescrit par le SCOT de l'Anjou Bleu.

### 15.2.2 ... A TRAVERS LA CONCENTRATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

---

A l'appui du tableau de consolidation, on peut constater que la proportion de logements qui sera réalisée au sein des enveloppes urbaines est non négligeable (**17,4% à l'échelle du territoire**), soit 20 logements au sein des gisements fonciers identifiés dans l'enveloppe urbaine du bourg (*Le PADD débattu en conseil municipal le 02.07.18 estimait un potentiel de logements de l'ordre d'une quinzaine de logements en comblement de l'enveloppe urbaine. Le projet final a mis à jour cet inventaire et estime un potentiel d'une vingtaine de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune*).

A ce titre, il convient de préciser que le SCOT vise un objectif **de renouvellement urbain d'au moins 10%** (signifiant qu'au moins 10% des logements devront trouver leur place dans l'enveloppe urbaine, pour les communes hors pôle : c'est le cas de Saint-Augustin-des-Bois) : **le PLU de Saint-Augustin-des-Bois, à travers sa programmation, va donc au-delà des objectifs fixés par le SCOT de l'Anjou Bleu.**

### 15.2.3 ... A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE DIFFERENCIES

---

#### 15.2.3.1 UNE SYSTEMATISATION DES OBJECTIFS DE DENSITE SUR LES SECTEURS D'EXTENSION

Conformément au SCOT, **le PLU met en œuvre des objectifs de densité sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.**

Ces objectifs de densité sont affirmés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : pour chacun des secteurs concernés, un objectif de densité **adapté** a été fixé en tenant compte de sa localisation.

**La commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



#### 15.2.3.2 DES OBJECTIFS DE DENSITE A GEOMETRIE VARIABLE

**Les secteurs concernés par des OAP présentent des densités d'au moins 12 logements par hectare.** Ces densités varient entre 12 et 18 logements par hectare. La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP est de 15,5 logements par hectare (secteurs 1AU) et de 15 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs de développement urbain (1AU et 2AU), **ce qui est pleinement conforme au SCOT.**

#### 15.2.3.3 DES MODALITES D'APPLICATION GARANTISSANT L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE DENSITE

L'application de ces objectifs de densité est généralement garantie par **l'obligation d'opérations d'ensemble** (en une ou plusieurs phases selon les secteurs).

### 15.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION SPATIALE)

---

#### 15.3.1 LA CONFORTATION DE L'AGGLOMERATION

---

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter l'agglomération, dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée. A cet égard et conformément au PADD, il faut relever que près de la totalité de l'offre en logements est localisée sur l'agglomération, que ce soit dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci : **l'agglomération accueillera environ 110 logements sur le terme du PLU (soit près de 96% des besoins) :**

- 20 logements en densification (soit 17,5% des besoins) ;
- 90 logements en extension (soit 78,1% des besoins).

**Il faut relever que cette proportion marque un tournant puis sur la dernière décennie, près de 30% de la consommation foncière avait été réalisé au sein de l'espace rural.**

#### 15.3.2 LA VALORISATION DU PATRIMOINE EN CAMPAGNE

---

La commune a identifié 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est vraisemblable que 50% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre **4,3% des besoins dans le cadre du projet de PLU (5 logements)**. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération ou des villages (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).**

## 15.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION TEMPORELLE)

Pour rappel<sup>24</sup>, la Commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps :

- **De manière directe**, la Commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en **vert** dans le tableau de consolidation (39 logements correspondant à 34% du nombre de logements à réaliser d'ici 2029) ;
- **De manière indirecte**, à travers le classement en zone 2AU (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la commune), la commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en **orange** dans le tableau de consolidation (17 logements correspondant à 15% du nombre de logements à réaliser d'ici 2029) ;

Ainsi, **en termes de calendrier**, la commune maîtrise près de la moitié du nombre de logements à réaliser d'ici 2029.

Il est clair que ce niveau de maîtrise permettra à la commune de « lisser » la production de logements (et donc l'arrivée de ménages et leur impact sur les équipements) de manière satisfaisante dans le temps, que ce soit par la gestion de la commercialisation des opérations qu'elle porte ou par l'ouverture progressive des zones d'urbanisation future.

## 15.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, le PLU identifie **2,5 hectares pour les activités équipements** :

- Le site localisé à l'Est du bourg historique, accueille le centre polyvalent, l'école et le gymnase.
- Le site des terrains de sports, à l'Est de l'agglomération, le long de la rue de Saint Léger.

Les équipements communaux disposent d'une capacité suffisante pour accueillir la hausse de population envisagée dans le PLU. En ce sens, le PLU ne prévoit **aucune zone d'urbanisation future pour le développement de nouveaux équipements**. Les projets envisagés par la commune (rassemblement des établissements publics notamment) pourront se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, dans une **démarche de renouvellement urbain**.

## 15.6 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En matière d'activités, aujourd'hui la zone artisanale du Chêne Vert est **remplie**, en effet, **l'entreprise Préfakit a acheté les terrains encore disponibles situés à l'extrémité ouest de la zone actuelle afin de construire de nouveaux locaux** (*constructions réalisées mais non présentes sur le cadastre*). De plus la commune a enregistré **3 demandes d'artisans souhaitant s'installer sur le territoire entre 2016 et 2019** : un plombier (2016), un garagiste (2017) et un traiteur déjà présent sur Saint-Augustin-des-Bois mais souhaitant disposer de nouveaux locaux (2018). **La commune n'a pas pu répondre favorablement à ces demandes**, fragilisant la dynamique économique locale puisque le traiteur s'est finalement installé sur la commune voisine.

---

<sup>24</sup> Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus

En ce sens, le PLU prévoit la mise en œuvre d'une extension de la zone artisanale du Chêne Vert afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communale.

**Le SCOT de l'Anjou Bleu indique que** « pour ne pas concurrencer les zones d'activités structurantes, l'extension d'une zone de proximité ne pourra pas dépasser 50% de sa surface existante ».

La zone artisanale du Chêne Vert représente actuellement une surface de **7,3 hectares**. L'extension de la zone artisanale du Chêne Vert, au nord, correspond à une consommation foncière de l'ordre de 2,0 hectares, soit seulement 27% de la surface de la zone existante. Le PLU respecte donc pleinement les objectifs du SCOT de l'Anjou Bleu.

PLU identifie donc **2,0 hectares pour les activités économiques en extension de la Zone Artisanale** du Chêne Vert ; cette emprise est classée en zone 1AUy (Ouverte à l'urbanisation). **Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'activités économiques sera de 2,0 hectares (soit 0.2 ha/an) en extension.**

## 15.7 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune se donne les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, notamment à vocation d'habitat.**

## 16 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

### 16.1 DES CHOIX SANS IMPACTS MAJEURS SUR L'AGRICULTURE

#### 16.1.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

**Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.**

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.**

Enfin, **aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

#### 16.1.2 DES IMPACTS FAIBLES SUR LE FONCIER AGRICOLE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

##### 16.1.2.1 APPROCHE GENERALE

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, dents creuses).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités économiques) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité : ils sont donc mesurés.

Par rapport au PLU de 2013, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont diminué de manière limitée, soit de 4,6 hectares.

| Zonage PLU 2013               | Superficie (ha) | Zonage projet de PLU          | Superficie (ha) | Evolution     |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>ZONES URBAINES (U)</b>     | <b>34,57</b>    | <b>ZONES URBAINES (U)</b>     | <b>41,21</b>    | <b>6,64</b>   |
| UA                            | 3,24            | Ua                            | 4,21            | <b>0,97</b>   |
| UB                            | 23,89           | Ub                            | 27              | <b>3,11</b>   |
| UE                            | 2,55            | Ue                            | 2,45            | <b>-0,1</b>   |
| UY                            | 4,89            | Uy                            | 7,55            | <b>2,66</b>   |
| <b>ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>10,04</b>    | <b>ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>8,01</b>     | <b>-2,03</b>  |
| 1AU                           | 5,34            | 1AU                           | 4,65            | <b>-0,69</b>  |
| 2AU                           | 0,65            | 2AU                           | 1,33            | <b>0,68</b>   |
| 1AUy                          | 2,78            | 1AUy                          | 2,03            | <b>-0,75</b>  |
| 1AUE                          | 1,27            | -                             | 0               | <b>-1,27</b>  |
| <b>ZONES AGRICOLES (A)</b>    | <b>2030,05</b>  | <b>ZONES AGRICOLES (A)</b>    | <b>1968,95</b>  | <b>-61,1</b>  |
| A                             | 1977,41         | A                             | 1968,44         | <b>-8,97</b>  |
| Ah                            | 45,3            | -                             | 0               | <b>-45,3</b>  |
| AP                            | 7,34            | -                             | 0               | <b>-7,34</b>  |
| -                             | 0               | AI                            | 0,51            | <b>0,51</b>   |
| <b>ZONES NATURELLES (N)</b>   | <b>683,71</b>   | <b>ZONES NATURELLES (N)</b>   | <b>740,2</b>    | <b>56,49</b>  |
| NP                            | 675,71          | N                             | 581,03          | <b>-94,68</b> |
| NL                            | 2,21            | -                             | 0               | <b>-2,21</b>  |
| Nh                            | 5,79            | -                             | 0               | <b>-5,79</b>  |
| -                             | 0               | Nf                            | 159,17          | <b>159,17</b> |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2758,37</b>  | <b>TOTAL</b>                  | <b>2758,37</b>  | <b>0</b>      |

#### 16.1.2.2 APPROCHE SPATIALISEE

De manière plus précise, le développement de l'urbanisation porte sur cinq secteurs en extension de l'enveloppe urbaine.

Concernant l'agglomération :

- Le secteur « sud du Clos du Verger » représentant une surface de 2,2 hectares, pouvant accueillir 31 logements, **n'est pas exploité** selon les données du Registre Parcellaire Graphique de 2017.
- Le secteur « Est du Clos du Verger » représentant une surface de 0,5 hectare, pouvant accueillir 6 logements, **n'est pas exploité** selon les données du Registre Parcellaire Graphique de 2017.

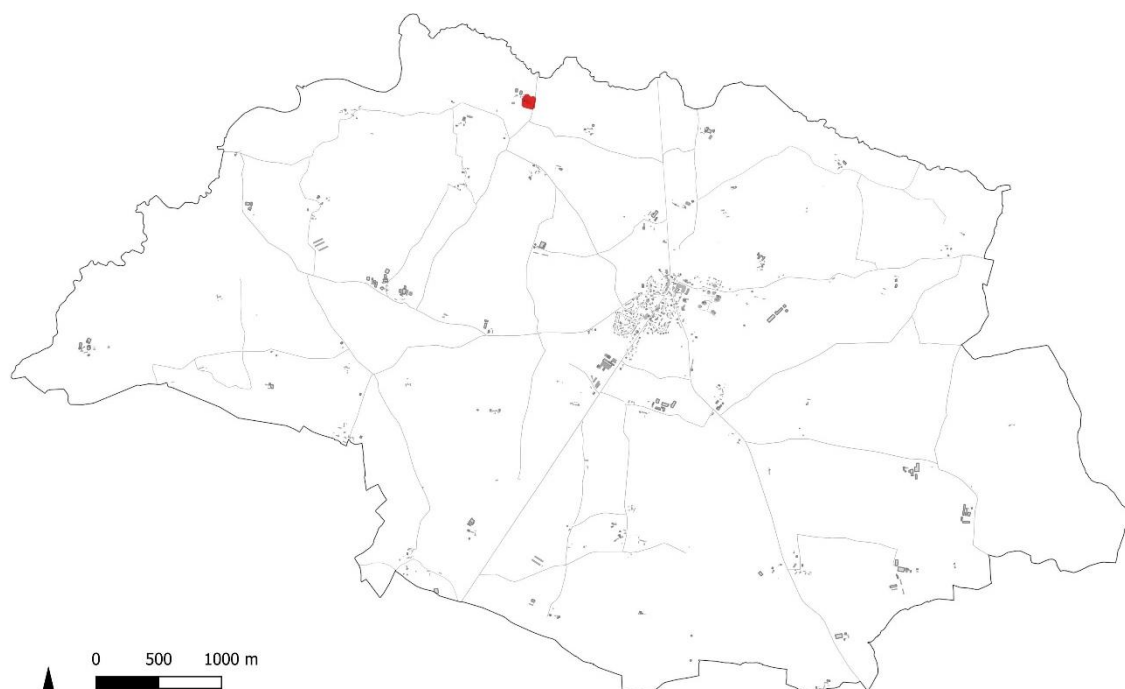
- Le secteur « Le Pois Levé » représentant une surface de 1,8 hectare, pouvant accueillir 33 logements, est en **majorité exploité par l'activité agricole**. Le RPG identifie 1,7 hectare en « prairie temporaire de 5 ans ou moins », soit 94% du secteur d'OAP.
- Selon les données RPG de 2017, le secteur « Est de la rue Saint-Germain » représentant une surface de 0,2 hectare et pouvant accueillir 3 logements, n'est **pas exploité par l'agriculture**.
- Le secteur « Nord de l'allée des Tilleuls » représentant une surface de 0,6 hectare, **n'est pas exploité par l'activité agricole**.
- Le secteur « Ouest de la rue de Bécon » représentant une surface de 0,7 hectare est **entièrement exploité**. Les données RPG 2017 indiquent une culture de légumineuses fourragères.
- Le secteur « extension de la zone artisanale » représente une surface de **2 hectares** au nord de la zone d'activité du Chêne Vert. Ce futur espace de développement économique est **exploité par l'agriculture**. En effet, le RPG indique la présence d'une « prairie temporaire de 5 ans ou moins ».

Ainsi, le développement urbain (habitat, activités) conduira à un prélèvement de l'ordre de 4,4 hectares exploités par l'activité agricole, dont 3,7 hectares (84%) de « prairie temporaire » : **les impacts sur l'agriculture sont donc globalement mesurés.**

## 16.2 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

### 16.2.1 UN « STECAL »

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été mis en place dans le cadre du PLU.





### 16.2.1.1 LE SECTEUR AL

Ce STECAL correspond à une activité d'hébergement existante, qui projette de s'agrandir. Il s'agit d'accompagner le développement de cette activité, en lien avec la dynamique touristique sur le territoire et la volonté de la commune de favoriser le développement des hébergements touristiques (PADD).

Le secteur AL présente une superficie totale de **0.51 hectare (soit 0.02% du territoire communal)**. Il peut ainsi être considéré comme étant « **de taille limitée** ».

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Outre les équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement seul l'hébergement touristique est autorisé ainsi que les bâtiments administratifs, techniques, de loisirs et d'accueil strictement nécessaires à l'activité et intégrés dans l'environnement. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une **emprise au sol cumulée de 300 m<sup>2</sup> maximum** et une **hauteur de 6 mètres au point le plus haut de la construction**. De plus, la distance maximale entre deux constructions ne devra pas dépasser 40 mètres. En ce sens, on peut considérer que le secteur AL est bien « **de capacité d'accueil limitée** ».

**Le secteur AL constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**



### 16.2.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 10 bâtiments ont ainsi été identifiés. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation. Il est vraisemblable que 50% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre **4,3% des besoins dans le cadre du projet de PLU (5 logements)**. Il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

### 16.2.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne (hors STECAL).

A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Dans une logique d'équité, la Commune a fixé **un « forfait » de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** : à partir de la date d'Approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions (qu'il s'agisse d'extension d'habitation ou d'annexe, ou encore de création d'annexe) ne pourra excéder cette surface (n'incluant pas les piscines) ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**5,5 m au faîtage et 3,5 m à l'acrotère ou à l'égout**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**30 m maximum entre les façades les plus proches**).

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne (hors STECAL).

## 16.3 CONCLUSION : VOLET AGRICOLE

**Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question** : au contraire, le PLU considère que **la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur**, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD, puis du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

## 17 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 17.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

#### 17.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La **vallée de la Romme**, la **vallée de la Coudre** et la **vallée des Bédaunières** sont protégées à travers une zone naturelle N de protection stricte.

Les **principaux boisements**, réservoirs de biodiversité, bénéficient d'une protection stricte *via* un zonage Nf : ce zonage garantit la préservation de cet espace et sa gestion durable (en lien avec le Plan Simple de Gestion agréé qui les couvre).

Les **boisements de moins de 4 hectares ainsi que les boisements localisés à proximité des cours d'eau majeurs** sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Tous les **autres boisements** (en dehors de ceux classés en EBC ou en Nf) sont protégés par l'article L341-2 du code forestier qui définit les modalités de protection (autorisations, défrichements...). Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements communaux

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**). A noter qu'aucune zone humide n'est présente sur les futurs secteurs 1AU et 2AU.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

#### 17.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et en particulier **la vallée de la Romme, la vallée de la Coudre, la vallée des Bédaunières**, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection stricte ;
  - L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
  - Complémentairement, les zones humides pré localisées par l'étude de la DREAL, sont majoritairement protégées à travers une intégration dans la zone naturelle N. En effet, la constructibilité est strictement encadrée et limitée au sein de la zone N.
- En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement

encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

### 17.1.3 CONCLUSION : UNE INTEGRATION SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

## 17.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE-FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat ou d'activités.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur site a permis de réaliser une étude naturaliste sur les zones de développement pressenties : **analyse faune-flore et inventaire des zones humides au titre de la Loi sur L'eau**.

Ces études ont été menées sur des périmètres plus larges puisqu'elles ont été menées au démarrage des réflexions sur les secteurs de développement à prioriser afin de disposer du contexte environnemental pour orienter les choix.



Il convient de relever les éléments suivants :

**Sur le secteur « Sud du Clos du Verger »**

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence d'une haie structurante bordant la frange sud du secteur. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifient la haie arborescente continue en demandant sa préservation. Le boisement localisé à l'est se trouve protégé via le zonage (zone naturelle N). De plus, l'OAP du secteur indique de préserver le boisement existant limitrophe au secteur.



**Sur le secteur « Est de la rue du Verger »**

**Les investigations naturalistes ont relevé une zone humide (prairie humide eutrophe) le long de la frange Est du site.** Cet espace humide **est localisé en dehors** du secteur de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifient la haie arbustive continue identifié par l'écologue au nord du secteur en demandant sa préservation.





### Sur le secteur « Le Pois Levé »

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes ont relevé une haie arborescente d'intérêt sur le secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifie la haie arborescente continue en demandant sa préservation et obligent la réalisation d'un traitement paysager qualitatif le long de la frange nord-est.



### Sur le secteur « Est de la rue Saint-Germain »

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence de haies d'intérêt bordant les franges Est et Ouest du secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifie ces haies arbustives continues en demandant leur préservation.





### Sur le secteur d'extension de la Zone artisanale du Chêne Vert

Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur. L'écologue indique qu'il s'agit d'une vaste prairie mésophile, bordée à l'Ouest par une haie arborescente continue.



### Sur le secteur « Ouest de la rue de Bécon »

Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur. Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence d'une haie structurante bordant la frange Est du secteur. Ce secteur est actuellement **fermé à l'urbanisation** (zone 2AU) : à cet égard, **les impacts sont donc nuls en l'état actuel du zonage**, puisqu'aucune construction ou installation ne peut y être réalisée. **Il s'agira de réaliser la Notice d'incidence Natura 2000 en connexion avec la Modification du PLU qui ouvrira ce secteur à l'urbanisation et en lien avec le projet qui s'y implantera en phase opérationnelle.**

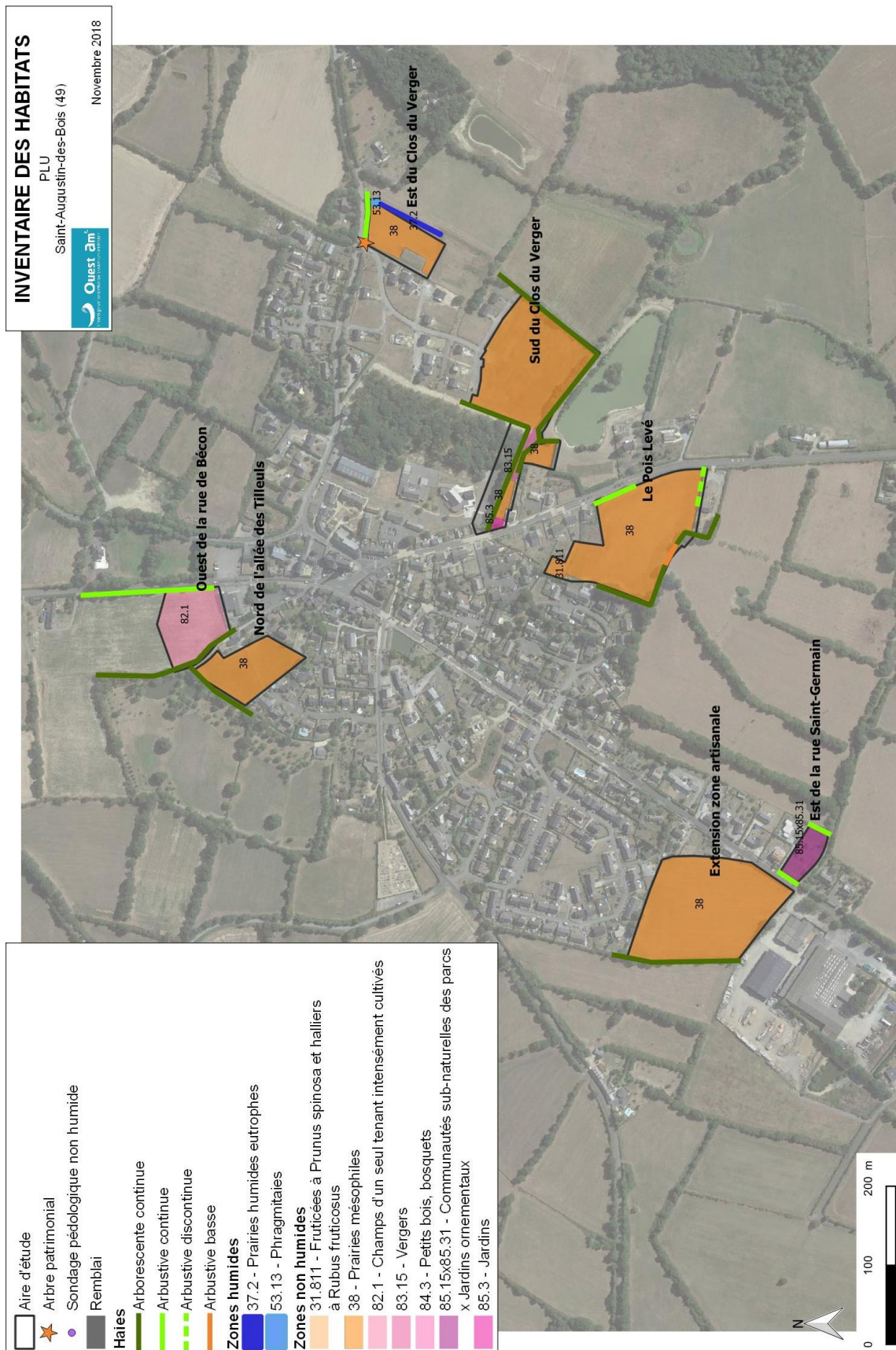


**Sur le secteur « Nord de l'allée des Tilleuls »**

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence d'une haie arborescente continue bordant la frange Ouest du secteur. Ce secteur, tout comme le précédent, est actuellement **fermé à l'urbanisation** (zone 2AU) : à cet égard, **les impacts sont donc nuls en l'état actuel du zonage**, puisqu'aucune construction ou installation ne peut y être réalisée.







### **Conclusion :**

**Les investigations naturalistes démontrent donc l'absence de zones humides (au titre de la Loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat et les activités.**

**Au final, les principaux enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité portent principalement sur la protection des haies d'intérêt identifiées.** La protection de ces haies est assurée par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Les autres secteurs sont tous fermés à l'urbanisation, ce qui relativise les enjeux au stade de la planification au titre du Code de l'Urbanisme.** Les procédures de Modification qui permettront leur ouverture à l'urbanisation s'appuieront sur des projets opérationnels plus concrets, et permettront d'envisager de manière plus fine les mesures de prise en compte des enjeux écologiques à l'échelle des différents secteurs.

### **17.3 INCIDENCES SUR NATURA 2000**

Le site Natura 2000 « **vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes** » est intégralement protégé : il bénéficie d'un classement en zone naturelle N. Le règlement écrit associé à ce secteur est particulièrement strict : **le niveau de protection de Natura 2000 est donc satisfaisant.** Ce site ne concerne qu'une très faible partie du territoire communal, sur la limite Sud-Ouest communale.

Par ailleurs, **une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future** (habitat, activités). Sur ce plan, le bourg de Saint-Augustin-des-Bois, sur lequel se situe l'ensemble des sites concernés par une ouverture à l'urbanisation, est situé à plus de 4 kilomètres du site Natura 2000 qui borde la frange Sud-Ouest du territoire communal.

**Pour ces raisons, on peut considérer que les incidences sur Natura 2000 sont non notables au stade de la planification (au titre du Code de l'Urbanisme).**

### **17.4 CONCLUSION : MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE**

**Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés.**

**En ce sens, on peut considérer le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité.**

## **18 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX**

**Concernant l'assainissement collectif :**



- **La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées.** En effet, dépasser les 1500 habitants d'ici 2029 implique une augmentation de l'ordre de 290 habitants entre 2015 et 2029 ; or, en 2015, la STEP présente une charge entrante de 650 équivalents-habitants (sur une capacité de 1000 équivalents-habitants). **Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur.**
- La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, **une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes** afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).
- **Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif.** Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (5 logements sur le terme du PLU, soit 4.3% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **le comblement des dents creuses n'est autorisé que sur l'agglomération. Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**
- De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées** (article 5.3), de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

**Concernant la qualité des eaux**, le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La priorisation donnée au comblement des dents creuses sur l'agglomération, en ayant exclu la possibilité de combler les dents creuses dans les hameaux non raccordés à l'assainissement autonome : les impacts sur le milieu récepteur sera ainsi bien mieux contrôlé que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement autonome.
- La protection de l'intégralité des zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**) qui seront identifiées, par des mesures réglementaires adaptées (règlement écrit) garantissant au mieux le maintien de leur fonctionnalité.
- Complémentairement, les zones humides pré-identifiées par l'étude de la DREAL, sont majoritairement protégées à travers une intégration dans la zone naturelle N. En effet, sur la zone Naturelle, la constructibilité est strictement encadrée et limitée à travers notamment le règlement écrit.
- La protection des cours d'eau inventoriés, à travers le respect d'une marge de recul de 15 mètres pour toute nouvelle construction.

**Concernant le volet pluvial :**

- Le règlement écrit fixe des principes généraux en matière d'imperméabilisation, en demandant de privilégier les surfaces perméables ou drainantes (article 5.3), en visant un écoulement satisfaisant des eaux pluviales à une échelle parcellaire (article 5.3).

**Ainsi, que ce soit sur la question de l'assainissement, de la qualité des eaux ou sur le volet pluvial, le projet de PLU prend pleinement en compte les enjeux relatifs à la thématique « Cycle de l'eau ».**

## 19 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

### 19.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des « haies qualifiées », zonage Nf pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion, protection au titre des EBC pour les boisements de moins de 4 ha et à proximité des cours d'eau majeurs, zonage N pour les autres boisements) visent une pérennisation des paysages du territoire.

En outre, à l'échelle des principales entités paysagères, le règlement des différentes zones, par ses différents articles (et notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment :

- Sur le centre-bourg, avec un zonage Ua spécifique.
- Protection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Protection des édifices remarquables au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés.
- Sur les bords des vallées (Romme, Coudre...) avec le zonage N de protection stricte.

### 19.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur les extensions de l'urbanisation. Celles-ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, mais aussi sur des espaces de faible sensibilité paysagère, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain, avec en particulier :

- L'obligation d'un traitement qualitatif des franges de certains secteurs localisés en entrée de ville ou le long d'axe structurant, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- La préservation du boisement pour l'aménagement du secteur « Sud du Clos du Verger ».
- La préservation des haies structurantes, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et l'espace rural.

### 19.3 CONCLUSION : PAYSAGES & PATRIMOINE

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les enjeux sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine.

## 20 QUALITE DE L'AIR & ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Saint-Augustin-des-Bois.**

A ce propos, il faut relever que **le développement de nouveaux logements se concentrera essentiellement sur l'agglomération** (accueil d'environ 96% des nouveaux logements), puis dans une moindre mesure au sein de l'espace rural à travers le changement de destination (environ 4%).

De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.**

Le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Par rapport à la tendance passée, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) ainsi que les dispositions des OAP privilégiant les logements de type intermédiaire ou collectif **conduiront à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.**

## 21 DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements majoritairement sur l'agglomération permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte.**

## 22 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES...

### 22.1 ... CONCERNANT LES NUISANCES SONORES

En termes de nuisances sonores, deux sources de nuisances peuvent être identifiées : les nuisances liées aux axes de communication et les nuisances liées aux activités.

Les nuisances sonores liées aux activités restent relativement modestes, d'autant que la Zone artisanale du Chêne Vert reste une zone de proximité.

**Le principal enjeu concerne :**

- Au niveau des principaux axes concernés (autoroute A11 et RD15), **le zonage du PLU identifie les marges de recul affectées par le bruit, donnant ainsi une information claire aux citoyens.**
- Les enjeux sont limités au niveau de l'autoroute A11 (faible portion sur le territoire, absence de secteur de développement dans les marges de recul).

### 22.2 ... CONCERNANT LE RISQUE « POLLUTION DES SOLS »

**Le risque technologique lié aux pollutions des sols reste relativement limité.** En effet, la commune ne compte qu'un seul site industriel répertorié sur le territoire. Ce site est localisé au sein du bourg et correspond à un dépôt d'ordures ménagères (décharge contrôlée) situé chemin de la Queue de morue, sur le site d'une ancienne carrière d'argile dont l'activité est terminée<sup>25</sup>. Etant donné que cette activité est recensée comme terminée, les **enjeux en termes de pollution des sols sont réduits.**

### 22.3 ... CONCERNANT LES ACTIVITES

**Concernant les ICPE**, il faut relever que la totalité des ICPE sont d'origine agricole (13 ICPE identifiées). Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.**

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.**

Pour sa part, **la Zone artisanale du Chêne Vert (et son extension future)** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire et sous réserve qu'il s'agisse d'activité industrielle du secteur secondaire ou d'activités artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

---

<sup>25</sup> Porter à Connaissance de l'Etat

## 23 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

### 23.1 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

---

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

#### **CONFORTATION DE L'AGGLOMERATION**

- **Le choix de recentrage des nouveaux logements sur l'agglomération au-delà des objectifs fixés par le SCOT** (17,5% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine dans le projet de PLU et objectif du SCOT fixé à 10%) présente des incidences positives sur le plan de l'activité agricole (puisqu'il ne vient pas générer de prélèvement et ne présente pas de contrainte supplémentaire en termes d'épandage), sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (du fait du raccordement à l'assainissement collectif); ainsi que sur le plan des mobilités (connexions directes entre les nouveaux quartiers d'habitat et le bourg, proximité des nouveaux quartiers d'habitat et des équipements et commerces existants, favorisant les circulations douces).
- De plus, près de la totalité de l'offre en logements est localisée sur l'agglomération, que ce soit dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci : **l'agglomération accueillera environ 110 logements sur le terme du PLU (soit près de 96% des besoins)**. Il faut relever que cette proportion marque un tournant puis sur la dernière décennie, près de 30% de la consommation foncière avait été réalisé au sein de l'espace rural.

#### **MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

- Le choix de la commune de poursuivre une croissance démographique à **un rythme diminué de moitié par rapport à la période 2010-2015**, soit un rythme de croissance de 1,8% s'inscrit dans une **volonté de modération de la consommation d'espace** par rapport à celle enregistrée sur les 10 dernières années (9 hectares à vocation habitat) : le projet prévoit une extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 6 hectares, soit une baisse de l'ordre de 33%.
- **La commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain à travers un effort sur les densités pratiquées dans les futures opérations d'aménagement** : La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP est de 15,5 logements par hectare (secteurs 1AU) et de 15 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs de développement urbain (1AU et 2AU). Cet effort est d'autant plus important au regard de la densité moyenne observée sur les opérations d'aménagement de la dernière décennie (13 logements par hectare).

#### **PRISE EN COMPTE DE LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES**

- **Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.**
- Le développement urbain (habitat, activités) conduira à un prélèvement de l'ordre de 4,4 hectares exploités par l'activité agricole, dont 3,7 hectares (84%) de « prairie temporaire ».
- Constructibilité particulièrement limitée au sein de l'espace rural : les seules possibilités de constructions concernent les extension/annexes, les logements de fonction des



exploitants agricoles, les constructions du projet touristique de la Chevalerie (roulottes) sur une surface très réduite (0.51ha) et les 10 bâtiments identifiés pour le changement de destination. L'ensemble de ces constructions autorisées sont strictement encadrées dans le cadre du règlement écrit.

- **Les impacts sur l'activité agricole sont donc globalement mesurés : limitation de la consommation d'espaces cultivés, protection des sites et sièges d'exploitation, constructions particulièrement limitée et encadrée au sein de l'espace rural.**

### **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

- **L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat et activités ont été soumis à une analyse naturaliste fine : inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau et étude faune-flore. Ces investigations naturalistes ont démontré l'absence de zones humides (au titre de la Loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat et les activités. **Les seuls enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité qui ont été relevés portent principalement sur la protection des haies d'intérêt identifiées.** La protection de ces haies est assurée par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- Protection des grands éléments constituant la trame verte et bleue du territoire : préservation de l'ensemble des boisements (EBC, code forestier, zonage Nf), encadrement strict des zones humides identifiées dans le cadre d'opération d'aménagement dans le règlement écrit (sachant qu'aucune zone humide n'est présente sur les futurs secteurs 1AU et 2AU).

### **INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain (obligation d'un traitement qualitatif des franges, préservation boisement, préservation des haies structurantes...).**
- Le règlement des différentes zones permet de conserver des paysages homogènes par rapport à l'existant, notamment à travers un **zonage Ua spécifique**, la mise en place d'un **secteur A inconstructible sauf pour l'activité agricole**, avec le **zonage N de protection stricte sur les bords des vallées** (Romme, Coudre), protection des édifices patrimoniaux au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme...

### **INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

- Intégration des **marges de recul affectées par le bruit** sur les axes A11 et RD15, sources de nuisances sonores, dans le plan de zonage.
- L'ensemble des ICPE présentes sur le territoire sont de type agricole et sont donc localisés dans la zone **A inconstructible sauf pour l'activité agricole**.
- Exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire sur **la Zone artisanale du Chêne Vert (et son extension future)**.

## 23.2 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, des équipements ou des activités économiques, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat et activités ont été soumis à une analyse naturaliste fine : inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau et étude faune-flore.** Ces investigations naturalistes ont démontré **l'absence de zones humides** (au titre de la Loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat et les activités. **Les seuls enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité qui ont été relevés portent principalement sur la protection des haies d'intérêt identifiées.**
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux.
- **La capacité du système d'assainissement des eaux usées** est pleinement satisfaisante pour envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, risques de pollutions...**

**Le projet de PLU prend en considération les principaux enjeux et met en place des mesures d'évitement :**

- ❖ **L'inventaire zones humides** (au titre de la loi sur l'eau) a révélé l'absence de zones humides sur l'ensemble des secteurs de développement (habitat et activités). En ce sens, aucune mesure d'évitement n'est à mettre en œuvre.
- ❖ **L'étude faune flore a révélé un impact potentiellement négatif des zones d'urbanisation future sur le réseau bocager :** En ce sens, le PLU prévoit une protection des haies précisément identifiées dans l'étude naturaliste par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette prise en compte s'étend au-delà des zones d'urbanisation future à travers une protection de l'ensemble du réseau bocager au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.
- ❖ **L'impact sur l'activité agricole est réduit dans le projet de PLU,** notamment en raison de **mesures d'évitement mises en place dès le lancement des réflexions :** étude fine des possibilités de **densification de l'enveloppe urbaine** afin de limiter le besoin foncier en extension et **analyse multicritères intégrant les impacts agricoles** pour le choix des secteurs de développement à privilégier.

Le croisement des différentes thématiques permet de conclure que le PLU de la commune de Saint-Augustin-des-Bois ne présente que peu d'impact environnementaux. Ces impacts ont été pris en compte à travers la mise en œuvre de **mesures d'évitement** dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (dispositions protection des haies) ainsi qu'en amont de l'élaboration du projet (études multicritères et naturalistes permettant d'orienter les réflexions). **L'Évaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade, sans entrer dans une démarche compensation.**

## **CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES**

---

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'analyse des incidences sur l'environnement (chapitre 4).

## 24 LE SCOT DE L'ANJOU BLEU

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu, approuvé en octobre 2017, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs vise trois axes pour le territoire :

- Axe 1 : Un pays rural dynamique,
- Axe 2 : Un pays cohérent et complémentaire,
- Axe 3 : Un pays attractif et responsable.

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions du SCOT (colonne de gauche) et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de Saint-Augustin-des-Bois (colonne de droite).

Au niveau de la colonne de gauche, les prescriptions sont rappelées en vert, et les recommandations rappelées en bleu.

### AXE 1 / Un Pays rural dynamique

| 1. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les communes de l'Anjou bleu qui bénéficient d'un niveau de desserte en Transports Collectifs conséquent (pôles de rang 1 et 2 principalement) aménagent des pôles d'échange multimodaux, pour favoriser le transbordement sur le réseau de cars, en prévoyant une offre de stationnement réservée et des abris vélos sécurisés. | Commune non concernée.                                                                                                                                             |
| Des abris vélos sécurisés sont aménagés pour l'ensemble des communes desservies par les Transports Collectifs.                                                                                                                                                                                                                   | Encadrement des modalités de stationnement des vélos dans les Dispositions Générales du règlement écrit.                                                           |
| Les communes évaluent le besoin en termes de stationnement dédié au covoiturage et aménagent les places nécessaires, en contrôlant la concurrence avec d'autres usages. Ces actions sont menées en lien avec le Conseil Départementale, qui mène une politique de développement des aires de co-voiturage.                       | Encadrement des modalités de stationnement des véhicules pour chaque zone dans les Dispositions Générales du règlement écrit.                                      |
| A l'occasion de l'élaboration, de la révision des PLU ainsi que lors de rénovations urbaines, les communes ou EPCI intègrent des dessertes et liaisons en déplacements doux.                                                                                                                                                     | Développement du maillage de continuités douces, à travers les OAP.                                                                                                |
| Le SCoT rappelle que les dispositions des articles L.111-12 et L.424-1 du code de l'urbanisme s'appliquent le long des RD 775 et 771, le long de la RN 162 ainsi que le long de l'autoroute A11, classées grande circulation.                                                                                                    | Respect des marges de recul le long de l'A11 (100 mètres), inscription dans le règlement écrit.                                                                    |
| Le SCoT rappelle également que, le long des autres routes départementales, le respect des retraits fixés par le règlement de voirie départementale est à respecter.                                                                                                                                                              | Respect des marges de recul le long de la RD961 (15 mètres) et des autres voies départementales (10 mètres), inscription dans le règlement écrit.                  |
| En outre, le SCoT demande aux collectivités d'imposer un nombre minimal de places accessibles en vélo dans les règlements de leurs PLU pour les destinations qui le nécessitent (habitat collectif, bureaux, équipements d'intérêt collectif, services recevant du public...).                                                   | Encadrement des modalités de stationnement des vélos pour chaque zone dans les Dispositions Générales du règlement écrit.                                          |
| Le SCoT met en place des solutions de rabattement vers les pôles multimodaux présents sur le territoire et à proximité directe (Haut-Anjou vers Tiercé/Etriché et Morannes notamment).                                                                                                                                           | Commune non concernée.                                                                                                                                             |
| Une partie des places de stationnement aménagées dans les aires de co-voiturage est à réserver aux véhicules électriques ou hybrides, avec un dispositif de recharge à mettre à disposition.                                                                                                                                     | Aucune aire de stationnement sur le territoire communal, proximité immédiate de l'aire de covoiturage de Saint Germain des Prés                                    |
| Les collectivités réservent les emprises des anciennes lignes ferroviaires pour une éventuelle remise en service d'un trafic ferroviaire à long terme. En attendant, elles favorisent leur valorisation, par exemple sous forme de voies vertes.                                                                                 | Commune non concernée.                                                                                                                                             |
| En matière de stationnement, pour les destinations liées aux équipements, services recevant du public et activités économiques, le SCoT incite les communes à exiger une motivation argumentée des besoins en places de stationnement, en adéquation avec les besoins des salariés et visiteurs.                                 | Encadrement des modalités de stationnement des véhicules (en fonction des besoins identifiés) pour chaque zone dans les Dispositions Générales du règlement écrit. |
| Des Plans de Déplacement d'Entreprise (PDE) et des Plans de Déplacement d'Administration (PDA) pourraient être initiés sur le Pays afin de limiter les déplacements individuels.                                                                                                                                                 | /                                                                                                                                                                  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Considérant les enjeux du très haut débit, deux questions méritent d’être étudiées dans le cadre des PLU : raisonner chaque projet d’urbanisation nouvelle au vu de son niveau de desserte haut débit actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme) ; lors d’aménagements de nouvelles zones urbanisées (lotissements, zones d’activités), exiger la pose de fourreaux dans les permis de lotir ou de travaux de modernisation, d’extension ou enfouissement des réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz).                                                                                                                                                                                                                               | Le règlement écrit prévoit la pose de fourreaux dans les zones U et AU.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sur l’ensemble des opérations d’aménagement du territoire, il est demandé à ce que soit anticipée la mise en place du Très Haut Débit dans les opérations futures d’aménagement. Ainsi, les constructions devront être desservies par des fourreaux réservés pour la fibre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Le PADD indique la volonté communale de développer les communications numériques assuré par Le Syndicat Mixte Ouvert (SMO) « Anjou Numérique », à travers déploiement massif et complet d’un réseau de nouvelle génération en fibre optique d’ici 2023. Ce déploiement du numérique sera l’occasion d’améliorer l’accès aux services pour les habitants. |
| Chaque projet d’urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mo/s) et très haut débit (> 30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme) ; les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d’enfouissement des réseaux doivent parfois prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisante pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre / fibre optique/ ...). Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Le SCoT préconise l’optimisation de la montée en débit sur tout le territoire et la poursuite de l’amélioration des réseaux de communication numérique (mobile, fibre, adsl) pour faciliter le déploiement de l’ensemble des usages du numérique (privé, professionnel, télétravail...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Le PADD indique la volonté communale de permettre l’implantation d’entreprises de type start-up ou coopérative en lien avec le déploiement du numérique sur le territoire.                                                                                                                                                                               |
| Le SCoT préconise que le déploiement des infrastructures selon les usages liés aux activités des entreprises dans le souci de leur garantir une connexion stable et pérenne. Les acteurs publics et privés veilleront à accompagner les entreprises en fonction de leurs besoins actuels et futurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL, AGRICULTURE ET TOURISME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.a L’organisation de la capacité d’accueil et de développement des zones d’activités économiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Les collectivités investissent prioritairement dans les zones d’activités stratégiques et structurantes existantes de l’Anjou bleu pour en renforcer l’attractivité, différencier leurs vocations, prendre en compte les besoins d’équipements ou de développement des activités présents.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Les EPCI planifient l’offre en zones d’activités de proximité dans le cadre de l’élaboration de leur PLU(i), ou les communes en cas de PLU, après concertation à l’échelle intercommunale, et justifient les éventuelles extensions en application des orientations du SCoT (en particulier en ce qui concerne la consommation d’espace).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Développement économique à travers l’extension de la zone de proximité du Chêne Vert pour permettre l’accueil de nouvelles entreprises artisanales sur le territoire.                                                                                                                                                                                    |
| Les sites isolés à vocation d’activités économiques (entreprises implantées historiquement en dehors des zones d’activités) peuvent faire l’objet d’extensions qui doivent rester limitées. Les surfaces dédiées aux extensions sont comptabilisées dans les surfaces maximales allouées au développement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | L’extension de la zone de proximité du Chêne Vert (2ha) représente moins de 50% de la surface de la zone existante.                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| économique par le SCoT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                        |
| Les zones d'activités stratégiques et structurantes visées par le SCoT ne sont pas des zones à vocation commerciale. Les seules constructions à vocation commerciale qui peuvent y être autorisées doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle (exemple : showroom, locaux d'exposition).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | La zone de proximité et son extension autorise les commerces de détails seulement s'ils constituent un complément accessoire à une activité artisanale et qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment ou en continuité (sécurité).   |
| Toute évolution des superficies des réserves pour création de zones d'activités (stratégiques, structurantes ou de proximité) doit être motivée par un argumentaire la justifiant, à intégrer dans le rapport de présentation des PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Le rapport de présentation (Chapitre 3) justifie la nécessité pour la commune de disposer d'un espace pour l'accueil de nouvelles entreprises ainsi que le choix de sa localisation (desserte, accès, visibilité...).                  |
| Sur la base des besoins identifiés, l'enveloppe de foncier à vocation économique prévue en extension est fixée à 143 hectares à horizon 2030. Ces hectares viennent s'ajouter au volume des surfaces disponibles immédiatement. Il est à noter le fait que le stock de réserves foncières des collectivités du Pays à vocation économique dépasse ce chiffre. Aussi, il revient aux futurs EPCI de répartir ces 143 hectares et d'effectuer les arbitrages nécessaires pour retirer des zones « à urbaniser » à vocation économique. La répartition des 143 hectares par secteur géographique est la suivante : futur EPCI Est (secteurs de la Région du Lion d'Angers, d'Ouest Anjou et du Haut Anjou) : 65 ha / futur EPCI Ouest (secteurs du Candéen, de Pouancé-Combrée et du Segréen) : 78 ha. | L'extension de la zone artisanale du Chêne Vert représente 2 hectares, soit 3% des 65 ha de l'EPCI Est (Vallées du Haut Anjou).                                                                                                        |
| Dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles, les enveloppes urbaines devront être densifiées de façon préférentielle autant pour le développement de l'habitat que pour les zones d'activités économiques (ZAE).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Le projet de PLU prévoit la réalisation de plus de 17% des nouveaux logements sur les 10 prochaines années à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La zone d'activités artisanale du Chêne Vert est actuellement entièrement construite. |
| Il revient aux futurs EPCI de répartir ce volume d'hectares en fonction des critères listés ci-dessus (argumentaire pour motiver les besoins en extension). Dans tous les cas, pour ne pas concurrencer les zones d'activités structurantes, l'extension d'une zone de proximité ne pourra pas dépasser 50% de sa surface existante. Des exceptions justifiées de cette règle peuvent être validées par le PETR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | L'extension de la zone de proximité du Chêne Vert (2ha) représente moins de 50% de la surface de la zone existante.                                                                                                                    |
| Pour les aménagements et/ou requalifications des zones d'activités stratégiques et structurantes, l'élaboration d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprenant les thèmes visés en annexe n°1 du DOO est obligatoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                 |
| Le développement des entreprises isolées géographiquement doit être étudié au cas par cas au regard de l'antériorité et des enjeux économiques et sociaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                 |
| Afin d'accompagner au mieux les établissements économiques isolés géographiquement concernés par des projets à long terme, les diagnostics des PLU doivent repérer ces entreprises isolées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Aucun projet de développement d'établissement économique isolé n'a été recensé sur territoire communal (A l'exception du site de la Chevalerie pour le développement de l'activité                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | d'hébergement touristique).                                                                                                                                                                                                                                                |
| L'implantation de nouvelles entreprises doit être cohérente sur l'ensemble du territoire du Segréen, notamment en prenant en compte la complémentarité entre les activités dans une même zone (synergies, équipements...) et les disponibilités de terrains adaptés. Pour assurer la meilleure répartition des activités en fonction de leur vocation et leurs besoins, la gestion de l'offre des zones d'activités structurantes est concertée à l'échelle du Pays. A ce titre, un débat au sein du Bureau peut permettre de déterminer des propositions à faire aux entreprises.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | /                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3.b Le renforcement du maillage commercial de proximité (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Seuls les pôles de rang 1 et 2 sont concernés par des délimitations de centralités et de SIP. Pour les pôles de rang 3 (à l'exception de le Louroux et Bécon), le SCoT laisse la possibilité de définir les centralités urbaines en incluant des secteurs de centralité de dimensionnement limité, correspondant aux pôles commerciaux existants, au sein desquels ils privilégient le développement du commerce.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Commune non concernée : Saint-Augustin-des-Bois appartient aux communes « hors pôle ».                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.c La réaffirmation du poids économique de l'agriculture locale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| En amont des choix d'urbanisation et avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, les communautés de communes (ou les communes en cas de PLU communal) veillent à établir un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole. A cet effet, ce dernier met en évidence les caractéristiques, dynamiques et problématiques agricoles du territoire, en particulier dans les franges urbaines (fonctionnalité des entités foncières, perspectives d'évolution des exploitations, qualités des sols, drainage, irrigation, nature de l'occupation du sol, itinéraires stratégiques de déplacements agricoles et éventuels dysfonctionnements...) afin de permettre d'intégrer les enjeux agricoles dans le projet de territoire et de mesurer l'impact des projets d'urbanisation sur les espaces et exploitations agricoles. | Un diagnostic agricole a été réalisé en fin 2017/début 2018 sur le territoire communal (questionnaires, réunion avec la profession agricole...). Les résultats de ce diagnostic sont présentés sous la forme de rapports et cartographies dans le rapport de présentation. |
| Le phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme doit permettre d'atténuer la pression foncière sur les terres agricoles et permettre aux exploitations concernées d'anticiper les évolutions futures, notamment en ce qui concerne les investissements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Le choix des zones de développement s'est fait à travers une analyse multicritère intégrant l'activité agricole. Le prélèvement et les impacts sur l'activité est relativement limité.                                                                                     |
| Une distance de 100 mètres minimum (zone tampon) doit être appliquée entre les limites des zones à urbaniser et les exploitations agricoles susceptibles de générer des nuisances (bruit, circulation, odeurs, poussières...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Intégration de cet enjeu à travers le zonage (zone A).                                                                                                                                                                                                                     |
| Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination d'anciennes constructions agricoles en zones A ou N peut être admis sur la base d'un diagnostic multicritère croisant les enjeux patrimoniaux et agricoles, tels que définis dans la charte agriculture et urbanisme. Le bâtiment ne devra pas se situer sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté le siège d'exploitation, ne devra pas être isolé et devra respecter la zone tampon ci-dessus. Les bâtiments concernés devront être identifiés sur le règlement graphique du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination intégrant de nombreux critères dont la proximité d'une exploitation agricole (liste des critères établie à partir de la charte agriculture et urbanisme du Maine et Loire).                                        |
| Dans la mesure du possible, les communes privilégieront un développement urbain sur les secteurs où l'impact sur les espaces et exploitations agricoles est le plus faible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Intégration de cet enjeu dans le choix des zones d'urbanisation future (en lien avec le diagnostic agricole réalisé en 2018).                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dans la mesure du possible, les engins agricoles devraient avoir leurs propres circuits, notamment pour éviter les traversées de bourgs, ou alors leurs contraintes doivent être prises en compte dans le cadre des projets d'aménagement des bourgs. Les collectivités peuvent à ce sujet se référer à la charte de circulation des engins agricoles.                                                                                                                                                                                                                                   | Prise en compte de l'enjeu lié aux circulations des engins agricoles d'une part dans le PADD, ainsi que dans la traduction règlementaire du PLU à travers la mise en place d'Emplacements Réservés pour la création d'itinéraires agricoles autour du bourg. |
| En dehors des zones urbanisées, les collectivités privilégient l'élargissement des voies existantes à la création de nouvelles voies de sorte à limiter de nouvelles emprises sur l'espace agricole ou naturel et à éviter la réalisation de voies spécifiques coûteuses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Optimisation de la desserte des futurs espaces de développement urbain à travers les dispositions des OAP.                                                                                                                                                   |
| 3.d La gestion et la valorisation des carrières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Les communautés de communes (et les communes en cas de PLU communal) assurent l'exploitabilité et l'extension potentielle des sites de carrières, en déterminant en amont dans les PLU un zonage spécifique délimitant les emprises imparties et nécessaires à leur production et leur évolution. Elles tiennent compte des impacts environnementaux, agricoles et paysagers des extensions futures et définissent le cas échéant les mesures d'accompagnement ou de compensation, conformément aux dispositions spécifiques des autorisations d'exploitation.                           | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Selon la réglementation en vigueur, les entreprises doivent laisser un terrain mis en sécurité et remis en état suivant un cahier des charges établi par la collectivité. Ce cahier des charges devrait également anticiper et mettre en cohérence les exigences avec le projet de reconversion.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| En collaboration avec les exploitants et les représentants institutionnels et associatifs intéressés, le SCoT incite les communautés de communes (et/ou les communes) à évaluer les opportunités de reconversion foncière qu'offrent les carrières après leur exploitation. Dans ce contexte, elles étudient en particulier les possibilités et intérêts de réaménager les sites en espaces naturels écologiques, en zones urbaines (notamment d'activités), en zones de loisirs et d'accueil touristique, à des fins agricoles, voire en site de production d'énergies renouvelables... |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.e La valorisation du potentiel touristique « Anjou Bleu »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Les collectivités s'associent afin de mettre en réseau les différents itinéraires cyclables parcourant le territoire et favoriser les circuits en boucle ou itinérants que ce soit entre la Loire à Vélo, Vélo Francette et les circuits vélo proposés dans le Pays, notamment à travers le SR3V (schéma régional véloroutes et Voies Vertes et le schéma départemental vélo loisirs tourisme (chemin de halage de l'Oudon...), les circuits pédestres ou équestres, ou encore les chemins de halage dont les parcours permettent de connecter entre elles les nombreuses rivières.      | Enjeu intégré dans le projet de PLU.<br>Développement du maillage de continuités douces, à travers les OAP.                                                                                                                                                  |
| Afin de faciliter la pratique des activités itinérantes de plein air, les communes accompagnent à leur échelle les projets en faveur de la mise en valeur du patrimoine industriel (anciennes carrières), du patrimoine bâti, de la randonnée, du cyclotourisme, de la navigation fluviale et du tourisme équestre, notamment des voies vertes, chemins de halage et liaisons avec les itinéraires de la Loire à vélo et de Vélo Francette, et d'assurer les liaisons pédestres, équestres et cyclables entre les territoires.                                                           | Enjeu intégré dans le projet de PLU.<br><br>Protection des bâtiments à caractère patrimonial dans le PLU à travers une autorisation de changement de destination et au titre du I 151-19 du Code de l'urbanisme.                                             |
| La complémentarité entre ces itinéraires touristiques et des hébergements adaptés doit être recherchée (campings avec abri vélo, enclos pour les                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mise en place d'un STECAL à                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| chevaux..., hébergement de groupe, points multiservices pour les camping-cars, hôtellerie de caractère à privilégier autour des circuits patrimoniaux...).                                                                                                                                                                                       | vocation touristique pour permettre le développement d'un site d'hébergement touristique (roulotte) au lieu-dit La Chevalerie.                                                                  |
| Les chemins ruraux susceptibles de permettre une liaison douce entre deux communes ou deux secteurs importants ne peuvent pas être aliénés.                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                 |
| Les chemins de randonnées existants ou à créer doivent être identifiés et protégés dans les PLU ou PLUi pour garantir une conservation des cheminements.                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                 |
| Dans le cadre de projet de boucles touristiques et de création de nouvelles sections d'itinéraires pédestres, cyclables et équestres, il est recommandé de travailler en concertation avec les acteurs locaux et de veiller à intégrer les enjeux agricoles.                                                                                     | Préservation des haies en concertation avec la profession agricole, le long des chemins de randonnée notamment.                                                                                 |
| A ce titre, elles peuvent également soutenir les initiatives des particuliers (accueil à la ferme, hébergement rural, artisanat local, etc.), notamment en favorisant l'accès aux informations et la communication et la mise en réseau des partenaires.                                                                                         | Enjeu intégré dans le projet de PLU. Mise en place d'un STECAL à vocation touristique pour permettre le développement d'un site d'hébergement touristique (roulotte) au lieu-dit La Chevalerie. |
| Les collectivités territoriales sont invitées à accompagner les grands itinéraires, par la réalisation d'aires de stationnements, la mise en place de services et de valorisation touristique du territoire (ex : à travers les Relais Informations Services...). Dans les PLU, ces éléments pourront se traduire par des emplacements réservés. | Emplacement réservé pour la création de stationnement dans le bourg.                                                                                                                            |

## AXE 2 / Un pays cohérent et complémentaire

### 1. EQUIPEMENTS ET SERVICES



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les pôles doivent desservir chacun leur propre bassin de vie du fait d'une offre développée en services, commerces et équipements.                                                                                                                                                                                                                                                            | Localisation des futurs secteurs de développement de l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du bourg et de ses équipements.                                                       |
| Déployer et mailler les équipements et services en fonction de la carte des bassins de vie ci-dessus, afin d'assurer un accès aux équipements et services « de proximité » au sein de chacun de ces bassins de vie (exemple : déploiement des maisons des services publics).                                                                                                                  | Equipements adaptés à l'évolution démographique envisagée (STEP en capacité, une classe d'avance)                                                                                                                  |
| Adapter la répartition géographique de l'offre en équipements scolaires, sportifs et de loisirs et l'offre pour la petite enfance pour répondre aux besoins et aux attentes des nouveaux arrivants.                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                    |
| Déployer et mailler les équipements et services de manière à conforter le pôle central du Pays (Segré/Ste-Gemmes) dans son rôle spécifique d'accueil des équipements de rayonnement plus large.                                                                                                                                                                                               | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                             |
| Poursuivre le développement des équipements et services et notamment : les services à domicile, les soins à domicile (en réponse au vieillissement de la population) ; une offre médicale adaptée au milieu rural en favorisant les regroupements (créations de maisons de santé pluridisciplinaires).                                                                                        | Volonté de profiter du déploiement numérique pour améliorer notamment l'accès au soin et services.                                                                                                                 |
| Le SCoT recommande aux pôles qui figurent sur la carte précédente en tant que « bi-pôle » de mener une politique commune en matière de développement des équipements et services.                                                                                                                                                                                                             | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                             |
| <b>2. HABITAT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2.a Objectifs quantitatifs</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                    |
| Le SCoT donne un cadre de référence au nombre de logements à produire, par secteur. Au total, le SCoT fixe pour objectif la production de 500 logements annuels sur la période 2017-2030 (ce chiffre comprend à la fois les mises en chantier de logements neufs, les remises sur le marché de logements vacants et les logements produits par changement de destination).                    | Objectif de production de logements en adéquation avec les objectifs fixés par le SCOT à l'échelle des secteurs (115 nouveaux logements sur les 10 prochaines années).                                             |
| La répartition de l'objectif entre les communes d'un même secteur fera l'objet d'une concertation à l'échelle de chaque secteur. Les polarités devront accueillir une part minimale leur permettant de maintenir leur poids démographique, voire de le renforcer.                                                                                                                             | Concertation avec les autres communes du secteur pour la validation du rythme de production de logements sur Saint-Augustin-de-Bois.                                                                               |
| Les objectifs de production par secteurs peuvent être reportés d'un territoire à l'autre, dans le cadre de l'objectif de l'ensemble du Pays, si les dynamiques de développement réelles et l'équilibre souhaité entre les territoires le justifient. Les éventuels reports seront réalisés à l'issue du bilan d'application du SCoT qui est obligatoire 6 ans après l'approbation dudit SCoT. | Intégration du contexte dynamique de croissance sur Saint-Augustin-des-Bois, dans le cadre d'une révision coordonnée avec le PLU de Bécon-les-Granits.                                                             |
| La traduction spatiale des objectifs de production dans les PLU tiendra compte du potentiel de densification et de remise sur le marché de logements vacants ainsi que des densités minimales fixées au chapitre 2.b. suivant.                                                                                                                                                                | Plus de 17% des nouveaux logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (déterminé à partir de l'étude de la capacité de densification et de la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié) |
| La programmation des projets de développement doit favoriser la mixité sociale, de sorte à répondre à la demande de la population locale de rester sur place (jeunes, personnes âgées) et de loger si possible à proximité des lieux d'emplois et de services.                                                                                                                                | Les OAP fixent des dispositions en termes de morphologie urbaine, d'objectif de logements sociaux... permettant d'assurer une offre de logements diversifiée au sein des                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les différents secteurs qui composent le Pays et les polarités présentent de grandes disparités en ce qui concerne le nombre de logements locatifs sociaux proposés aux habitants. Aussi, les objectifs en matière de mixité sociale sont-ils adaptés aux différents secteurs et pôles de la façon suivante :</p> <p>[...] Pour les communes hors pôles, le SCoT préconise une production adaptée selon l'offre existante afin de tendre vers un objectif de production de logements locatifs sociaux correspondant à environ 10% de la construction neuve (à programmer sur 10 années et pas à imposer pour chaque opération + possibilité de répartir à l'échelle de plusieurs communes).</p>                                                                               | <p>futur quartier d'habitat.</p> <p>Les OAP respectent les objectifs du SCOT en termes de logements sociaux.</p> <p>Localisation des futurs secteurs de développement de l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du bourg et de ses équipements.</p> |
| <p>Les PLU et PLUI sont incités recourir à la servitude d'urbanisme prévue par l'article L 151-15 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité de définir un programme de logements en fixant un pourcentage de catégorie de logement qui garantisse l'objectif de mixité sociale. Par ailleurs, ces objectifs doivent permettre de répondre aux attentes de l'ensemble de la population.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Objectifs fixés dans les dispositions des OAP sur les secteurs de développement de l'habitat en lien avec les prescriptions du SCOT pour les communes hors pôle.</p>                                                                                                              |
| <p>La réhabilitation des centres-bourgs dans une optique de réduction de la vacance doit permettre une amélioration de l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes souffrant d'un handicap.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Géolocalisation des logements identifiés comme vacants dans le rapport de présentation permettant une connaissance affinée du parc vacant pour la commune. Vacance réduite sur le territoire permettant une rotation du parc de logements.</p>                                    |
| <p>Afin d'atteindre les objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux fixés ci-dessus, le SCoT recommande la mise en place des outils réglementaires mis à disposition par le code de l'urbanisme (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés spécifiques...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Dans toutes les opérations et de manière différente en fonction du contexte, le SCoT recommande de diversifier les formes d'habitat (petit collectif, intermédiaire, logements individuels en bande...), la taille des lots ou la typologie des logements (accession libre, accession aidée, locatif privé ou social, etc.), ceci afin de pouvoir répondre aux différents publics, favoriser le parcours résidentiel et éviter la ségrégation sociale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Dispositions quant à la diversité des formes urbaines dans les OAP.</p>                                                                                                                                                                                                           |
| <p>A destination des publics spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Schéma d'Accueil des Gens du voyage identifie comme besoin de localiser un terrain permettant une halte de courte durée (48h minimum) et d'étudier la possibilité de créer une 5ème aire d'accueil sur le territoire Candéen ;</li> <li>- Le Schéma d'Accueil des Gens du voyage en Maine-et-Loire invite également les communes de moins de 5000 habitants à identifier un terrain pour la halte de courte durée (minimum 48 h) afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et venir. Il pourra s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le terrain devra se trouver à proximité du centre-bourg et possèdera un point d'eau potable et un sol stabilisé.</li> </ul> | /                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Le SCOT encourage les collectivités du territoire à poursuivre les efforts engagés en matière de politique de l'habitat, parmi lesquels peuvent être cités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'OPAH-RU (Renouvellement urbain), depuis septembre 2016 sur les 14 communes de l'ex-Communauté de communes de Pouancé-Combrée avec une implication forte de la part des communes dans le versement d'aides communales (lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, la perte d'autonomie...) qui viennent s'ajouter aux aides de</li> </ul>                                                                                                                                                                                          | /                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>l'ANAH notamment ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La poursuite du dispositif Logement solidaire sur Anjou Bleu Communauté ;</li> <li>- La labellisation AIO du PIJ d'Anjou Bleu Communauté (accueil, information, orientation pour le logement des jeunes) en 2013 qui a vocation à proposer un service d'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logement sur le territoire ; L'AIO se veut aussi être un observatoire des pratiques des jeunes relatives à l'habitat ;</li> <li>- La mise en place d'OPAH-RU envisagée par l'actuelle communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou ;</li> <li>- L'ouverture d'un Foyer Jeunes Travailleurs en 2015 au Lion d'Angers (15 logements) ;</li> <li>- Des projets de Résidences Seniors en gestation mais pas encore sorties de terre (prévision : 30 logts).</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.b Objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Pour chaque bourg et espace aggloméré du territoire, le SCoT comprend en annexe au présent DOO une carte de délimitation de l'enveloppe urbaine. Le SCoT vise un objectif global qui consiste à tendre vers 30% des logements à produire en comblement à l'échelle de chaque secteur (EPCI actuels). Le SCoT fixe les objectifs minimaux suivants : [...] Pour les communes hors pôles : 10% au moins des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Analyse des gisements fonciers et de leurs niveaux de faisabilité au sein de l'enveloppe urbaine. Plus de 17% des nouveaux logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit au-delà des objectifs fixés par le SCOT.</p> |
| <p>Pour atteindre l'objectif précédent, une étude du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine est obligatoire à l'occasion de chaque élaboration ou révision de PLU. Cette étude comporte a minima un inventaire des potentiels d'accueil de nouveaux logements dans les zones déjà urbanisées (dents creuses, friches urbaines et industrielles, estimation du potentiel de réhabilitation de l'habitat ancien avec si possible un recensement des logements vacants).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Etude menée à l'échelle de l'enveloppe urbaine délimitée dans le DOO : identification des gisements, niveau de faisabilité, potentiel de logements, justifications...</p>                                                              |
| <p>Le SCOT fixe des densités minimales :<br/>Saint-Augustin-des-Bois : 15 logements / hectare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>En extension urbaine, les projets d'urbanisation nouvelle doivent respecter les seuils de densité minimale fixés ci-dessus, calculés sur l'ensemble des opérations d'habitat en extension prévues sur une dizaine d'années, ce qui correspond à l'échelle de temps de la programmation du PLU.</p> <p>La densité minimale doit être respectée en moyenne sur l'ensemble de ces opérations. Ainsi, certaines opérations peuvent avoir une densité en dessous du seuil minimal si la moyenne est respectée par une autre opération au-dessus du seuil minimal. Ces différentes opérations peuvent être séparées dans l'espace et dans le temps, dans le cadre défini par la programmation du PLU. La densité minimale doit être précisée pour chaque périmètre opérationnel par les orientations d'aménagement et de programmation.</p>           | <p>Respect d'une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension à vocation habitat.</p>                                                                                          |
| <p>Pour les opérations de renouvellement ou de densification qui prennent place au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il est préconisé que ces dernières atteignent a minima les seuils de densité fixés ci-dessus. Ces opérations doivent s'inscrire dans la forme urbaine existante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Aucun gisement identifié au sein de l'enveloppe urbaine ne représente une surface de plus de 2000 m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                   |
| <p>Le périmètre de référence pour le calcul de la densité à prendre en compte comprend les espaces publics à créer pour assurer le bon fonctionnement du</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>périmètre de l'opération (voies de desserte et stationnement, espaces de rencontre et espaces verts collectifs, bassins de rétention...). Ne sont pas pris en compte les équipements, voiries, places, parcs et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement d'un périmètre plus grand (école ou salle communale par exemple) ou encore d'autres espaces inconstructibles (recul aux abords des voies à grande circulation ou zones humides ou inondables par exemple).</p> <p>Dans le cas d'affectation mixte de la zone, les surfaces affectées à des usages autres que l'habitat (bureaux, commerces, équipements) peuvent être pris en compte.</p> |                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Il est recommandé, afin de s'assurer du respect des seuils minimaux de densité, d'inclure aux rapports de présentation des PLU, un échéancier prévisionnel listant les nombres de logements programmés par secteur et les densités correspondantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Le PLU fixe un échéancier prévisionnel pour les secteurs de développement de l'habitat (1AU / 2AU) et les OAP fixent une densité minimale et un nombre de logements à réaliser par secteur.</p> |
| <p>Il est recommandé que les répartitions en matière d'équilibre entre le comblement de l'enveloppe urbaine et les possibilités d'extension de l'urbanisation soient concertées à échelle intercommunale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | /                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Le SCoT recommande d'intégrer les opérations d'habitat en comblement de l'enveloppe urbaine au sein d'une réflexion plus large portant sur la requalification des espaces publics environnants pour améliorer le cadre de vie, limiter les nuisances du trafic et revitaliser les centres-villes et centres-bourgs, ainsi qu'intégrer le cas échéant la prévention contre les risques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | /                                                                                                                                                                                                  |

### AXE 3 / Un pays attractif et responsable

#### 1. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE

| 1.a Des quartiers durables et économes en énergie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les règlements des PLU doivent être adaptés à l'évolution des nouvelles techniques de construction ou de rénovation intégrant les préoccupations environnementales : capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, toitures végétalisées, petit éolien, isolation par l'extérieur, utilisation de nouveaux matériaux. Le SCoT souligne à ce sujet l'importance de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, qui permet de déroger aux règles du PLU pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou encore la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. | Adaptation du règlement écrit à ce type de dispositions (favorisation des constructions intégrant les préoccupations environnementales).                                                                                                              |
| Les communes emploient l'approche bioclimatique pour le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Analyse multicritère pour le choix des secteurs d'urbanisation future intégrant les aspects environnementaux.                                                                                                                                         |
| Dans le cadre des PLU, les collectivités doivent établir un schéma des circulations douces, dans l'objectif d'améliorer l'offre d'itinéraires continus, confortables et sécurisés à l'échelle des bourgs, des communes, des intercommunalités du Pays et au-delà. En effet, pour les déplacements quotidiens ou pour les loisirs, les usages cyclables et piétonniers doivent être soutenus par des aménagements confortables et clairs des espaces publics. En particulier, les accès aux centres bourgs, aux équipements d'intérêt public et aux secteurs d'implantation commerciale périphérique doivent être assurés par des itinéraires attractifs.                                                                                                                                         | Localisation des futurs secteurs de développement de l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du bourg et de ses équipements.<br><br>Dispositions pour la confortation des liaisons douces dans les OAP.               |
| Les communautés de communes (ou les communes) privilégient une approche environnementale dans les opérations d'urbanisme, intégrant les enjeux du développement durable dans les projets de planification à tous les stades de la planification.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | /                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.b Préserver une limite claire entre zones bâties et non bâties et renforcer les corridors écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A l'intérieur des espaces urbanisés, les coulées vertes sont à préserver et à renforcer. Elles sont à identifier par des orientations d'aménagement ou un zonage spécifique dans les PLU. Les coulées vertes privilégieront les milieux naturels, tout en permettant leur valorisation pour des usages urbains tels que le jeu des enfants et la promenade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | La zone Naturelle intègre les boisements, les cours d'eau, les zones humides pré localisées par la DREAL, les espaces bocagers dense... Les zones d'urbanisation future sont localisées en dehors de ces secteurs sensibles.                          |
| Le développement en continuité des zones urbanisées devrait s'accompagner d'une rupture assez marquée avec les zones non bâties afin de mettre en valeur chaque espace et de préserver les espaces agricoles ou naturels qui séparent deux zones urbanisées distinctes : murets, haies bocagères ou agricoles, jardins, traitement paysager...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les dispositions des OAP prévoient la préservation ou la création d'écran végétal (haie) afin de préserver le maillage bocager du territoire, préserver les perspectives et traiter qualitativement les limites entre espace urbains et espace rural. |
| 1.c Préserver le patrimoine bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Les collectivités mettront en valeur leur patrimoine paysager et bâti, classé ou non, ainsi que le petit patrimoine (fontaines, murs...) en ayant recours aux outils réglementaires (Loi Paysage (L 151-19 du code de l'urbanisme) notamment). Afin d'identifier ces éléments, les collectivités pourront s'appuyer sur l'inventaire du patrimoine réalisé par le Département.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial au sein de l'espace rural ont été recensé et protégés dans le règlement du PLU (L151-19 du CU).                                                                                                       |
| Des circuits de promenade communaux et intercommunaux peuvent être répertoriés et préservés dans les PLU pour leur intérêt patrimonial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | /                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| notamment (Loi Paysage).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.d Diversifier les formes de l'habitat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les collectivités devront favoriser la diversification des formes d'habitat en cohérence avec les objectifs de densification, de mixité sociale et de préservation des qualités patrimoniales du territoire dans le souci de maîtriser l'étalement urbain et d'optimiser le foncier.                                                                                                                                                                                                                                                        | Dispositions quant à la diversité des formes urbaines dans les OAP.<br><br>Respect d'une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension à vocation habitat.<br><br>Analyse multicritère pour le choix des secteurs d'urbanisation future intégrant les aspects environnementaux. |
| L'habitat groupé devrait être favorisé dans toutes les opérations urbaines afin d'atteindre, voire dépasser, les objectifs de densité recherchés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les parcelles plus grandes avec implantation libre des constructions seront intégrées dans les plans d'ensemble des extensions urbaines, notamment en ce qui concerne l'aménagement des espaces publics et de l'intégration paysagère.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les communes devraient s'appuyer sur l'approche bioclimatique pour le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| L'implantation des voies de desserte et l'implantation des constructions devront notamment être optimisées pour assurer un apport solaire passif dans tous les logements (exposition, ombrage) et tenir compte des vents dominants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les collectivités devront privilégier l'innovation et l'architecture contemporaine afin d'éviter la normalisation des constructions compte tenu de l'importance de la recherche de nouvelles formes urbaines dans ce domaine et pour soutenir celles-ci.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Adaptation du règlement écrit à ce type de dispositions (favorisation l'innovation architecturale).                                                                                                                                                                                                                                       |
| La réalisation d'immeubles d'habitat intermédiaire (accès individuels à chaque logement depuis l'espace public) ou collectifs (cage d'escalier commune) constituera une réponse adéquate au développement d'habitat groupé, en particulier pour des logements plus petits ou en centre-bourg et sur les communes de Segré / Ste Gemmes et de la couronne angevine.                                                                                                                                                                          | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2. GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Le SCoT, en appliquant les prescriptions définies dans les chapitres précédents, affirme un objectif de :<br><br>- Limitation de la consommation d'espace à vocation d'habitat à un maximum de 362 hectares entre 2017 et 2030, soit 28 ha par an.<br><br>- Limitation de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques à hauteur de 143 hectares au-delà des surfaces déjà aménagées et disponibles, soit un potentiel total de 11 ha par an.                                                                                | Consommation foncière à vocation habitat pour les 10 prochaines années : 6 hectares, soit une diminution par rapport au 10 dernières années (9 ha).<br><br>Extension économique de l'ordre de 2 ha, soit moins de 50% d'augmentation de la surface existante.                                                                             |
| Pour les opérations de renouvellement ou de densification qui prennent place au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains de plus de 2000 m², ces derniers atteignent a minima les seuils de densité fixés ci-dessus. Ces opérations doivent s'inscrire dans la forme urbaine existante.                                                                                                                                                                                                                                                 | Aucun gisement identifié au sein de l'enveloppe urbaine ne représente une surface de plus de 2000 m².                                                                                                                                                                                                                                     |
| En amont des choix d'urbanisation et avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, les communautés de communes (ou les communes en cas de PLU communal) veillent à établir un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole. Ce dernier identifie notamment l'impact du projet d'urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles concernées (investissements récents et perspectives d'évolution des exploitations, fonctionnalité des entités foncières, qualité des | Un diagnostic agricole a été réalisé en début 2018 (réunion de concertation avec l'ensemble des agriculteurs, transmission de questionnaires...) pour permettre d'avoir une connaissance affinée de l'activité sur le territoire et la prendre en compte dans les                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sols...) et les déplacements des engins agricoles et, le cas échéant, propose des mesures compensatoires (solutions foncières, stratégies d'adaptation, échange de terrains par exemple, itinéraires alternatifs).                                                                                                                                                                                                                                                  | réflexions du projet (analyse multicritère intégrant l'agriculture).                                                                                                                                                                                                      |
| Pour le développement des infrastructures, le SCoT impose que chaque aménagement soit conçu dans un souci de limitation de la consommation d'espaces en appliquant la logique du « Eviter-Réduire-Compenser ».                                                                                                                                                                                                                                                      | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dans le souci de maîtriser l'étalement urbain et d'optimiser le foncier, les collectivités devront favoriser la diversification des formes d'habitat en cohérence avec les objectifs de densification, de mixité sociale et de préservation des qualités patrimoniales du territoire.                                                                                                                                                                               | Dispositions quant à la diversité des formes urbaines dans les OAP.<br>Respect d'une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension à vocation habitat.<br>Objectifs de logements sociaux intégrés dans les OAP. |
| Compte tenu de l'importance de la recherche de nouvelles formes urbaines dans ce domaine et pour soutenir celles-ci, les collectivités devront privilégier l'innovation et l'architecture contemporaine afin d'éviter la normalisation des constructions.                                                                                                                                                                                                           | Adaptation du règlement écrit à ce type de dispositions (favorisation l'innovation architecturale).                                                                                                                                                                       |
| L'habitat groupé devrait être favorisé dans toutes les opérations urbaines afin d'atteindre, voire dépasser, les objectifs de densité recherchés. Aussi, la réalisation d'immeubles d'habitat intermédiaire (accès individuels à chaque logement depuis l'espace public) ou collectifs (cage d'escalier commune) constituera une réponse adéquate, en particulier pour des logements plus petits ou en centre-bourg et sur les principales polarités du territoire. | Dispositions quant à la diversité des formes urbaines dans les OAP.<br>Localisation des futurs secteurs de développement de l'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du bourg et de ses équipements.                                       |
| En référence au mode d'implantation traditionnel dans les bourgs, des parcelles plus étroites et l'habitat mitoyen devraient être privilégiés pour dégager un espace extérieur privatif généreux à l'arrière des maisons.                                                                                                                                                                                                                                           | /                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Les parcelles plus grandes avec implantation libre des constructions seront intégrées dans les plans d'ensemble des extensions urbaines, notamment en ce qui concerne l'aménagement des espaces publics et de l'intégration paysagère.                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les communes doivent s'appuyer sur l'approche bioclimatique pour le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Analyse multicritère pour le choix des secteurs d'urbanisation future intégrant les aspects environnementaux.                                                                                                                                                             |
| L'implantation des voies de desserte et l'implantation des constructions devront notamment être optimisées pour assurer un apport solaire passif dans tous les logements (exposition, ombrage) et tenir compte des vents dominants.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pour le développement des carrières, le SCoT de l'Anjou bleu s'inscrit dans la continuité des objectifs du Schéma Départemental, qui fixe pour objectif maximal de consommation d'espace à l'échelle départementale de l'ordre de 26,5 hectares par an.                                                                                                                                                                                                             | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3. PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3.a La protection de la ressource en eau</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les collectivités traduisent les mesures de protection et d'aménagement prescrites par le SDAGE dans leurs documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) pour revenir au bon état des eaux et maîtriser les risques d'inondation.                                                                                                                                                                                                                                  | Intégration des prescriptions du SDAGE dans le PLU (Cf 25.1)                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ces mesures seront affinées localement à l'aide des 5 SAGE (Mayenne / Oudon / Vilaine / Sarthe aval / Estuaire de la Loire) qui traduisent ces objectifs en fonction des spécificités de chaque bassin versant. Il appartient également aux communes d'intégrer les mesures déclinées dans les SAGE dans leur document d'urbanisme. Certaines prescriptions des SAGE vont en effet plus loin que celles du SDAGE et il appartient aux communes de les intégrer dans leur planification.                                                                                                                                                                                                               | Commune inscrite dans le périmètre d'aucun SAGE.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les collectivités assurent la mise en place des périmètres de protection des captages d'eau potable imposée par la loi sur l'eau en collaboration avec les différents acteurs concernés (Conseil Départemental, Agence Régionale de Santé, Agence de l'eau, État, Chambre d'Agriculture, BRGM).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Commune non concernée (pas de périmètre de captage d'eau potable sur le territoire).                                                                                                                                                                                                                                             |
| Le dimensionnement des projets d'urbanisation des collectivités et leur phasage doivent être compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable actuelles et projetées. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable constitue la référence pour programmer le renforcement des interconnexions et les capacités de traitement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Croissance démographique envisagée en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau potable de la commune.                                                                                                                                                                                                                 |
| Les collectivités tiennent compte dans leur planification urbaine des capacités épuratoires des dispositifs mis en place sur le territoire (réseaux et stations) pour le dimensionnement des projets et le cas échéant planifier les investissements nécessaires et les mettre en cohérence avec les projets d'extension urbaine. L'amélioration globale des systèmes d'assainissement (réseaux et traitement) est poursuivie, conformément aux priorités identifiées dans le schéma départemental d'assainissement.                                                                                                                                                                                  | Croissance démographique envisagée en adéquation avec les capacités de la station d'épuration de la commune.                                                                                                                                                                                                                     |
| En cas d'absence de réseau d'assainissement public, dans les zones de faible densité, l'assainissement non collectif sera réalisé en privilégiant les solutions d'épuration par le sol lorsque la pédologie le permet. Il est rappelé que l'assainissement non collectif est à réserver à l'habitat diffus au regard des nombreuses contraintes techniques associées (superficie du terrain d'assiette, entretien, sources de conflits en cas de regroupement ...).                                                                                                                                                                                                                                   | Aucun développement en dehors de l'agglomération (assainissement collectif imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement) à l'exception des bâtiments identifiés pour le changement de destination. Encadrement des modalités de mise en place d'assainissement non collectif en zone agricole (changement de destination). |
| Les collectivités adoptent une gestion alternative des eaux pluviales et se dotent d'outils pour y parvenir, notamment en élaborant pour chaque territoire intercommunal des schémas directeur de gestion des eaux pluviales dont les objectifs sont traduits dans les PLU. Sur cette base, les PLU identifient, par le biais des zonages d'assainissement des eaux pluviales qui leur sont annexés, les zonages réglementaires spécifiques pour la gestion des eaux pluviales (identification des zones où l'imperméabilisation des sols doit être limitée et les zones où les aménagements doivent s'accompagner de la mise en place d'ouvrages de régulation ou de traitement des eaux pluviales). | Encadrement de la gestion des eaux pluviales par le règlement écrit. Zonage d'assainissement des eaux pluviales intégré aux annexes du PLU.                                                                                                                                                                                      |
| La recherche de l'économie de la ressource en eau tant au niveau de la gestion des chantiers que dans la conception du bâti ou l'aménagement des espaces verts (choix de végétaux adaptés, limitation de l'arrosage public, récupération des eaux de pluie...) est favorisée pour atteindre les objectifs fixés par les SAGE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Commune inscrite dans le périmètre d'aucun SAGE.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les communes privilégient l'infiltration, favorisent le piégeage des eaux pluviales à la parcelle, font appel aux techniques alternatives au « tout-tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées ...), mettent en place des ouvrages de dépollution si nécessaire, réutilisent les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Encadrement de la gestion des eaux pluviales par le règlement écrit (surfaces perméables ou drainantes à privilégier...).                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| industrielles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Le SCoT rappelle l'intérêt de mise en œuvre des techniques de phyto-épuration.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Les points de baignade doivent être protégés pour maintenir (à minima) voire améliorer la qualité de l'eau. Sont concernés : l'étang de St-Aubin à Pouancé, l'étang de St-Blaise à Noyant-la-Gravoyère, l'étang du Petit-Anjou au Louroux-Béconnais et les plans d'eau de Combrée et de Marigné.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Au-delà des dispositifs réglementaires pour la gestion des crues décennales, la prise en compte des crues exceptionnelles par des champs d'expansion dans les zones agricoles, naturelles ou les espaces verts est préconisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3.b La préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques du territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Les communes et EPCI devront affiner et si nécessaire compléter à l'échelle de leur territoire le travail d'identification de la trame verte et bleue effectuée dans le cadre du SCoT. La réflexion locale concernant la Trame Verte et Bleue devra être menée en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les choix de localisation des zones d'urbanisation et de conception des projets devront être basés sur une réflexion sur les enjeux environnementaux et notamment par l'application systématique de la séquence « Eviter, Réduire, compenser ».</li> <li>• Les PLU, au moment de leur élaboration, doivent comprendre un diagnostic des activités forestières permettant de bien prendre en compte les surfaces privées, ainsi que les surfaces dotées de documents de gestion durable (PSG et CBPS). Dans les PLU, un sous-zonage de type Nf, « zone naturelle et forestière, où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes » est préconisé.</li> <li>• Les installations et aménagements de loisirs, de tourisme, de valorisation et de sensibilisation sont autorisés au sein des espaces de la TVB dans le respect de l'intégrité des milieux naturels et de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue.</li> </ul> | <p>Identification de la TVB, et diagnostic forestier effectués dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Classement en zone Nf de l'ensemble des boisements soumis à un Plan Simple de Gestion.</p>                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides, les boisements et les haies possédant un intérêt écologique et/ou paysager, particulièrement ceux situés au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor, seront préservés en tenant compte des activités et usages de ces espaces (loi Paysage (L 151-23 du code de l'urbanisme), Espace Boisé Classé ...).</li> <li>• Les communautés de communes (ou les communes en cas de PLU communal) préciseront à leur échelle les limites des réservoirs de biodiversité avec une reconnaissance des milieux les plus qualitatifs tout en maintenant le continuum naturel et en tenant compte des conditions d'exploitations agricoles et forestières.</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité seront préservés par un zonage adapté à vocation naturelle (N) ou agricole (A) en priorité. Dans tous les cas, le règlement de ces zones doit garantir de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Identification de la TVB effectuée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N et Nf, EBC, identification des haies au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement).</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides, les boisements et les haies possédant un intérêt écologique et/ou paysager, particulièrement ceux situés au sein d'un corridor, seront préservés en tenant compte des activités et usages de ces espaces (loi Paysage (L 151-23 du code de l'urbanisme), Espace Boisé Classé ...).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Préservation des éléments constitutifs de la TVB à travers le zonage : zones N et Nf, EBC, identification des haies au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</p>                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les communes veilleront à ne pas aggraver / créer des nouveaux points de rupture des continuités écologiques. Ainsi, en cas de projets (infrastructures de transport ...), une réflexion sera menée sur la création ou l'aménagement de zones de passage pour la faune.</li> <li>• Le SCoT inscrit le principe de préservation de l'ensemble des corridors identifiés sur le territoire. Ces corridors seront traduits dans les documents d'urbanisme. Les PLU veilleront à ne pas entraver la fonctionnalité des corridors écologiques en y maîtrisant l'urbanisation (éviter l'effet « goulot d'étranglement »).</li> </ul>                                   | <p>(mesures détaillées dans le règlement).</p> <p>Limitation des possibilités d'atteintes aux haies et aux zones humides pré localisées par la DREAL.</p> <p>Encadrement des modalités de compensation pour les haies ; renvoi à la phase opérationnelle pour les zones humides identifiées dans le cadre de projet d'aménagement.</p> |
| <p>En cas de projet en lisière des espaces de la TVB, ce dernier devra intégrer des principes de continuités écologiques (OAP TVB, loi Paysage ...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Prise en compte à travers les règles mises en place.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'intérieur des espaces urbanisés, les coulées vertes sont à préserver et à renforcer. Elles seront définies par des orientations d'aménagement ou un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme des collectivités.</li> <li>• Les coulées vertes privilégieront les milieux naturels, tout en permettant leur valorisation pour des usages urbains tels que le jeu des enfants et la promenade.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Investigations naturalistes de terrain menées sur les zones AU.</p> <p>Absence d'enjeux notables.</p> <p>Les secteurs AU sont localisés en dehors des continuités écologiques identifiées.</p>                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SCoT encourage les actions de valorisation et de sensibilisation menées sur les espaces de la TVB.</li> <li>• Les documents d'urbanisme locaux pourront contenir une palette végétale en annexe présentant les espèces locales, non invasives, prioritaires à planter sur la commune.</li> <li>• Pour la préservation des boisements, il est rappelé que la mise en place d'outils de protection des boisements doit être réservée : aux bosquets isolés de moins de 4 hectares et aux éléments de la Trame verte et bleue si besoin, pour un classement en Espace Boisé Classé ; aux éléments liés au bocage pour les protections au titre de la loi Paysage.</li> </ul> | <p>La liste des plantes invasives et la liste des essences préconisées sont annexées au règlement écrit.</p> <p>Les boisements de moins de 4 hectares sont protégés par un classement EBC ainsi que les haies au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement).</p>                                   |
| <p>En cas d'identification d'enjeux liés à la libre circulation de la petite faune, notamment au sein des espaces urbains, le SCoT rappelle que les règlements des documents d'urbanisme locaux pourront prévoir la mise en place de clôtures perméables.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Le règlement du PLU va dans ce sens.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SCoT incite les communes à renforcer la place de la nature en ville. Dans un souci de cohérence, ce travail pourra être mené en parallèle de la réflexion sur la TVB communale.</li> <li>• A cette fin, les règlements des PLU pourront notamment prévoir des coefficients d'espaces verts minimum.</li> <li>• Toute réflexion sur ces espaces verts urbains pourra intégrer et valoriser le rôle multifonctionnel des continuités écologiques : loisirs, gestion du pluvial, cadre de vie, bioclimatisme, îlots de chaleur urbains...</li> </ul>                                                                                                                         | <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3.c La gestion des risques, des nuisances et des déchets</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>En s'appuyant sur les PPRI et l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Erdre et de l'Oudon, les communes prennent en compte les périmètres à risque dans leur planification :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Commune non concernée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part dans le cadre d'une politique de protection et de prévention pour les zones urbanisées ou exploitées par l'homme, afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.</li> <li>- d'autre part, par une politique d'anticipation en aménageant des lieux d'expansion de crue dans les zones agricoles, naturelles ou les espaces verts urbains qui s'y prêtent, en amont des secteurs exposés aux inondations. Ainsi, la prise en compte des crues exceptionnelles au-delà des crues décennales est recherchée partout où c'est possible.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les communes imposent, par le biais du règlement d'urbanisme, les mesures constructives adaptées dans les secteurs exposés au radon pour prévenir une concentration du gaz dans des bâtiments insuffisamment aérés ou isolés du sol, notamment : une bonne ventilation, une étanchéité des sous-sols, des passages de canalisation et des vides sanitaires, l'ajout si nécessaire d'un drainage du radon, par la mise en dépression du sol sous-jacent du bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intégration des mesures dans l'introduction des OAP et dans les dispositions du règlement écrit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dans le cadre de leur planification urbaine, les communes tiennent compte des risques de feux de forêt, de sécheresse, de sismicité ou de mouvement de terrain en se référant aux plans de prévention et aux services spécialisés de l'Etat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Intégration des risques dans le PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les communes intègrent, dans leurs documents de planification urbaine, un inventaire des sols pollués ou susceptibles de l'être (données BASIAS et BASOL, notamment) et adaptent les urbanisations futures à la présence de ces secteurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Intégration de l'inventaire dans l'Etat Initial de l'Environnement et prise en compte des risques dans le zonage du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Les communautés de communes (ou les communes) intègrent, dans le cadre de l'urbanisation nouvelle ou dans leurs actions de renouvellement urbain, à intégrer les nuisances sonores en particulier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'isolement des activités dangereuses ou bruyantes par l'aménagement d'espaces tampon et la séparation claire des zones d'habitation et d'activités lorsque celles-ci sont incompatibles la diminution des nuisances dans les zones habitées, notamment par la modération des vitesses, l'aménagement paysager, l'isolation phonique des bâtiments, l'aménagement d'un mur anti-bruit, la création d'ambiances sonores positives.</li> <li>- la limitation de l'habitat dans les zones exposées au bruit (p.ex. bâtiment de bureaux formant un écran de protection pour les habitations à l'arrière, zone de recul paysagée...).</li> </ul> | <p>Mise en place d'un espace tampon entre l'extension de la zone artisanale du Chêne Vert et le lotissement des Pivoines dans l'OAP « extension de la zone artisanale ».</p> <p>Intégration des bandes d'inconstructibilité liées aux nuisances sonores pour les axes routiers.</p> <p>Autorisation des activités artisanales dans les zones urbaines sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.</p> |
| Les communes tiennent compte des risques liés au transport de matières dangereuses dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'autorisation des permis de construire le long des axes concernés, notamment en ce qui concerne le recul des bâtiments, l'accès des services de sécurité et les sorties de secours.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Commune non concernée par le risque TMD.<br>Intégration des marges de recul liées à l'A11 classée voie à grande circulation.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Les collectivités tiennent compte des localisations des anciens dépotoirs de déchets (exemples des dépôts de Chemiré, Contigné ou Chazé) pour lesquels les projets d'urbanisation sont à proscrire, sauf mesures particulières de dépollution.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Commune non concernée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| En général, les aménagements urbains doivent prendre en compte la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées de sorte à favoriser leur régulation et infiltration par le milieu naturel, sans induire de désordres hydrauliques en aval (cf. assainissement des eaux pluviales, ci-avant). Au même titre, les aménagements ruraux permettant de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Protection des haies au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (mesures détaillées dans le règlement).                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| retenir l'eau, comme les talus et les haies sont à maintenir ou à créer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
| <p>En cas de besoins avérés, les PLU pourront définir des secteurs dans lesquels il sera possible de créer des installations de recyclage ou stockage de déchets inertes (ISDI). Un zonage adapté de type Ad ou Nd pourra être utilisé. La localisation de ces secteurs doit s'apprécier au regard des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditions favorables de desserte (proximité des grands axes routiers portance des voies ...),</li> <li>- Proximité des chantiers (centres urbains, polarités, lien avec des chantiers identifiés ...),</li> <li>- Hors site naturel d'intérêt,</li> <li>- Hors terres agricoles à valeur ajoutée,</li> <li>- Anciens sites d'extraction de matériaux ou plateformes de types délaissés.</li> </ul> | Pas de besoins spécifiques identifiés sur la commune.                                                                                                            |
| <p>Les PLU intégreront des mesures permettant de limiter l'exposition des populations aux sources champs électromagnétiques. Les préconisations de l'ANSES (Agence Nationale de Sécurité Sanitaire, de l'Alimentation, de l'Environnement et du Travail) seront prises en compte dans la programmation des projets d'aménagement et de construction. Aussi, des mesures pour optimiser le positionnement des postes de transformation seront proposées dans les différents types de constructions.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      | /                                                                                                                                                                |
| <b>4. QUALITE DE L'AIR ET ENERGIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |
| <p>Les collectivités du Pays étudient de façon concertée et sur la base des schémas existants les sites potentiels pour l'implantation de parcs éoliens sur leur territoire, comme cadre de référence commun pour l'appréciation des projets.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | /                                                                                                                                                                |
| <p>Le SCoT encourage le développement de la production photovoltaïque sur le Segréen. Toutefois, les champs photovoltaïques ne doivent pas concurrencer la production agricole et seront donc limités aux espaces en dehors des espaces de production agricoles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Règlement permettant l'installation de systèmes solaires intégrés à la construction.                                                                             |
| <p>La construction de bâtiments dont l'objectif est l'installation de panneaux photovoltaïques ne doit être autorisée si leur utilité ne peut être justifiée par un besoin différent des volumes bâtis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |
| <p>Le SCoT encourage le développement de la méthanisation sur le territoire à partir de la biomasse locale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | /                                                                                                                                                                |
| <p>Le SCoT encourage les collectivités et acteurs institutionnels et économiques à mettre en place une filière bois, de concert avec les gestionnaires des forêts et les agriculteurs pour la collecte du bois issu du bocage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Classement Nf pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion.                                                                                            |
| <p>Le SCoT encourage les collectivités également à étudier les potentiels de développement hydraulique, tout en intégrant les impacts sur les cours d'eau et les continuités écologiques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. |

**Ainsi, le PLU de Saint-Augustin-des-Bois est pleinement compatible avec le SCOT de l'Anjou Bleu.**

## 25 LE SDAGE

---

### 25.1 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

---

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe, pour chaque grand bassin hydrographique en France, les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire de la commune de Saint-Augustin-des-Bois est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021.
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion.
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :
  - 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau ;
  - 2 : Réduire la pollution par les nitrates ;
  - 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique ;
  - 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
  - 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
  - 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
  - 7 : Maîtriser les prélèvements d'eau ;
  - 8 : Préserver les zones humides ;
  - 9 : Préserver la biodiversité aquatique ;
  - 10 : Préserver le littoral ;
  - 11 : Préserver les têtes de bassin versant ;
  - 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
  - 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
  - 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU est plus précisément concerné par les orientations n°8 et 9.

Concernant l'orientation n°8, il faut relever que le PLU protège majoritairement les zones humides pré localisées par la DREAL à travers une intégration dans le secteur, strictement encadrée et limitée en termes de constructibilité. De plus, les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**) bénéficieront des mesures de protection suivantes à travers le règlement écrit. A ce titre, le Chapitre 2 des Dispositions générales précise les éléments suivants concernant les zones humides identifiées dans le cadre de projet d'aménagement :

« Dans les zones humides, identifiées lors de projet d'aménagement, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides, identifiées lors de projet d'aménagement peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
  - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides identifiées lors de projet d'aménagement devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne). »**

La commune de Saint-Augustin-des-Bois n'est couverte par aucun SAGE. La commune souhaite envisager la réalisation d'un inventaire des zones humides à l'échelle communale lorsque le territoire sera couvert par un SAGE disposant d'une méthodologie d'inventaire des zones humides.

Dans le cadre du projet de PLU, sur l'ensemble des secteurs de projet à vocation d'habitat et d'activités localisés en extension de l'enveloppe urbaine, **un inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau ainsi qu'une analyse faune-flore** seront réalisées. Les résultats de ces études sont détaillés dans la partie 17.2 du présent document (17.2 – A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, études faune-flore et enjeux liés).

Concernant l'orientation n°9, il faut relever que le PLU protège les principaux cours d'eau, par un classement en zone naturelle (N ou Nf selon les secteurs) et par l'obligation d'un recul de 15 m.

Par ailleurs, les orientations n°2 à 6 insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux, et par voie de conséquence sur la question de la qualité des eaux. Le PLU n'est pas directement concerné par cet aspect puisque la station d'épuration n'est pas en surcharge hydraulique et dispose d'une capacité suffisante pour permettre le développement démographique et économique de la commune.

En outre, le PLU constitue un des outils réglementaires mentionnés dans l'orientation n°13.

Enfin, il est un des moyens qui s'inscrit dans la perspective de l'orientation n°14 (en lien avec l'orientation n°8).

**Ainsi, le PLU est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.**

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : dans le cas de Saint-Augustin-des-Bois, la commune ne s'inscrit dans le périmètre d'aucun SAGE.



## CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

---

Le suivi sera mené par la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité en extension » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole » et « Environnement », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

| Indicateur | Valeur de référence | Source | Objectifs affichés par le PADD |
|------------|---------------------|--------|--------------------------------|
|------------|---------------------|--------|--------------------------------|

#### DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

|                                    |                |            |                                                        |
|------------------------------------|----------------|------------|--------------------------------------------------------|
| Population                         | 1210 habitants | Insee 2015 | Dépasser les 1500 habitants d'ici une dizaine d'années |
| Nombre de résidences principales   | 448            | Insee 2015 | Environ 115 nouveaux logements sur le terme du PLU     |
| Part de logements locatifs sociaux | 6,7%           | Insee 2015 | Développer l'offre en logements locatifs sociaux       |

#### DEVELOPPEMENT URBAIN

|                                            |                                                        |         |                                                                                               |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Densité en extension                       | 13 logements/ha en moyenne                             | Commune | 15 logements/ha minimum à l'échelle des nouvelles opérations d'ensemble                       |
| Consommation d'espace à vocation d'habitat | 0,9 ha/an (2007-2017)                                  | MAJIC   | Part de renouvellement urbain : 17%<br>Extensions de l'enveloppe urbaine : 6 hectares maximum |
| Répartition de l'offre en logements        | 29% des logements neufs hors agglomération (2007-2017) | MAJIC   | Localiser près de 96% de l'offre en logements neufs sur l'agglomération                       |

#### ACTIVITE AGRICOLE

|                                           |         |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|---------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre de sièges d'exploitation agricoles | 25      | Diagnostic agricole 2017 | <b>Pérennisation</b> : Etat des lieux de l'activité réalisé en 2017, géolocalisation de l'ensemble des bâtiments agricoles, aucun changement de destination identifié à moins de 100mètres d'un bâtiment agricole, conditions d'extensions et annexes limitées dans le règlement écrit pour la zone agricole... |
| Zone agricole                             | 1968 ha | PLU                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### ENVIRONNEMENT

|               |       |                              |                                                                  |
|---------------|-------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Zones humides | 75 ha | Inventaire des zones humides | Prise en compte de l'inventaire DREAL dans la délimitation de la |
|---------------|-------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|

|                        |                  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| prélocalisées DREAL    |                  | DREAL | <p>zone naturelle (constructibilité limitée).</p> <p>Protection stricte des zones humides qui seront inventoriées au titre de la loi sur l'eau lors de projet d'aménagement dans les dispositions générales du règlement écrit : principe de non constructibilité.</p> <p>Inventaire zones humides (loi sur l'eau) réalisé sur les secteurs d'extension : aucune zone humide identifiée.</p> |
| Espaces Boisés Classés | 121 ha           | PLU   | <p>Protection stricte des EBC dans les dispositions générales du règlement écrit : principe d'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>                                                                                                                      |
| Haies inventoriées     | 100 km linéaires | PLU   | <p>Protection stricte des haies dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> <p>Recensement des haies en concertation avec les exploitants agricole.</p>                                                                                                                                                                                                                          |

#### PAYSAGES & PATRIMOINE

|                  |           |                                                                         |                                   |
|------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Patrimoine local | 53 unités | Inventaire communal en cohérence avec l'étude patrimoine du département | Protection (permis de démolir...) |
|------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|

## CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

---

Pour une question de **lisibilité pour le public**, le *Résumé non technique* a été extrait du *Rapport de présentation*.

## **CHAPITRE 8 – ELEMENTS METHODOLOGIQUES**

---



## 26 METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été réalisé fin 2017/début 2018. Il a été mené à l'appui de deux moyens :

- Un questionnaire a été communiqué à l'ensemble des exploitants, afin de permettre une caractérisation fine du tissu agricole local (cf. ci-dessous). Ce questionnaire a fait l'objet d'une collecte par la Mairie : le taux de retour a été de 68% ;
- Une réunion spécifique a été organisée à destination des exploitants, le 19 décembre 2017 :
  - L'ensemble des exploitants était convié ;
  - Ce temps a permis d'échanger autour des enjeux agricoles, du point de vue des exploitants ;
  - La localisation de l'ensemble des bâtiments agricoles a été effectuée avec les exploitants présents, en faisant la distinction par exploitation et selon la typologie du bâtiment (logement de fonction ou bâtiment d'exploitation). Cette identification a été complétée par la mairie avec les exploitants n'ayant pas pu être présents lors de la réunion organisée.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">         Exploitant N° .....<br/>         Commune.....       </div> <p style="text-align: center; color: #0070C0;">Recensement agricole – Révision du P.L.U.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center; color: #0070C0;">L'EXPLOITANT</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>EXPLOITATION INDIVIDUELLE</b><br/>         NOM :<br/>         Prénom :<br/>         Adresse du siège d'exploitation :<br/>         Age :<br/>         Date d'installation :<br/>         Autre Activité :       </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>EXPLOITATION SOCIETAIRE</b><br/>         NOM de la Société :<br/>         Associés (noms, prénoms) :<br/>         Âges des associés :<br/>         Adresse du siège d'exploitation :<br/>         Date de Création :       </td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center; color: #0070C0;">L'EXPLOITATION</div> <p>Statut Juridique: (individuel, GAEC, EARL, SCEA, autres).....</p> <p>Nombre de salariés : ..... dont à temps plein : ..... dont à temps partiel : .....</p> <p style="text-align: center; color: #0070C0;">1. Structure, moyens de production</p> <p>Surface de l'exploitation :<br/>       S.A.U. : ..... hectares<br/>           Dont en propriété : ..... hectares<br/>           en fermage : ..... hectares</p> <p>SAU exploitée sur la commune : ..... ha<br/>       SAU exploitée hors commune : ..... ha<br/>       SAU sur l'autre commune : ..... ha</p> <p>Selon vous, votre parcelle est :</p> <p><input type="checkbox"/> groupé<br/> <input type="checkbox"/> morcelé<br/> <input type="checkbox"/> très éparpillé</p> <p>Régime de l'exploitation :</p> <p><input type="checkbox"/> RSD (Règlement Sanitaire Départemental)<br/> <input type="checkbox"/> ICPE</p> <p>Adhérez-vous à une démarche qualité :</p> <p><input type="checkbox"/> Charte des bonnes pratiques d'élevage<br/> <input type="checkbox"/> Certification (préciser) : .....<br/> <input type="checkbox"/> Agriculture Biologique (AB)<br/> <input type="checkbox"/> Label Rouge<br/> <input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 10px;">  <span>Décembre 2017</span> </div> | <b>EXPLOITATION INDIVIDUELLE</b><br>NOM :<br>Prénom :<br>Adresse du siège d'exploitation :<br>Age :<br>Date d'installation :<br>Autre Activité :                      | <b>EXPLOITATION SOCIETAIRE</b><br>NOM de la Société :<br>Associés (noms, prénoms) :<br>Âges des associés :<br>Adresse du siège d'exploitation :<br>Date de Création : | <p style="text-align: center; color: #0070C0;">Recensement agricole – Révision du P.L.U.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center; color: #0070C0;">L'AVENIR</div> <p>Dans le cas où vous vous approchez de la retraite (plus de 55 ans) :<br/>       La succession de l'exploitation est-elle assurée ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui<br/> <input type="checkbox"/> Non<br/> <input type="checkbox"/> Ne sait pas</p> <p>Devenir du siège de l'exploitation : .....</p> <p style="text-align: center; color: #0070C0;">Les bâtiments et installations</p> <p>Envisagez-vous de nouvelles constructions ou modifications ?<br/>       Si oui, lesquelles (ex : maison d'habitation, stabulation, agrandissement, hangar, gîte, annexes, etc...) ?</p> <p>.....</p> <p>Contraintes existantes et pression foncière : avez-vous des contraintes dans les domaines suivants ?</p> <p><input type="checkbox"/> Zones constructibles<br/> <input type="checkbox"/> Voies de circulation<br/> <input type="checkbox"/> Voisinage<br/> <input type="checkbox"/> Autres (préciser) : .....</p> <p>Risque de perdre du foncier pour ces raisons / pour une autre raison ? Si oui, superficie : .....<br/>       Avez-vous perdu du foncier pour ces raisons / pour une autre raison depuis 5 ans ? Si oui, superficie : .....</p> <p style="text-align: center; color: #0070C0;">Observations diverses</p> <p style="text-align: center; color: #0070C0;">Remarques à formuler en lien avec l'aménagement de votre commune</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 10px;">  <span>Décembre 2017</span> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-left: 20px;">4</div> </div> |
| <b>EXPLOITATION INDIVIDUELLE</b><br>NOM :<br>Prénom :<br>Adresse du siège d'exploitation :<br>Age :<br>Date d'installation :<br>Autre Activité :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>EXPLOITATION SOCIETAIRE</b><br>NOM de la Société :<br>Associés (noms, prénoms) :<br>Âges des associés :<br>Adresse du siège d'exploitation :<br>Date de Création : |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 27 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a uniquement porté sur le changement de destination vers du logement.

Il a été réalisé en plusieurs étapes :

- Dans un premier temps, une réunion a été organisée avec la commission PLU afin de présenter le principe du changement de destination, la méthodologie d'inventaire à réaliser ainsi que la validation des critères de recensement. Les critères qui ont été retenus par la commission urbanisme sont les suivants :
  - Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) ;
  - L'état des constructions ;
  - Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;
  - L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.
  - Raccordement possible aux réseaux ;
  - Accès sécurisé et stationnement possible ;
  - Eloignement d'une exploitation agricole ;
- Dans un second temps, les membres de la commission « espace rural » ont pré-identifié l'ensemble des bâtiments répondant aux critères énumérés précédemment. A partir de ce premier inventaire, le bureau d'études a repris l'ensemble des bâtiments identifiés pour en extraire :
  - Les bâtiments pré-identifiés et situés à moins de 100 mètres de sites ou sièges d'exploitation agricole (ces derniers ayant été identifiés de manière exhaustive dans le cadre du Diagnostic agricole) : il s'agit d'éviter l'implantation de tiers à proximité immédiate des activités agricoles, car celle-ci pourrait remettre en question leur pérennité ;
  - Les bâtiments pré-identifiés pour lesquels l'autorisation d'un changement de destination aurait un impact notable sur les pratiques agricoles : à ce titre, certains bâtiments ont été retirés dans la mesure où leur changement de destination aurait des impacts particulièrement forts sur le plan des périmètres d'épandage ;
  - Validation du raccordement (ou de la possibilité de raccordement) des bâtiments pré-identifiés aux réseaux d'eau potable et d'électricité ;
  - Validation concernant la sécurité des accès sur les voies existantes.
- Un dernier travail de vérification a été réalisé par la commission urbanisme afin de valider définitivement les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les 10 prochaines années.
- Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

## 28 METHODOLOGIE DE L'INVENTAIRE DES HAIES

L'inventaire des haies a été réalisé en plusieurs étapes.

**Il s'est tout d'abord basé sur un premier inventaire**, réalisé sur l'ensemble du département par l'Inventaire Forestier National (IFN) et la Fédération des chasseurs des Pays de la Loire ; cet inventaire a été effectué par photo-interprétation, sur la base des ortho-photos de 2009 (prise de vue aérienne). A ce titre, 162 kilomètres linéaires de haies ont été identifiés en campagne sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois.

Sur cette base et à partir des échanges avec la commission urbanisme, un travail d'**affinage** a été réalisé par le bureau d'études afin de ne **retenir** (pour une protection réglementaire) **que les haies bocagères situées le long des chemins de randonnées, cours d'eau et voies communales**.

Cet inventaire actualisé a ensuite été travaillé par la commission urbanisme, en concertation avec les exploitants agricoles de la commune lors d'une réunion spécifique. Ces travaux ont permis de valider définitivement les haies à préserver dans le PLU.

**Ces haies sont identifiées dans le zonage du projet de PLU, et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

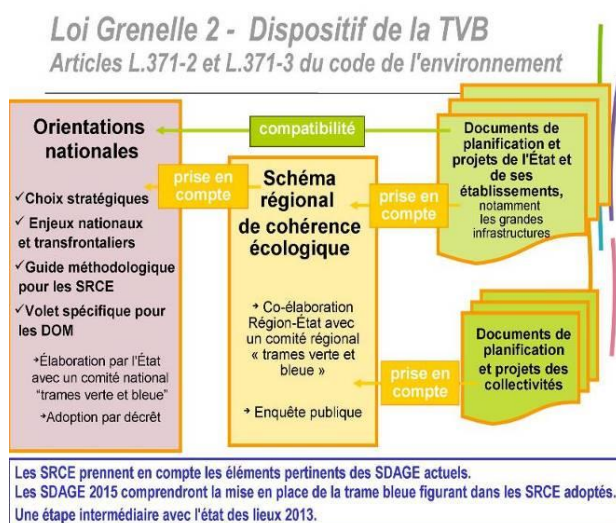
## 29 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 29.1 INTRODUCTION

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi Grenelle I, constituer un outil d'aménagement du territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**, portant « engagement national pour l'environnement ».

La loi Grenelle 2 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,



- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages<sup>26</sup>.

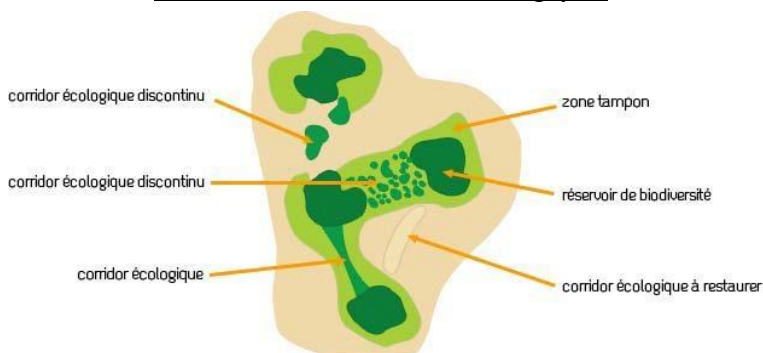
La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés.**

## 29.2 ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La description d'un réseau écologique (*schéma ci-contre*) cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

### Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques



- **Les réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

<sup>26</sup> Code de l'Environnement, article L.371-1, I

### 29.2.1 MILIEUX NATURELS RESERVOIRS

Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces milieux.

Tout d'abord l'ensemble des zonages environnementaux, réglementaires ou non, situés sur la commune, ont été analysés. Au regard de l'échelle d'étude, ont été considérés les sites NATURA 2000, les ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), de type 2, SIC, ZPS et le SCOT. Ces secteurs forment le niveau hiérarchique le plus important des réservoirs : **les milieux remarquables**.

Ensuite, les boisements de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides prélocalisées par la DREAL. Ces espaces, s'ils sont situés en-dehors des milieux remarquables évoqués précédemment, constituent le deuxième niveau hiérarchique : **les milieux ordinaires structurants** de la Trame verte et bleue.

### 29.2.2 CONTINUITES ET COUPURES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont des ensembles permettant les déplacements d'espèces et ainsi favorisant les échanges inter populationnels. Deux types sont à distinguer ici :

- **Les continuités terrestres**, qui ont été identifiées à l'appui du réseau bocager communal, jouent un rôle de connexions entre les milieux naturels réservoirs ;
- **Les continuités aquatiques** sont représentées par l'ensemble des cours d'eau.

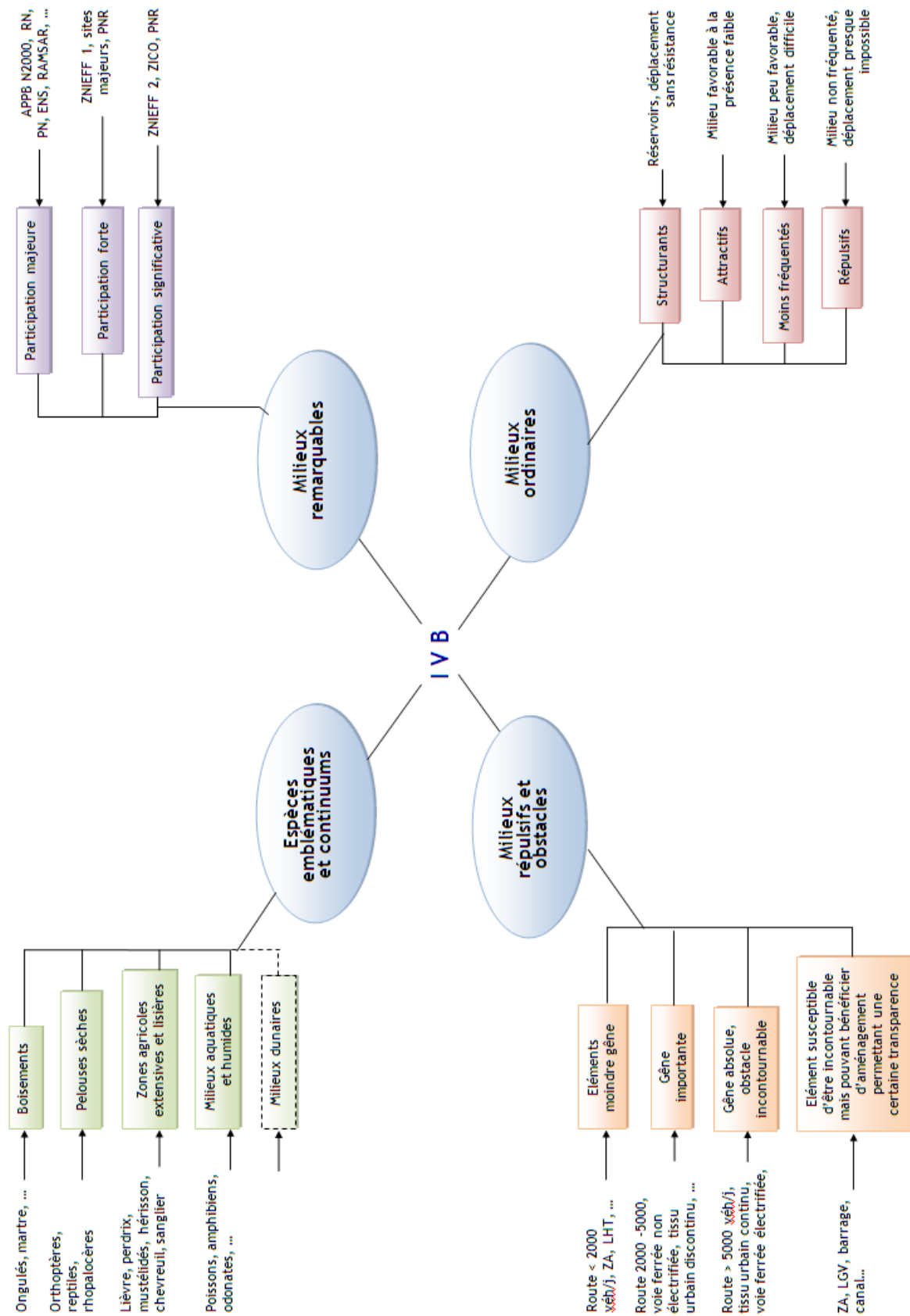
Il est à noter qu'une continuité terrestre ne participe pas qu'à la trame verte, et une continuité aquatique qu'à la trame bleue. En effet, leur rôle est tout aussi évident dans les deux cas. Par exemple, les amphibiens, groupe d'espèces emblématique de la Trame bleue, peuvent longer les haies ou traverser des boisements pour passer de leur lieu d'estivage-hibernation à celui de la reproduction. De la même manière, les espèces inféodées aux milieux prairiaux ou boisés (chevreuil, hérisson, musaraignes...) peuvent suivre les ripisylves de part et d'autre des cours d'eau pour aller d'un réservoir à un autre.

En outre, on peut identifier deux types de coupures écologiques :

- **Coupures écologiques surfaciques** : ce sont **les espaces urbanisés, continus ou discontinus**, formant des **milieux peu fréquentés voir répulsifs** au regard de la biologie des espèces. Ces secteurs ont été identifiés en sélectionnant la totalité des parcelles cadastrales sur lesquelles se trouvaient des bâtis.
- **Coupures écologiques linéaires** : ce sont l'ensemble des **infrastructures linéaires routières** présentes au sein de la commune. Elles ont été identifiées par observation des Scan 25 IGN, et ont été relevées avec une précision au 1/5 000<sup>e</sup>. Ont été considérées comme **barrières modérées à importantes** les départementales en 1x2 voies.



## 29.3 SCHEMA DE PRINCIPE DE LA METHODE



## 30 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

---

### 30.1 PRINCIPES GENERAUX

---

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, inscrit des principes forts dans le code de l'environnement et vient enrichir la séquence éviter, réduire et compenser, notamment par les points suivants :

- L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est maintenant inscrit dans la loi. Si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.
- L'article 69 de cette loi apporte la reconnaissance des sites naturels de compensation, agréés par le ministère accompagné de la création du statut d'opérateur de compensation écologique. Le texte de loi identifie les trois modalités de mise en œuvre de la compensation : le maître d'ouvrage peut réaliser lui-même les mesures, faire appel à une tierce partie, ou encore recourir à l'acquisition d'unités de compensation écologiquement équivalentes d'un site naturel de compensation agréé par l'État. Cette dernière modalité est une nouvelle possibilité offerte par la loi.
- La nature des compensations reste précisée par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact et ce dernier reste l'unique responsable de l'efficacité de la compensation.
- L'article 72, quant à lui, offre la possibilité sous forme de contrat nommé « obligations réelles environnementales » entre une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et un propriétaire de pérenniser dans le temps et au fil des différents propriétaires, « *des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques dans un espace naturel, agricole ou forestier.* »

## 30.2 METHODOOGIE DES INVESTIGATIONS

Sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois, chaque zone à urbaniser a été parcourue en octobre 2018. La période d'étude a permis de réaliser **l'inventaire des zones humides** selon la réglementation en vigueur au moment de l'inventaire (arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009). Ainsi, **des sondages pédologiques et une analyse floristique** ont été réalisés sur toutes les parcelles accessibles permettant de définir la nature des végétations.

L'étude a également permis de recenser les habitats par l'intermédiaire de relevés de végétation et de réaliser un rattachement au référentiel européen Corine Biotopes.

Les haies ont également été analysées (analyse des différentes strates).

Ces analyses de terrain ont permis de définir des secteurs d'intérêt pour la préservation des milieux naturels.

L'objectif de l'étude n'était pas de réaliser un inventaire de la faune et de la flore. Nous avons cependant mentionné les espèces potentiellement présentes à prendre en compte dans le cadre des futurs aménagements.

Les zonages environnementaux à proximité (Natura 2000, Zone Naturelle d'intérêt faunistique et floristique) ont été intégrées à l'analyse.

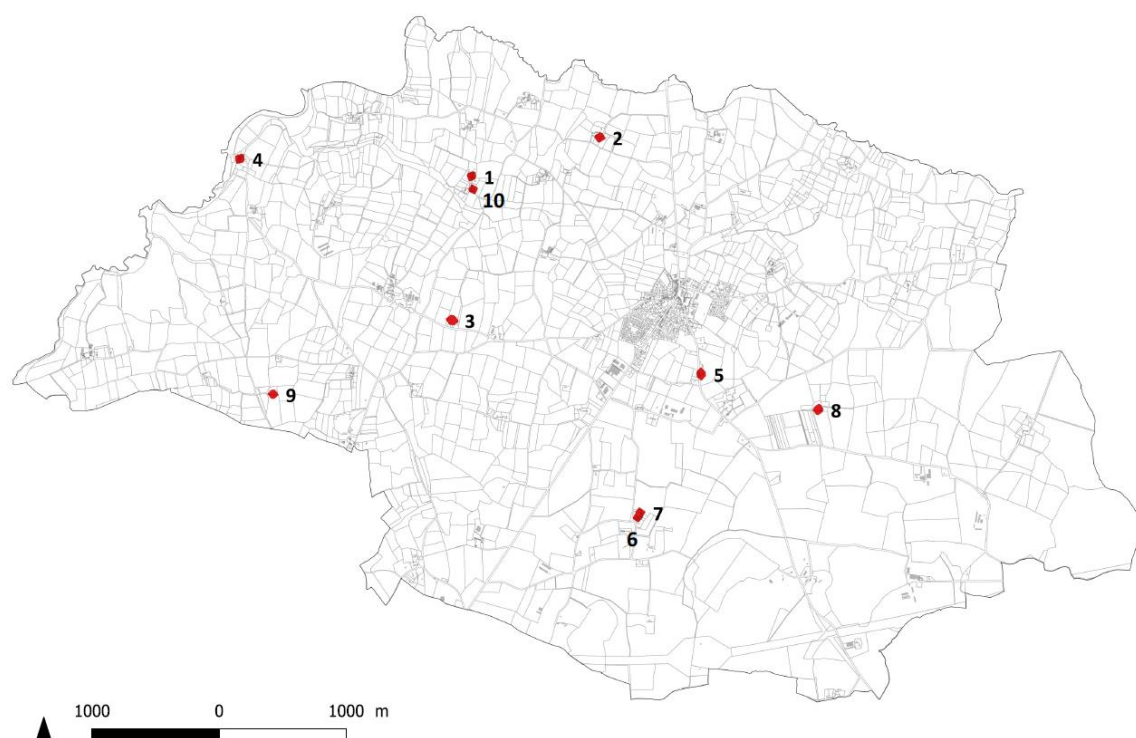
**Les résultats de cet inventaire naturaliste (étude faune-flore et inventaire zones humides au titre de la loi sur l'eau) sont présentés dans la partie 17.2.**

## ANNEXES

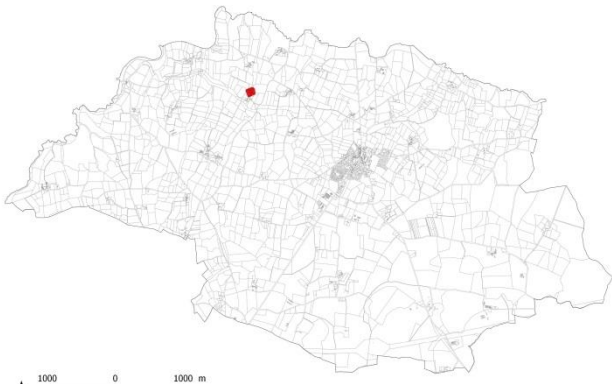
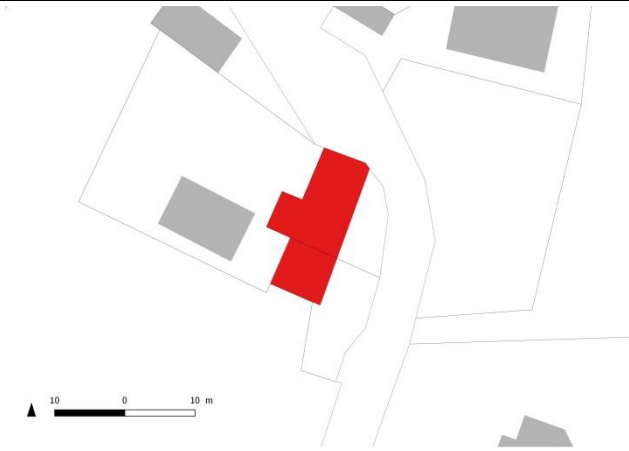
---

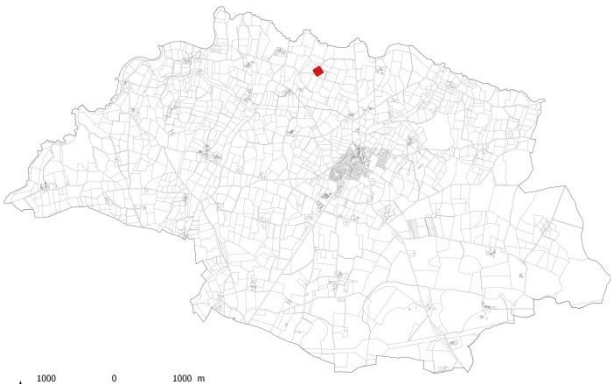
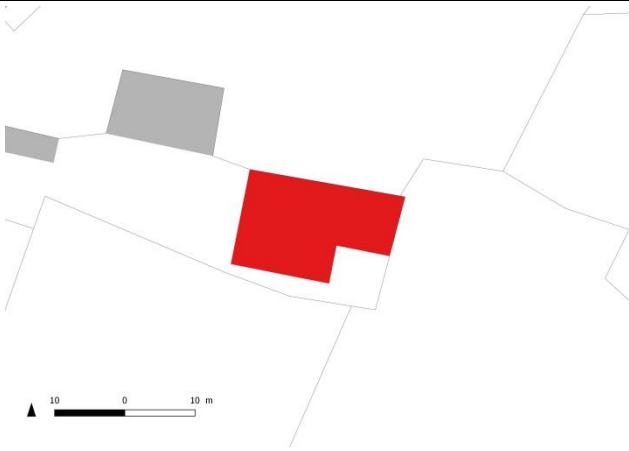
## 1 ANNEXE N°1 : INVENTAIRE DU POTENTIEL EN CHANGEMENT DE DESTINATION

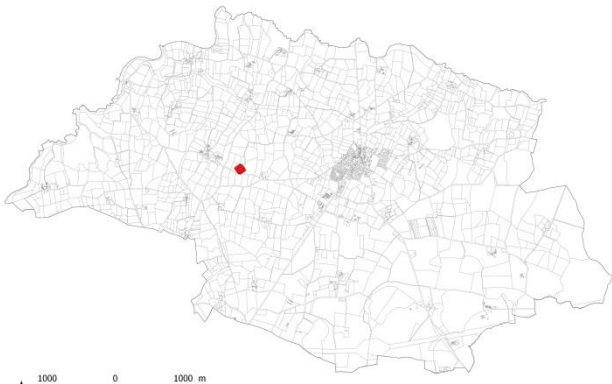
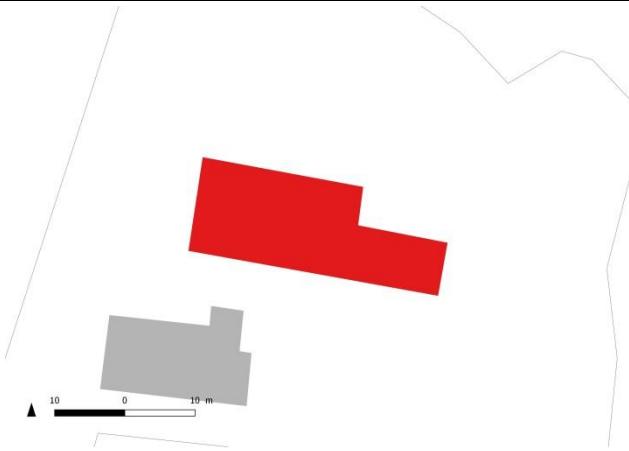
Les fiches ci-après présentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.



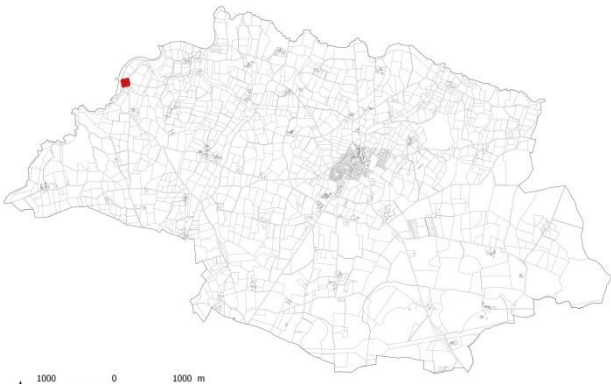
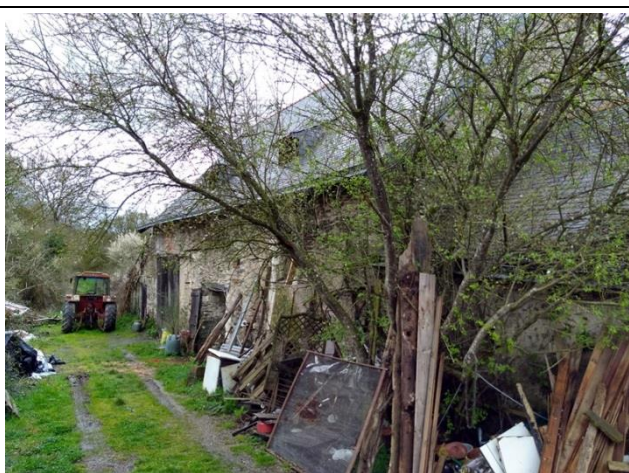


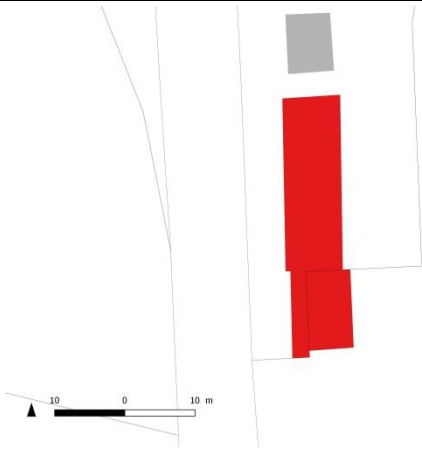
|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>1</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LA HAUTE MEIGNERE</b><br><b>N° DE PARCELLE : D00604</b>                    |  |
|    |                                                                                                |                     |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 70m <sup>2</sup> (175m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux                 | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés                       | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m                         |  |
| <input type="checkbox"/> Espace pour stationnement                                  | Remarques :                                                                                    |                                                                                                       |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|  |                                                                                                |                   |  |

|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>2</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) L'EPINAY</b><br><b>N° DE PARCELLE : A00247</b>                                |  |
|    |                                                                                                |                        |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments<br>sup. à 70m <sup>2</sup> (266m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès<br>aux réseaux              | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès<br>et voie sécurisés                    | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un<br>bâtiment d'élevage > à<br>100m                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour<br>stationnement                    | Remarques :                                                                                    |                                                                                                          |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|  |                                                                                                |                      |  |

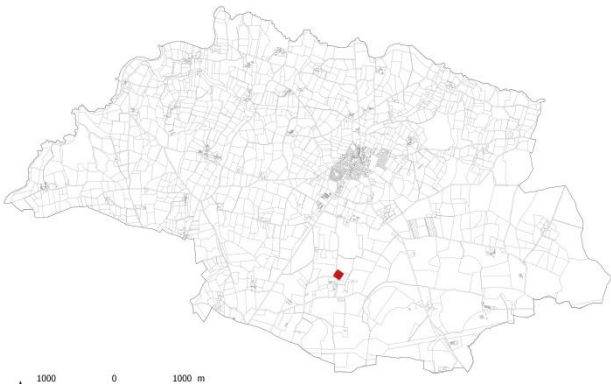
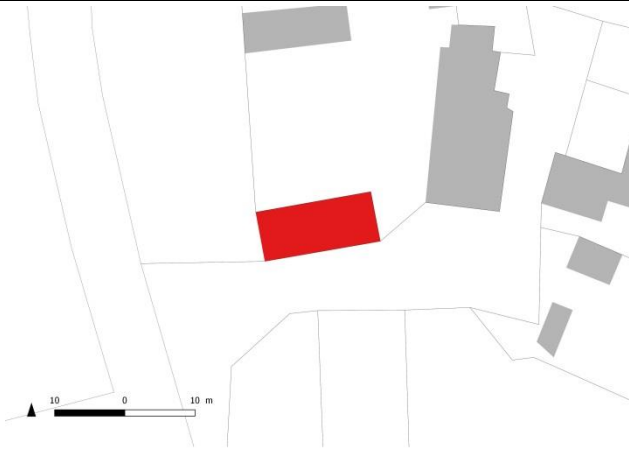
|                                                                                      |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>3</b>                                                   |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LA JOUC</b><br><b>N° DE PARCELLE : C00513</b>                              |  |
|     |                                                                                                |                     |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                            |                                                                                                |                                                                                                       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                              | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 70m <sup>2</sup> (412m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux                  | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés                       | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m                         |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour stationnement                        | Remarques : Toiture en mauvais état mais beau potentiel                                        |                                                                                                       |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|  |                                                                                                |                                                                                                       |  |

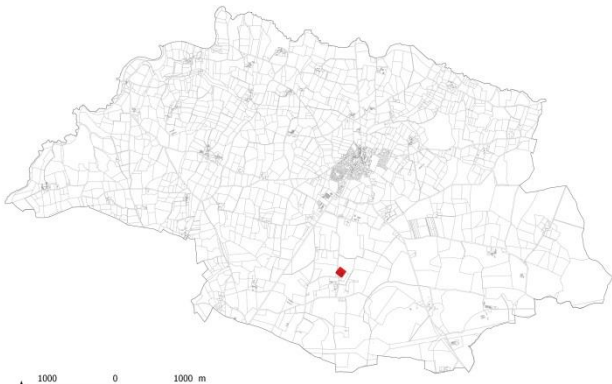


|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>4</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LA CHAUSSEE HUE</b><br><b>N° DE PARCELLE : D00720</b>                      |  |
|    |                                                                                                |                     |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 70m <sup>2</sup> (262m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux                 | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés                       | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m                         |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour stationnement                       | Remarques :                                                                                    |                                                                                                       |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|  |                                                                                                |                   |  |

|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>5</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LA MICHAUDERIE</b><br><b>N° DE PARCELLE : A00782</b>                          |  |
|    |                                                                                                |                        |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments<br>sup. à 70m <sup>2</sup> (302m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès<br>aux réseaux              | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès<br>et voie sécurisés                    | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un<br>bâtiment d'élevage > à<br>100m                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour<br>stationnement                    | Remarques : Dans propriété en maison secondaire                                                |                                                                                                          |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|  |                                                                                                |                      |  |

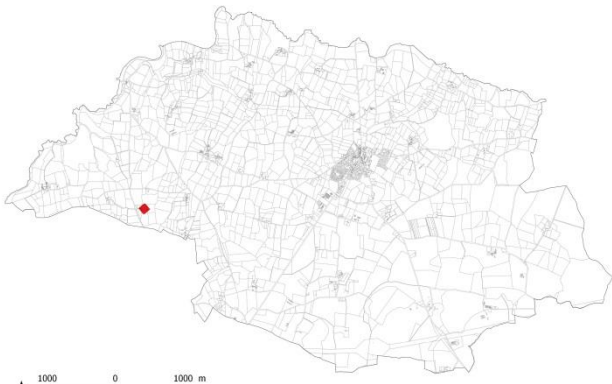
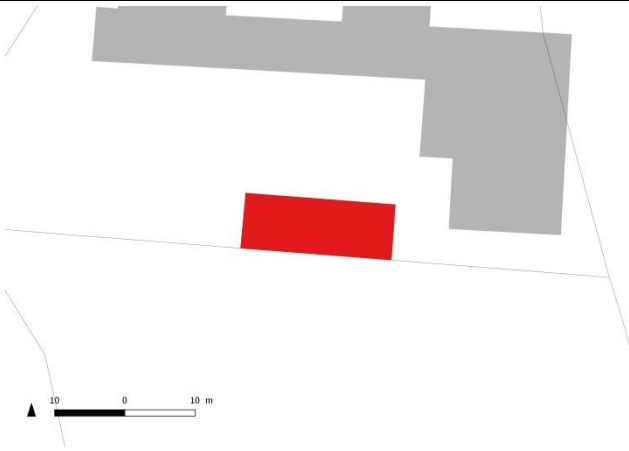


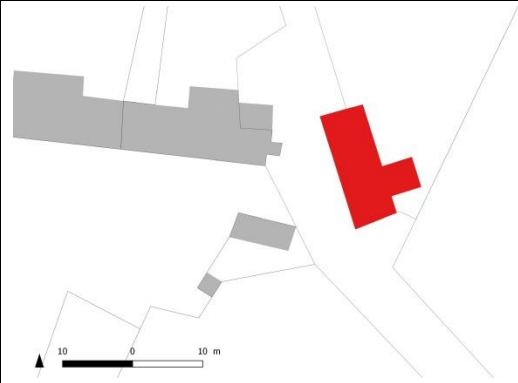
|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>6</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LE MORTIER</b><br><b>N° DE PARCELLE : ZB0042</b>                              |  |
|    |                                                                                                |                        |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments<br>sup. à 70m <sup>2</sup> (119m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès<br>aux réseaux              | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès<br>et voie sécurisés                    | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un<br>bâtiment d'élevage > à<br>100m                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour<br>stationnement                    | Remarques :                                                                                    |                                                                                                          |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|  |                                                                                                |                      |  |

|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>7</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LE MORTIER</b><br><b>N° DE PARCELLE : ZB0043 et ZB0044</b>                 |  |
|    |                                                                                                |                     |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 70m <sup>2</sup> (131m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux                 | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés                       | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m                         |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour stationnement                       | Remarques : Deux propriétaires différents                                                      |                                                                                                       |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|  |                                                                                                |                   |  |

|                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>8</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LE FOUTEAU</b><br><b>N° DE PARCELLE : A00721</b>                              |  |
|    |                                                                                                |                        |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                             | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments<br>sup. à 70m <sup>2</sup> (318m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès<br>aux réseaux              | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès<br>et voie sécurisés                    | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un<br>bâtiment d'élevage > à<br>100m                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour<br>stationnement                    | Remarques :                                                                                    |                                                                                                          |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                          |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|  |                                                                                                |                      |  |



|                                                                                      |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>9</b>                                                   |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) LE PLESSIS</b><br><b>N° DE PARCELLE : D00792</b>                           |  |
|     |                                                                                                |                     |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                            |                                                                                                |                                                                                                       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                              | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments sup. à 70m <sup>2</sup> (170m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès aux réseaux                  | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès et voie sécurisés                       | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m                         |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour stationnement                        | Remarques : Mitoyen à la maison                                                                |                                                                                                       |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                       |  |
|  |                                                                                                |                                                                                                       |  |

|                                                                                      |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>N° DU BATIMENT:</b><br><b>10</b>                                                  |                                                                                                | <b>LOCALISATION (lieu-dit) La Haute Meignère</b><br><b>N° DE PARCELLE : D00617</b>                       |  |
|     |                                                                                                |                        |  |
| <b>CRITERES RETENUS :</b>                                                            |                                                                                                |                                                                                                          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial                              | <input checked="" type="checkbox"/> Etat du bâtiment<br>(Existence de murs porteurs notamment) | <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiments<br>sup. à 70m <sup>2</sup> (125m <sup>2</sup> ) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité d'accès<br>aux réseaux               | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par accès<br>et voie sécurisés                    | <input checked="" type="checkbox"/> Distance d'un<br>bâtiment d'élevage > à<br>100m                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Espace pour<br>stationnement                     | <b>Remarques :</b>                                                                             |                                                                                                          |  |
| <b>PHOTOS DU BATIMENTS</b>                                                           |                                                                                                |                                                                                                          |  |
|   |                                                                                                |                      |  |
|  |                                                                                                |                                                                                                          |  |



## 2 ANNEXE N°2 : LES TYPES DE RISQUES MENTIONNES PAR LE DDRM

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) de Maine et Loire identifie 11 types de risques :

- Inondation ;
- Mouvement de terrain ;
- Argiles ;
- Feux de forêt ;
- Tempête ;
- Sismicité ;
- Minier ;
- Industriel ;
- Rupture de barrage ;
- Transport de Matières Dangereuses (TMD) ;
- Nucléaire.

## 3 ANNEXE N°3 : LES EDIFICES PATRIMONIAUX PROTEGES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les 10 bâtiments identifiés au titre du changement de destination, sont également identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



LA HAUTE MEIGNIERE



L'EPINAY



LA JOUC



LA CHAUSSEE HUE



LA MICHAUDERIE



LE MORTIER



LE MORTIER



LE FOUTEAU



LE PLESSIS



LA HAUTE MEIGNIERE

A partir des études patrimoniales réalisées par le département sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois, 43 autres édifices sont également identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

| Edifices                                            | Localisation              | Datation                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eglise paroissiale Saint-Augustin                   | Place de l'Eglise         | 4 <sup>ème</sup> quart 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                 |
| Presbytère, actuellement mairie-école (4 bâtiments) | Place de l'Eglise         | 1 <sup>er</sup> quart 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                  |
| Pieuré cure, actuellement centre-culturel           | 3 Place de l'Eglise       | 2 <sup>ème</sup> moitié 18 <sup>ème</sup> , 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                            |
| Maison                                              | Impasse de l'église       | 18 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                                        |
| Maisons (2 bâtiments)                               | 3 place de l'église       | 17 <sup>ème</sup> siècle, 20 <sup>ème</sup> siècle                                                                                              |
| 7 Maisons                                           | 14 – 20 rue Saint-Georges | 16 <sup>ème</sup> siècle, 18 <sup>ème</sup> siècle, 20 <sup>ème</sup> siècle                                                                    |
| Maison                                              | 3 rue Saint-Georges       | 1 <sup>er</sup> quart 20 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                  |
| 5 Maisons                                           | 13 – 17 rue Villemoisan   | 19 <sup>ème</sup> siècle, 20 <sup>ème</sup> siècle                                                                                              |
| Monument aux morts                                  | Cimetière                 | 1 <sup>er</sup> quart 20 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                  |
| Château                                             | La Courie                 | 4 <sup>ème</sup> quart 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                 |
| Manoir (3 bâtiments)                                | L'Augeraie                | 15 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                                        |
| Manoir                                              | La Chaussée Hue           | 15 <sup>ème</sup> , 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                    |
| Maison de maître (3 bâtiments)                      | La Goupillère             | 3 <sup>ème</sup> quart 18 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                 |
| Maison de maître                                    | La Houssaye               | 2 <sup>ème</sup> moitié 18 <sup>ème</sup> siècle, 2 <sup>ème</sup> quart 19 <sup>ème</sup> et 2 <sup>ème</sup> moitié 19 <sup>ème</sup> siècle. |
| Maison de maître (3 bâtiments)                      | La Perrière               | 4 <sup>ème</sup> quart 18 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                 |
| Ferme                                               | Le Tertre Saint-Joseph    | 3 <sup>ème</sup> quart 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                 |
| Ferme (2 bâtiments)                                 | Charbon Blanc             | 18 <sup>ème</sup> siècle, 2 <sup>ème</sup> moitié 19 <sup>ème</sup>                                                                             |

|                   |                     |                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ferme             | L'Epinay            | 18 <sup>ème</sup> siècle, 2 <sup>ème</sup> moitié 19 <sup>ème</sup><br>limite 19 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> siècle |
| Ferme             | La Grée             | 17 <sup>ème</sup> siècle, 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                          |
| Grange            | Les Hautes Téneries | 17 <sup>ème</sup> siècle                                                                                                    |
| Moulin à farine   | Le Buisson          | Limité 17 <sup>ème</sup> siècle, 18 <sup>ème</sup><br>siècle                                                                |
| Croix Monumentale | La Courie           | 2 <sup>ème</sup> moitié 19 <sup>ème</sup> siècle                                                                            |



Département du  
**MAINE ET LOIRE**

**Commune de Saint-Augustin-des-Bois**

Révision Générale du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOSSIER D'APPROBATION**

|                          | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|--------------------------|--------------|------------|-------------|
| Révision générale du PLU | 16.06.2016   | 03.06.2019 | 13.02.2020  |

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**Pièce 2.2**

**(RESUME NON TECHNIQUE)**

Code affaire : 17-0132  
Resp. étude : PS



Ce document a été réalisé par :

*Alice LE NEDIC, chargée d'études*  
*Florence BRETECHE, cartographe / sigiste*



## **SOMMAIRE**

---

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                      | <b>8</b>  |
| 1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....                                                                 | 9         |
| 2 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL .....                                             | 9         |
| <b>CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC .....</b>                                                           | <b>10</b> |
| 1 CONSTATS & ENJEUX .....                                                                      | 11        |
| 1.1 La population.....                                                                         | 11        |
| 1.2 Le parc de logements.....                                                                  | 11        |
| 1.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.....                                                               | 12        |
| 1.4 Les équipements.....                                                                       | 13        |
| 1.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE .....                                                           | 14        |
| 2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....                                                                  | 14        |
| 2.1 Rappel des principaux enjeux .....                                                         | 14        |
| <b>CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>                                      | <b>15</b> |
| 1 CONSTATS & ENJEUX .....                                                                      | 16        |
| 1.1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » .....                                                    | 16        |
| 1.2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE.....                                                       | 18        |
| 1.3 CYCLE DE L'EAU.....                                                                        | 20        |
| 1.4 PAYSAGES & PATRIMOINE.....                                                                 | 21        |
| 1.5 LA QUALITÉ DE L'AIR, l'énergie, les déchets .....                                          | 22        |
| 1.6 RISQUES ET NUISANCES.....                                                                  | 22        |
| 2 SYNTHÈSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....                                          | 23        |
| 2.1 Rappel des principaux enjeux .....                                                         | 23        |
| <b>CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>                                        | <b>24</b> |
| 1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX .....                                         | 25        |
| 2 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL.....                                                             | 25        |
| 2.1 Le scénario communal : population & logement.....                                          | 26        |
| 2.1.1 La dynamique démographique & les besoins en logements.....                               | 26        |
| 2.1.2 La spatialisation des besoins en logement.....                                           | 26        |
| 2.1.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements .....                                  | 29        |
| 2.2 Le scénario communal : équipements .....                                                   | 30        |
| 2.3 Le scénario communal : activités économiques .....                                         | 30        |
| 2.4 Le scénario communal : tourisme.....                                                       | 31        |
| 3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....     | 31        |
| 4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... | 35        |
| 5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT .....                                            | 36        |
| 5.1 Exposé des motifs de délimitation des zones & exposé des motifs du règlement écrit         | 36        |
| 5.1.1 Les zones urbaines « U ».....                                                            | 37        |
| 5.1.2 Les zones à urbaniser « AU » .....                                                       | 38        |
| 5.1.3 Les zones agricole « A » .....                                                           | 38        |
| 5.1.4 Les zones naturelles « N ».....                                                          | 39        |
| 5.2 Bilan des superficies.....                                                                 | 41        |
| 5.3 Les autres outils réglementaires mobilisés.....                                            | 42        |
| 5.3.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue .....               | 42        |

|       |                                                                                           |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.2 | Les changements de destination en campagne .....                                          | 44 |
| 5.3.3 | Les Emplacements réservés .....                                                           | 44 |
| 5.3.4 | Les secteurs soumis à OAP .....                                                           | 45 |
| 5.3.5 | mARGE DE REcul AU TITRE DE LA IOI bARNIER .....                                           | 45 |
| 5.3.6 | Marge de recul des secteurs affectés par le bruit .....                                   | 45 |
| 6     | ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD ..... | 45 |

## CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 51

|       |                                                                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....                                                                  | 52 |
| 1.1   | <i>Préambule : évaluation quantitative par rapport au PLU de 2005</i> .....                                               | 52 |
| 1.2   | <i>La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat (volet QUANTITATIF) ...</i> .....                                   | 52 |
| 1.2.1 | ... Sur le plan de la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines .....                                    | 52 |
| 1.2.2 | ... A travers la concentration de l'offre en logements dans les enveloppes urbaines .....                                 | 53 |
| 1.2.3 | ... A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité différenciés .....                                                 | 53 |
| 1.3   | <i>La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat (dimension spatiale)</i> .....                                      | 54 |
| 1.3.1 | La confortation de l'agglomération .....                                                                                  | 54 |
| 1.3.2 | La valorisation du patrimoine en campagne .....                                                                           | 54 |
| 1.4   | <i>La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat (dimension temporelle)</i> .....                                    | 54 |
| 1.5   | <i>La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements</i> .....                                                       | 55 |
| 1.6   | <i>La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités économiques</i> .....                                             | 55 |
| 1.7   | <i>Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</i> .....                         | 56 |
| 2     | LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE .....                                               | 56 |
| 2.1   | <i>Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture</i> .....                                                             | 56 |
| 2.1.1 | Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation .....                                                   | 56 |
| 2.1.2 | Des impacts faibles sur le foncier agricole dans les choix de développement .....                                         | 56 |
| 2.2   | <i>Une constructibilité encadrée en campagne</i> .....                                                                    | 57 |
| 2.2.1 | Un seul « STECAL » .....                                                                                                  | 57 |
| 2.2.2 | L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....                                 | 58 |
| 2.2.3 | Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant .....                                                             | 59 |
| 2.3   | <i>Conclusion : volet agricole</i> .....                                                                                  | 59 |
| 3     | LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....                                                                          | 60 |
| 3.1   | <i>A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux...</i> .....                           | 60 |
| 3.1.1 | Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité .....                                                           | 60 |
| 3.1.2 | Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques .....                                     | 60 |
| 3.1.3 | Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale .....    | 61 |
| 3.2   | <i>A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune-flore et enjeux liés</i> ..... | 61 |
| 3.3   | <i>Incidences sur Natura 2000</i> .....                                                                                   | 68 |
| 3.4   | <i>Conclusion : milieux naturels &amp; biodiversité</i> .....                                                             | 68 |
| 4     | CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX .....                                                       | 68 |
| 5     | PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE .....                                                                        | 70 |
| 5.1   | <i>Préserver l'identité communale</i> .....                                                                               | 70 |
| 5.2   | <i>Veiller à l'intégration des enjeux paysagers et patrimoniaux dans le projet</i> .....                                  | 70 |
| 5.3   | <i>Conclusion : paysages &amp; patrimoine</i> .....                                                                       | 70 |
| 6     | QUALITE DE L'AIR & ENERGIE .....                                                                                          | 71 |
| 7     | DECHETS .....                                                                                                             | 71 |
| 8     | UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES .....                                                                        | 72 |
| 8.1   | ... Concernant les nuisances sonores .....                                                                                | 72 |
| 8.2   | ... Concernant le risque « pollution des sols » .....                                                                     | 72 |



|                                                                                                       |                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| 8.3                                                                                                   | ... Concernant les activités .....                | 72        |
| 9                                                                                                     | CONCLUSION DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... | 73        |
| 9.1                                                                                                   | Conclusion de l’Evaluation environnementale.....  | 75        |
| <b>CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME,<br/>PLANS ET PROGRAMMES .....</b> |                                                   | <b>77</b> |
| <b>CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI.....</b>                                                         |                                                   | <b>79</b> |

## INTRODUCTION

---

## 1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune de Saint-Augustin-des-Bois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25 juin 2013. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 11 avril 2017. Le territoire communal de Saint-Augustin-des-Bois présente **un site Natura 2000, le site « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »** (FR5200622). De ce fait, la révision générale du PLU de Saint-Augustin-des-Bois est **soumise à Evaluation environnementale**.

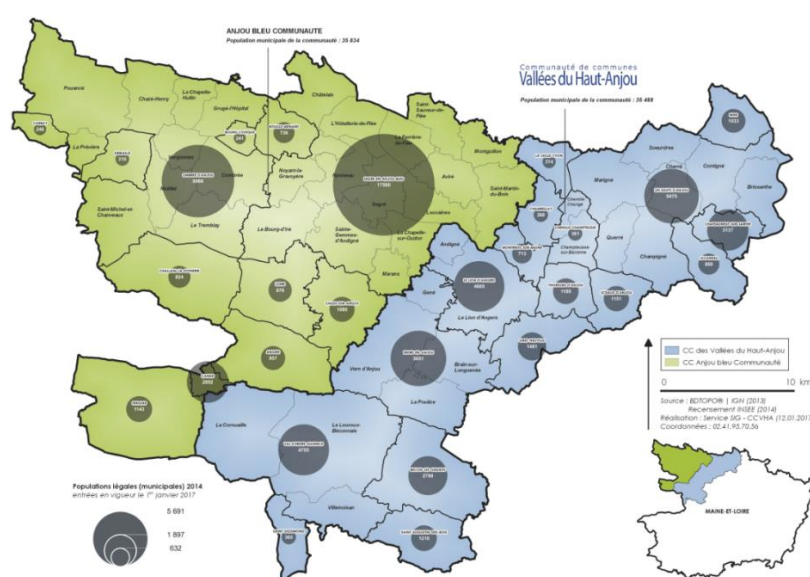
## 2 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

La Commune de Saint-Augustin-des-Bois présente une superficie totale de **2 728 hectares**.

Les **1 210 habitants** résidant sur le territoire communal sont répartis entre le Bourg et les écarts. Commune rurale, Saint-Augustin-des-Bois se situe à une vingtaine de kilomètres à l'ouest d'Angers et à 28 kilomètres au sud de Segré. Le territoire est traversé d'est en ouest dans sa partie sud par l'A11 reliant Angers à Nantes.

La Commune de Saint-Augustin-des-Bois fait partie de la nouvelle **Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA)**, créé le 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui regroupe les communes de Bécon-les-Granits, Saint-Augustin-des-Bois, Chambellay, Châteauneuf-sur-Sarthe, Chenillé-Champteussé, Erdre-en-Anjou, Grez-Neuville, Juvardeil, La Jaille-Yvon, Le Lion d'Angers, Les Hauts d'Anjou, Miré, Montreuil-sur-Maine, Saint-Sigismond, Sceaux-d'Anjou, Thorigné-d'Anjou et Val d'Erdre-Auxence, soit 17 communes et 35 488 habitants au total. Cette nouvelle Communauté de communes est issue de la fusion des Communautés de communes du Haut Anjou, de la Région du Lion d'Angers et Ouest Anjou.

Saint-Augustin-des-Bois fait également partie du périmètre du **SCOT de l'Anjou Bleu** qui regroupe 65 communes, soit plus de 70 000 habitants sur un territoire de 7 147 km<sup>2</sup>. Le périmètre du SCOT de l'Anjou Bleu regroupe 2 Communautés de communes qui adhèrent au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Segréen. Le SCOT de l'Anjou Bleu a été approuvé en octobre 2017.



Le territoire du SCOT Anjou Bleu

## **CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC**

---

## 1 CONSTATS & ENJEUX

### 1.1 LA POPULATION

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Evolution de la population :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une croissance constante de la population depuis les années 1970, intensifiée depuis les années 2000 (1.9%/an sur la période 1999-2010 ; 3.5%/an sur la période 2010-2015).</li> <li>– Une croissance portée par le solde migratoire sur la période récente (2010-2015), c'est-à-dire l'arrivée de nouveaux habitants ; le solde naturel (naissances / décès) est positif et relativement élevé.</li> <li>– Une population particulièrement jeune.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>1210 habitants en 2015</b></li> </ul> | <p><b>Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune</b></p> |

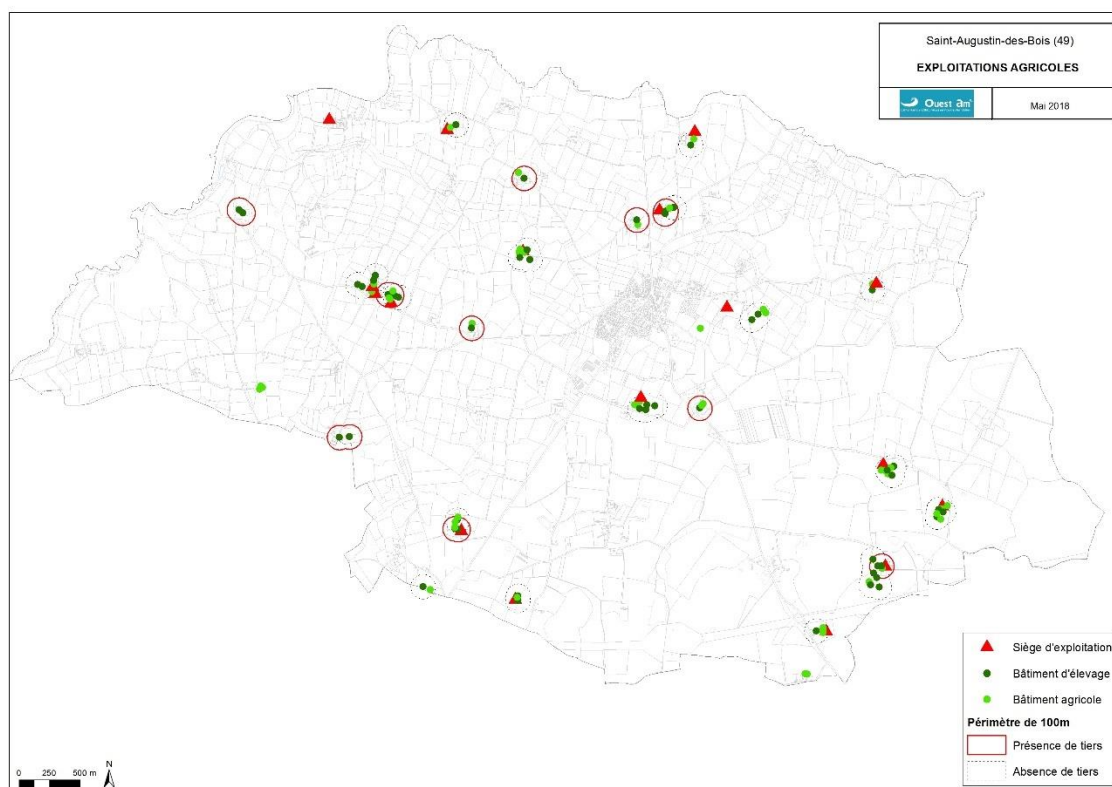
### 1.2 LE PARC DE LOGEMENTS

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une augmentation du nombre de résidences principales, qui accompagne l'évolution démographique.</b></li> <li>▪ <b>Une forte proportion de résidences principales</b> (91.6% du parc).</li> <li>▪ <b>Un taux de vacance bas, mais en hausse</b> (2.2% du parc en 1999 ; 6.1% en 2015) : un niveau aujourd'hui satisfaisant pour permettre la rotation du parc.</li> <li>▪ <b>Un rythme de construction de l'ordre de 10 logements/an depuis le milieu des années 2000</b>, en lien avec la réalisation du Clos du Verger. Un rythme plus réduit depuis 2012 (7 logts/an en moyenne).</li> <li>▪ <b>71% des nouveaux logements localisés sur l'agglomération ou ne continuité immédiate</b> (période 2007-2017), le reste s'étant construit en campagne (29%).</li> <li>▪ <b>Un parc HLM non négligeable</b> (6.7% en 2015).</li> <li>▪ <b>Un parc de logements récent.</b></li> <li>▪ <b>12 logements à destination des seniors dans le bourg.</b></li> </ul> | <p><b>Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.</b></p> |



## 1.3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Population active et emploi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une augmentation de la population active et une un taux de chômage relativement bas (7%)</li> <li>– Un ratio satisfaisant « habitants ayant un emploi / nombre d’emplois sur le territoire », pour une commune de cette taille et compte-tenu de la proximité de l’agglomération angevine.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Une structure économique locale...</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ... de 86 établissements (au 31 décembre 2015).</li> <li>– ... caractérisée par de petits et très petits établissements, et la présence de quelques établissements importants.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Activités primaires :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une activité agricole dynamique, mais une diminution du nombre d’exploitations (67 exploitations en 1988, 53 en 2000, 25 en 2018).</li> <li>– Un système économique tourné vers la polyculture (céréales) et l’élevage (production laitière).</li> <li>– De nombreuses exploitations concernées par la présence de non-exploitants à moins de 100 mètres (avec les difficultés de cohabitation que cela peut induire).</li> <li>– Une activité sylvicole, sur environ 445 hectares.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Une offre commerciale et de services répondant aux besoins quotidiens et localisée sur le bourg.</b></li> <li>▪ <b>Des activités artisanales localisées de manière diffuse</b> (principalement sur la ZA du Chêne Vert et en campagne).</li> <li>▪ <b>Une offre touristique « verte » :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Patrimoine architectural et naturel, circuits de randonnées...</li> <li>– Une offre existante en hébergement (gîtes) mais assez faible.</li> <li>– Proximité de la vallée de la Loire, Terra Botanica...</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Conforter le bourg :</b><br/>conforter et protéger les commerces de proximité, favoriser l’usage des équipements... en localisant sur l’agglomération une part importante du développement urbain</p> <p><b>Pérenniser l’activité agricole, notamment pour son apport économique :</b><br/>identification d’un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers...</p> <p><b>Renforcer de l’offre touristique tournée vers la nature et la culture locale :</b> circuits de découverte du territoire, hébergements touristiques (gîtes...)</p> <p><b>Développer la Zone artisanale du Chêne Vert</b></p> |



## 1.4 LES EQUIPEMENTS

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une diversité d'équipements scolaires et périscolaires, sportifs, culturels...) localisés sur le bourg (à l'exception des terrains de sports).</li> <li>▪ Deux écoles (publique et privée).</li> <li>▪ Une station d'épuration conforme en équipement et en performance, présentant une capacité satisfaisante.</li> </ul> <p><i>La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 logements à destination des seniors dans le bourg.</li> <li>▪ Un terrain pour les haltes de courte durée (moins de 48h) localisé sur le parking du centre polyvalent.</li> </ul> | <p><b>Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements réparti sur le territoire.</b></p> |

## 1.5 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>La traversée de l'autoroute A11, de la RD102 et RD961</b> (vers Nantes, Angers et Ancenis) <b>et de plusieurs autres départementales.</b></li> <li>▪ <b>Des bandes d'inconstructibilité</b> : 100 m de part et d'autre de l'A11, 75 m de part et d'autre de la RD961.</li> <li>▪ <b>Des déplacements essentiellement assurés en voiture.</b></li> <li>▪ <b>La proximité de la gare de Champtocé sur Loire</b> (vers Nantes et Angers), la desserte par d'une ligne Anjoubus, <b>d'une aire de covoiturage sur Saint Germain des Près.</b></li> <li>▪ <b>Un maillage de continuités douces...</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ... A l'échelle de l'agglomération</li> <li>– ... A l'échelle du territoire (itinéraires de loisirs piétons).</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.</b></p> |

## 2 SYNTHSE DU DIAGNOSTIC

### 2.1 RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- **Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune.**
- **Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.**
- **Conforter le bourg** : conforter et protéger les commerces de proximité, favoriser l'usage des équipements... en localisant sur l'agglomération une part importante du développement urbain.
- **Pérenniser l'activité agricole, notamment pour son apport économique** : identification d'un espace pérenne, limitation des possibilités de développement pour les tiers...
- **Renforcer de l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale** : circuits de découverte du territoire, hébergements touristiques (gîtes...).
- **Développer la Zone artisanale du Chêne Vert.**
- **Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée** (école, réseaux, assainissement...) **et conserver un bon niveau d'équipements réparti sur le territoire.**
- **Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.**

## **CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# 1 CONSTATS & ENJEUX

## 1.1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Consommation d'espace</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Données MAGIC</b> (base des Permis de construire, <b>2007-2017</b>) : 9 hectares consommés pour l'habitat (dont 29% en dehors de l'agglomération) et 2.9 hectares pour les activités économiques.</li> <li>– Consommation d'espace nulle pour les équipements.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Analyse des densités pratiquées</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Une densité moyenne de 13 logements/hectare.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Potentiel de densification et de développement</b> (cf. cartes et tableau de synthèse ci-après) <b>un potentiel pratique de 20 logements</b> réalisables au sein de l'enveloppement urbaine sur les 10 prochaines années (<i>intégrant ¾ des logements des gisements fonciers de faisabilité simple et 1/3 des logements des gisements fonciers de faisabilité moyenne</i>).</li> </ul> | <p><b>Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.</b></p> |



## Analyse de la capacité de densification sur l'agglomération



| NUMERO | TYPLOGIE DE GISEMENT | SURFACE (ha) | NIVEAU DE FAISABILITE | POTENTIEL (en nombre de logements) | JUSTIFICATIF DU NIVEAU DE FAISABILITE                                                                  |
|--------|----------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Dent creuse          | 0.05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 2      | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 3      | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 4      | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 5      | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 6      | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 7      | Dent creuse          | 0.03         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 8      | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 9      | Dent creuse          | 0.05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 10     | Dent creuse          | 0.06         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 11     | Dent creuse          | 0.05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 12     | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 13     | Dent creuse          | 0.05         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 14     | Dent creuse          | 0.03         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 15     | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 16     | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 17     | Dent creuse          | 0.04         | simple                | 1                                  | CLOS DU VERGER TRANCHE 1 - RESEAU AU DROIT DE LA PARCELLE - DISPONIBLE                                 |
| 18     | Remembrement         | 0.15         | moyenne               | 2                                  | NON RACCORDEE                                                                                          |
| 19     | Remembrement         | 0.07         | complexe              | 1                                  | NON RACCORDEE - PROPRIETAIRE A DEJA DIVISE SON TERRAIN AU NORD DONC NON VENDEUR ACTUELLEMENT           |
| 20     | Remembrement         | 0.17         | complexe              | 2                                  | RESEAUX OK - PROPRIETAIRE NON VENDEUR - PARCELLE BOISEE CONTINUE TVB BOURG                             |
| 21     | Dent creuse          | 0.16         | simple                | 2                                  | RESEAUX OK SUR RD102                                                                                   |
| 22     | Remembrement         | 0.04         | complexe              | 1                                  | RESEAUX OK - ACCES TRES COMPLEXE A LA PARCELLE PAR L'ARRIERE DU RESTAURANT                             |
| 23     | Remembrement         | 0.06         | moyenne               | 1                                  | RESEAUX OK - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT - ACCES A L'ARRIERE DU RESTAURANT COMPLEXE          |
| 24     | Remembrement         | 0.09         | complexe              | 1                                  | RESEAUX OK - ACCES PIETON POUR REJOINDRE COLLEE VERTE - NOUVEAUX PROPRIETAIRES NON VENDEURS            |
| 25     | Remembrement         | 0.08         | simple                | 1                                  | RESEAUX OK RD102 ET RD15                                                                               |
| 26     | Dent creuse          | 0.06         | moyenne               | 1                                  | RESEAUX OK SUR RD951 - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT - AMENAGEMENT PAYSAGER                    |
| 27     | Remembrement         | 0.15         | simple                | 2                                  | 2 PARCELLES VIABILISEES - ACCES DEJA REALISES                                                          |
| 28     | Remembrement         | 0.1          | moyenne               | 2                                  | RESEAUX RD15 OK - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT                                                |
| 29     | Remembrement         | 0.09         | complexe              | 1                                  | PAS D'ACCES - PROPRIETAIRE NON VENDEUR                                                                 |
| 30     | Remembrement         | 0.14         | simple                | 1                                  | RESEAUX OK - EN COURS DE VENTE                                                                         |
| 31     | Remembrement         | 0.06         | complexe              | 1                                  | PAS D'ACCES - NOUVEAUX PROPRIETAIRES NON VENDEURS                                                      |
| 32     | Remembrement         | 0.17         | moyenne               | 3                                  | RESEAUX OK SUR RD102 - PROPRIETAIRE NON VENDEUR ACTUELLEMENT - DP DIVISION FONCIERE ACCORDEE LE 280615 |

| NUMERO | TYPLOGIE DE GISEMENT      | SURFACE (ha) | NIVEAU DE FAISABILITE     | POTENTIEL (en nombre de logements) | JUSTIFICATIF DU NIVEAU DE FAISABILITE       |
|--------|---------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| 33     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 34     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 35     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 36     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 37     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 38     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 39     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 40     | Potentiel non exploitable | 0,04         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 41     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 42     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 43     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 44     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 45     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 46     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 47     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 48     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 49     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 50     | Potentiel non exploitable | 0,03         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE                                  |
| 51     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 52     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | CONSTRUIT                                   |
| 53     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 54     | Potentiel non exploitable | 0,1          | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE LE 10052017 - MAISON HO HA       |
| 55     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING ET VOIRIE                           |
| 56     | Potentiel non exploitable | 2,14         | potentiel non exploitable | 0                                  | BOISEMENT                                   |
| 57     | Potentiel non exploitable | 0,14         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING                                     |
| 58     | Potentiel non exploitable | 0,12         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING                                     |
| 59     | Potentiel non exploitable | 0,07         | potentiel non exploitable | 0                                  | AMENAGEMENT CHEMINEMENT DOUX                |
| 60     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | MARE                                        |
| 61     | Potentiel non exploitable | 0,13         | potentiel non exploitable | 0                                  | INTEGRE DANS LE FUTUR QUARTIER DU POIS LEVE |
| 62     | Potentiel non exploitable | 0,06         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 63     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC ACCORDE LE 230318                        |
| 64     | Potentiel non exploitable | 0,23         | potentiel non exploitable | 0                                  | ZONE HUMIDE                                 |
| 65     | Potentiel non exploitable | 0,05         | potentiel non exploitable | 0                                  | DESSERTE                                    |
| 66     | Potentiel non exploitable | 0,46         | potentiel non exploitable | 0                                  | CIMETIERE                                   |
| 67     | Potentiel non exploitable | 0,09         | potentiel non exploitable | 0                                  | PC DEPOSE                                   |
| 68     | Potentiel non exploitable | 0,35         | potentiel non exploitable | 0                                  | SQUARE                                      |
| 69     | Potentiel non exploitable | 0,07         | potentiel non exploitable | 0                                  | PISCINE PRIVEE                              |
| 70     | Potentiel non exploitable | 0,71         | potentiel non exploitable | 0                                  | PARKING ZONE D'ACTIVITE                     |
| 71     | Potentiel non exploitable | 3,26         | potentiel non exploitable | 0                                  | ZONE D'ACTIVITE                             |

## 1.2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Sites bénéficiant de protection réglementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sites Natura 2000 « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CE ET SES ANNEXES » (Directive Oiseaux et Directive Habitats, Faune, Flore)</li> </ul> <p><u>Sur le plan des réservoirs de biodiversité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>milieux remarquables</b> sont constitués par le site Natura 2000 et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2</li> <li>Les <b>milieux ordinaires structurants</b> sont composés : <ul style="list-style-type: none"> <li>Du réseau bocager, sachant qu'une identification des haies (haies situées le long des chemins ruraux et communaux) a été menée en concertation avec la profession agricole ;</li> <li>Des zones humides prélocalisées par la DREAL.</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles...).</b></p> |

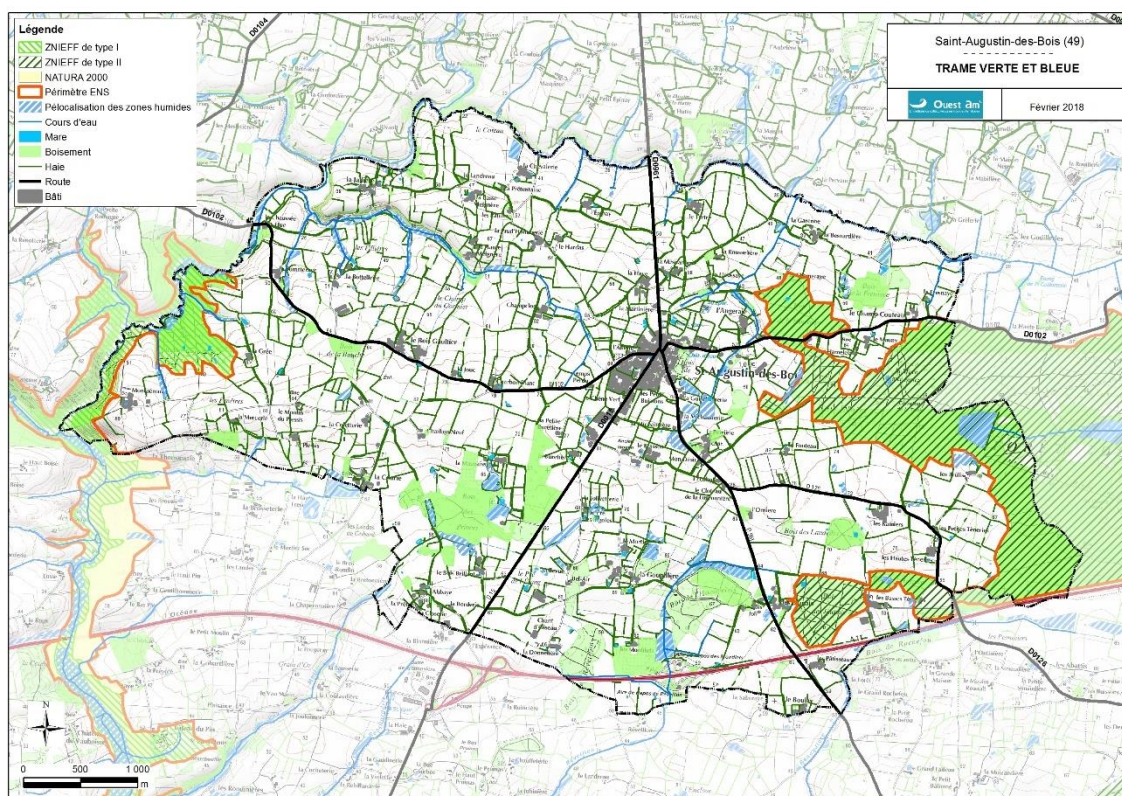
## ELEMENTS MAJEURS

Sur le plan des continuités écologiques :

- Les **cours d'eau et leurs abords** constituent des continuités écologiques non seulement au sens de la Trame bleue, mais aussi au sens de la Trame verte (support majeur pour les déplacements de certaines espèces). La Coudre et la Romme occupent une place toute particulière.
- Le **réseau bocager** permet de relier les réservoirs de biodiversité : cette armature écologique présente un intérêt élevé pour la préservation de la biodiversité dite « ordinaire » (brassage génétique, alimentation...).

Sur le plan des fonctionnalités écologiques :

- **Une armature écologique à trois étages :**
  - **Un continuum majeur constitué par la vallée de la Romme**, à la fois réservoir de biodiversité et continuité écologique ;
  - **Un continuum structurant constitué par la vallée de la Coudre**, à la fois réservoir de biodiversité (à une échelle locale) et continuité écologique (à une échelle supra-communale) ;
  - **Un continuum secondaire, s'appuyant sur les principaux boisements, les zones humides et le réseau hydrographique** en-dehors des deux autres étages de continuum, et affinant ainsi l'appréhension des enjeux en termes de continuités écologiques au niveau local.
- **Les coupures écologiques :**
  - **Coupures majeures**, constituées par l'**infrastructure** qu'est l'autoroute A11 ;
  - **Coupures secondaires**, constituées par les **infrastructures routières** formant le réseau départemental (RD961, RD15, RD102) ;
  - **Les zones bâties**, correspondant aux **espaces urbanisés** (agglomération, hameaux). A ce niveau, les enjeux portent essentiellement sur l'agglomération, pour le reste, les abords des hameaux présentent un niveau de connectivité satisfaisant pour que les espèces puissent les contourner si nécessaire.
  - **Les risques de fragmentations**, que ce soit au niveau des **infrastructures linéaires** (à l'intersection avec les continuums) ou en lien avec **l'urbanisation**.



### 1.3 CYCLE DE L'EAU

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Un réseau hydrographique principal</b> composé de la vallée de la Romme, la Coudre, les Bédaunières...</li> <li>▪ Une alimentation exploitée dans la nappe alluviale de la Loire, avec des eaux de bonne qualité</li> <li>▪ <b>Une station d'épuration conforme en équipement et en performance, présentant une capacité satisfaisante</b></li> </ul> <p><i>La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Un réseau de gestion des eaux pluviales présentant sur toute l'agglomération.</b> Création d'un bassin de régulation des eaux pluviales dans le cadre de la réalisation du lotissement des Pivoines.</li> </ul> | <p><b>Veiller à l'adéquation entre les évolutions démographiques envisagées et la capacité des équipements (assainissement)</b></p> |



## 1.4 PAYSAGES & PATRIMOINE

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des paysages agricoles et naturels composés de trois grandes entités paysagères marquées par un certain nombre d'autres éléments :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>La vallée de la Romme</b> (sur la frange ouest du territoire), avec des versants et lisières fortement boisés.</li> <li>– <b>La vallée de la Coudre</b>, dans le prolongement du plateau jusqu'aux limites communales nord.</li> <li>– <b>Le plateau agricole bocager</b>, essentiellement agricole, est présent sur la partie centrale et sud du territoire. Il est caractérisé par un plateau présentant un maillage bocager et l'alternance des cultures.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Une agglomération</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Implantée au centre du territoire, au croisement du réseau départemental.</li> <li>– Présentant une cohérence architecturale (mitoyenneté, alignement...).</li> </ul> </li> <li>▪ <b>De nombreux hameaux au sein de l'espace rural.</b></li> </ul> | <p><b>Pérenniser l'activité agricole</b> pour son apport sur le plan de la gestion des paysages</p> <p><b>Préserver les paysages de l'agglomération et de l'espace rural</b> ; soigner la relation des espaces urbains à leur environnement immédiat</p> |

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Un patrimoine relativement riche : patrimoine...</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ... Archéologique.</li> <li>– ... Remarquable : pas d'éléments classés au titre des Monuments Historiques mais commune concerné par un périmètre de protection (Château de Landeronde à Bécon-les-Granits), l'église, château de La Courie, propriété des Jaunais...</li> <li>– ... Local : patrimoine naturel (vallée de la Romme et de la Coudre), patrimoine bâti (maison de maître, châteaux, notamment dans les hameaux de La Houssaie, La Perrière, Le Goupillière...), petit patrimoine (fours à pain, puits, granges...)</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne</b> (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)</p> |



## 1.5 LA QUALITÉ DE L'AIR, L'ÉNERGIE, LES DECHETS

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Concernant la qualité de l'air :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Saint-Augustin-des-Bois se situe dans un environnement rural. Aucune source locale n'est susceptible d'entraîner une pollution de l'air particulière, et aucune source située sur des communes voisines n'est susceptible d'entraîner une pollution de l'air à l'échelle de la commune.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Concernant l'énergie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le potentiel éolien : la totalité du territoire favorable au développement du grand éolien.</li> <li>▪ Un potentiel en ressource bois-énergie (boisements, maillage bocager).</li> <li>▪ L'importance des véhicules motorisés dans les déplacements (au quotidien).</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Concernant les déchets</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une collecte assurée par le SYCTOM du Loire Beconnais.</li> <li>▪ Mise en place de la redevance incitative depuis janvier 2011.</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Développer les continuités douces</b>, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien</p> |

## 1.6 RISQUES ET NUISANCES

| ELEMENTS MAJEURS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ENJEUX IDENTIFIES                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Risques naturels</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Absence d'enjeux significatifs concernant les risques naturels (aléa faible pour le risque sismique, aléa nul à faible pour le retrait-gonflement des argiles, radon, tempête...)</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Risques technologiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sites industriels : 1 seul site identifié dont l'activité est terminée, risques potentiels de pollution des sols réduit.</li> <li>– Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : 13 ICPE toutes agricoles : aucun enjeu identifié par la DREAL.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Nuisances sonores</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Des infrastructures de transports terrestres concernées par un classement en catégorie 1 (Autoroute A11).</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Prendre en compte les risques et nuisances</b>, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au niveau des principaux axes, avec les nuisances sonores : A11.</li> </ul> |

## 2 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### 2.1 RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX

---

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- **Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.**
- **Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux** (dont Natura 2000, les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles...).
- **Veiller à l'adéquation entre les évolutions démographiques envisagées et la capacité des équipements** (assainissement).
- **Pérenniser l'activité agricole** pour son apport sur le plan de la gestion des paysages.
- **Préserver les paysages de l'agglomération et de l'espace rural** ; soigner la relation des espaces urbains à leur environnement immédiat.
- **Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne** (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles).
- **Développer les continuités douces**, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien.
- **Prendre en compte les risques et nuisances**, en particulier : Au niveau des principaux axes, avec les nuisances sonores : A11.

## **CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS**

---

## 1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIERARCHISATION DES ENJEUX

Les enjeux majeurs sont en **rouges**, les enjeux modérés sont en **orange**, les enjeux plus modestes notables sont en **vert**, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeux) sont en noir. Une colonne de commentaires ou d'explications vient motiver le code couleur appliqué.

| Thématiques                     | Enjeux                                                                                                                                                                                                       | Commentaires / explications                                                                                                                                   |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démographie                     | Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune.                                                     | Forte croissance démographique, en lien avec la proximité de l'agglomération Angevine et la desserte par l'A11.<br>L'indice de jeunesse communal est de 2,11. |
| Logement                        | Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire. | Objectif en lien avec le SCOT ainsi qu'avec le caractère relativement homogène du parc de logements de Saint-Augustin-des-Bois.                               |
|                                 | Localiser les nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine.                                                                                                                     | En lien avec la volonté de confortation du bourg (commerces, services, équipements)                                                                           |
| Dynamique économique            | Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace dédié, limitation des possibilités de développement pour les tiers.                                                                              | Activité de premier plan en termes d'emploi et de gestion des paysages                                                                                        |
|                                 | Conserver et protéger le commerce de proximité.                                                                                                                                                              | Vitalité du bourg                                                                                                                                             |
|                                 | Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire à travers le développement de la ZA du Chêne Vert.                                                                                       | Vitalité économique du territoire                                                                                                                             |
|                                 | Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale (hébergement, circuits de randonnée...).                                                                                           | Un potentiel de renforcement de l'offre                                                                                                                       |
| Equipements                     | Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements, réparti sur le territoire.       | Élément d'autant plus important au vu de la forte croissance démographique                                                                                    |
| Mobilités et accessibilité      | Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.                                                                                                                  | En lien avec le développement du réseau de continuités piétonnes et la sécurisation des circuits existants                                                    |
| Sols / Sous-sols                | Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.                                                      | Conserver le niveau de densité des opérations d'ensemble récentes, potentiel limité au sein de l'enveloppe urbaine (objectif SCOT)                            |
| Milieux naturels & biodiversité | Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles...).                                                   | Objectif en lien avec le SCOT et le SRCE                                                                                                                      |
| Cycle de l'eau                  | Préserver les zones humides                                                                                                                                                                                  | Objectif en lien avec le SCOT.                                                                                                                                |
| Paysages & patrimoine           | Préserver les paysages du bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du bourg à son environnement immédiat                                                                                             | Les paysages de qualité participent de l'identité (logique patrimoniale) et de l'attractivité (cadre de vie) du territoire                                    |
|                                 | Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles)                                           | Mise en valeur du territoire et de ses composantes                                                                                                            |
|                                 | Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers                                                                                                                 | Objectif en lien avec l'enjeu économique de pérennisation de l'activité agricole                                                                              |
| Qualité de l'air                | Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien                                                      | En lien avec les questions de mobilités                                                                                                                       |
| Energie                         | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte                                                                                                              |                                                                                                                                                               |
| Déchets                         | Prendre en compte les risques naturels                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| Risques et nuisances            | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances                                                                                                                                                | Enjeux très limités sur le territoire                                                                                                                         |
|                                 |                                                                                                                                                                                                              | Nuisances liées à l'A11, ICPE, un site industriel                                                                                                             |

## 2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 4 axes, déclinés en sections :

**AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF**

- Adapter la croissance démographique,
- Tendre vers un développement urbain plus aggloméré,
- Assurer le renouvellement urbain sur le territoire par l'optimisation du foncier non bâti,
- Diversifier l'offre de logements à travers des projets urbains de qualité.

**AXE 2 : PERENNISER LES STRUCTURES PARTICIPANT DU DYNAMISME LOCAL**

- Garantir une utilisation optimale des équipements communaux,
- Maintenir et valoriser l'offre commerciale de proximité,
- Etendre la zone d'activités du Chêne Vert,
- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole en tant qu'activité économique structurante du territoire.

**AXE 3 : VERS UN TERRITOIRE MIEUX CONNECTE ET PLUS VISIBLE**

- Tendre vers un renforcement des connexions intra et intercommunales,
- Encourager les projets améliorant la fréquentation touristique du territoire.

**AXE 4 : PROTEGER LES GRANDS ELEMENTS STRUCTURANT L'ESPACE RURAL**

- Préserver l'espace agricole et forestier,
- Protéger la Trame Verte et Bleue,
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace.

## 2.1 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

---

### 2.1.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

---

La commune a retenu un rythme démographique de l'ordre de 1,8%/an (en modération par rapport à la période passée) : elle souhaite ainsi **dépasser les 1500 habitants d'ici une dizaine d'années**, induisant des besoins en logements à hauteur de **115 nouveaux logements sur la période 2019-2029**.

### 2.1.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

---

#### 2.1.2.1 PREAMBULE

L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (115 logements à prévoir d'ici 2029).

Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine, **la commune s'est directement positionnée en faveur de la mobilisation du potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération**.

#### ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT Anjou Bleu, approuvé octobre 2017, a délimité l'ensemble des enveloppes urbaines du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Saint-Augustin-des-Bois.



Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été menée en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (Cf 1.2.3 *Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à moyen.

Le potentiel théorique exploitable correspond donc à **2,31 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 56% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit 1,25 hectare. Ces gisements identifiés comme « simple » en termes de faisabilité aux termes du PLU représente un potentiel de logement de l'ordre de **23 logements**.
- ▶ 23% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit 0,54 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **9 logements**.
- ▶ 23% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit 0,52 hectare. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **7 logements**.

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **3/4** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **17 logements**,
- **1/3** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **3 logements**.
- Au regard des contraintes pesant sur les gisements « complexes », aucun logement ne pourra être réalisé au cours des 10 ans à venir.

**Au total, 20 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.**

En travaillant sur l'optimisation du foncier, le potentiel « théorique » s'élève à environ 39 logements ; le potentiel « pratique » sur les 10 prochaines années (tenant compte de la dureté foncière, et donc de la faisabilité opérationnelle) est **de l'ordre de 20 logements, soit près de 17,5% des besoins en logements** pour permettre le développement démographique envisagé (*Le PADD débattu en conseil municipal le 02.07.18 estimait un potentiel de logements de l'ordre d'une quinzaine de logements en comblement de l'enveloppe urbaine. Le projet final a mis à jour cet inventaire et estime un potentiel d'une vingtaine de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune*).

## EXTENSIONS URBAINES

Le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est donc pas suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU, raison pour laquelle la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine pour le développement de l'offre de logements.

Sur l'agglomération, l'essentiel du travail a consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Outre les notions de proximité par rapport au centre-ville, les impacts sur l'agriculture, sur l'environnement, la desserte par les réseaux, l'impact sur les paysages ou encore la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants.

Au final, la commune a déterminé 6 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine permettant l'accueil d'environ **90 logements, soit 78,1% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur « **sud du Clos du Verger** » représentant une surface de **2,2 hectares**, pouvant accueillir **31 logements**.

- Le secteur « **Est du Clos du Verger** » représentant une surface de **0,5 hectare**, pouvant accueillir **6 logements**.
- Le secteur « **Le Pois Levé** » représentant une surface de **1,8 hectare**, pouvant accueillir **33 logements**.
- Le secteur « **Est de la rue Saint-Germain** » représentant une surface de **0,2 hectare**, pouvant accueillir **3 logements**.
- Le secteur « **Nord de l'allée des Tilleuls** » représentant une surface de **0,6 hectare**.
- Le secteur « **Ouest de la rue de Bécon** » représentant une surface de **0,7 hectare**.
- Les deux derniers secteurs représentent un potentiel de **17 logements environ**.

La Commune s'est directement positionnée en faveur d'une densité minimale moyenne de **15 logements/hectare** à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension (1AU et 2AU) sur les 10 prochaines années, soit dans le respect des objectifs fixés par le SCOT.

## CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum...), a permis d'identifier 10 bâtiments. Il est vraisemblable que 50% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre **4,3% des besoins dans le cadre du projet de PLU (5 logements)**. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

### 2.1.2.2 SYNTHÈSE DES RÉFLEXIONS

Le tableau de synthèse ci-après constitue la consolidation de l'ensemble de la constructibilité générée par le projet de PLU, en intégrant à la fois le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel issu de l'inventaire des changements de destination en campagne, et les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

|                                        | SUPERFICIE<br>(ha) | DENSITE<br>(logts/ha) | NOMBRE DE<br>LOGEMENTS<br>THEORIQUES | DURETE<br>FONCIERE | NOMBRE DE<br>LOGEMENTS<br>PRATIQUES | PART DES<br>BESOINS EN<br>LOGEMENTS | LOGEMENTS<br>LOCATIFS<br>SOCIAUX |
|----------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Gisements "simples"                    | 1,25               | 18                    | 23                                   | 75%                | 17                                  | 17,5%                               | -                                |
| Gisements "moyens"                     | 0,54               | 17                    | 9                                    | 33%                | 3                                   |                                     |                                  |
| Gisements "complexes"                  | 0,52               | 13                    | 7                                    | 0%                 | 0                                   |                                     |                                  |
| TOTAL ENVELOPPE URBAINE                | 2,31               | 17                    | 39                                   | -                  | 20                                  |                                     |                                  |
|                                        |                    |                       |                                      |                    |                                     |                                     |                                  |
| TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION        |                    |                       | 10                                   | 50%                | 5                                   | 4,3%                                |                                  |
|                                        |                    |                       |                                      |                    |                                     |                                     |                                  |
| Secteur "sud du Clos du Verger"        | 2,2                | 14                    | 31                                   | 100%               | 31                                  | 78,1%                               | -                                |
| Secteur "Est du Clos du Verger"        | 0,5                | 12                    | 6                                    | 100%               | 6                                   |                                     | -                                |
| Secteur "Le Pois Levé"                 | 1,8                | 18                    | 33                                   | 100%               | 33                                  |                                     | 8                                |
| Secteur "Est de la rue Saint-Germain"  | 0,2                | 15                    | 3                                    | 100%               | 3                                   |                                     | -                                |
| Secteur "Nord de l'allée des Tilleuls" | 0,6                | 13                    | 17                                   | 100%               | 17                                  |                                     | 4                                |
| Secteur "Ouest de la rue de Bécon"     | 0,7                |                       |                                      | 100%               |                                     |                                     |                                  |
| TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE           | 6                  | 15                    | 90                                   | -                  | 90                                  |                                     | 12                               |

En vert : secteur maîtrisé par la commune, soumis à OAP

En orange : secteurs d'urbanisation future fermés à l'urbanisation (2AU), non soumis à OAP

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine** répartis en 6 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** visent des opérations **d'ensemble sur ces 6 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine**. A ce niveau, il faut relever que la **densité minimale moyenne est de l'ordre de 15 logements par hectare, c'est-à-dire en adéquation avec les objectifs du SCOT** (15 logements/hectare) à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension de l'enveloppe urbaine. Différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP allant de 12 logements par hectares à 18 logements par hectare (secteur du Pois Levé).

### 2.1.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine étant desservi par les réseaux seront ouverts à l'urbanisation (1AU), soit les secteurs **sud du Clos du Verger, Est du Clos du Verger, Le Pois Levé et Est de la rue Saint-Germain**.
- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine dont les réseaux ne sont actuellement pas en capacité d'accueillir les futurs logements, sont fermés à l'urbanisation (2AU), soit les secteurs : **Nord de l'allée des Tilleuls et Ouest de la rue de Bécon**.
- La maîtrise du devenir des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux.
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

Dans cette perspective, la commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps :

- **De manière directe, la commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en vert dans le tableau de consolidation dont elle est propriétaire**, soit les secteurs « Est du Clos du Verger » et « Le Pois Levé », représentant 39 logements correspondant à 34% des besoins en logements sur les 10 prochaines années.
- **De manière indirecte, à travers le classement en zone 2AU** (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la commune), **la commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en orange dans le tableau de consolidation** (17 logements correspondant à 14,8% des besoins en logements sur les 10 prochaines années) :

Ainsi, la **Commune maîtrise près de la moitié des besoins en logements sur les 10 prochaines années**.

## 2.2 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune souhaite garantir une utilisation optimale des équipements communaux notamment à travers le maintien de la croissance démographique et le développement de plusieurs projets tels que la valorisation de la pratique du futsal, favoriser les déplacements des jeunes vers les « foyers jeunes », améliorer la connexion entre Le Clos du Verger et le bourg, rassembler les équipements publics municipaux... Ces projets pourront être réalisés au sein de l'agglomération et notamment dans une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront pas de prévoir un espace de développement en dehors de l'enveloppe urbaine. En lien avec le choix de localiser les nouveaux secteurs d'habitat en continuité du tissu urbain, la commune souhaite privilégier une optimisation des équipements communaux existants.

Les équipements existants, notamment au niveau de la STEP et de l'école (une classe d'avance) sont adaptés à l'évolution de la population envisagée.

La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).

Le schéma d'accueil des gens du voyage en Maine-et-Loire 2018-2023 invite les communes de moins de 5 000 habitants comme Saint-Augustin-des-Bois à identifier un terrain pour la halte de courte durée (minimum 48h) afin de répondre à la liberté constitutionnelle d'aller et venir. Il peut s'agir d'un terrain naturel ou d'un parking. Le site doit être proche ou posséder un point d'eau potable et le sol doit être stabilisé.

**En ce sens, la commune de Saint-Augustin-des-Bois identifie un terrain pour les haltes de courte durée (moins de 48h) sur le parking du centre polyvalent.**

## 2.3 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

Au niveau commercial, la Commune souhaite protéger et conserver les commerces existants, notamment en cœur d'agglomération, raison pour laquelle elle vise le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération. Toujours dans cette optique, la commune prévoit aussi d'améliorer la fréquentation des commerces à travers le développement de la capacité de stationnement au sein du bourg ancien (mise en place d'Emplacement Réservé pour la création de parking).

Sur un plan économique, la commune vise un renforcement de la dynamique, notamment à travers l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

Aujourd'hui la zone artisanale du Chêne Vert est **remplie**, en effet, **l'entreprise Préfakit a acheté les terrains encore disponibles situés à l'extrémité ouest de la zone actuelle afin de construire de nouveaux locaux** (*constructions réalisées mais non présentes sur le cadastre*). De plus la commune a enregistré **3 demandes d'artisans souhaitant s'installer sur le territoire entre 2016 et 2019** : un plombier (2016), un garagiste (2017) et un traiteur déjà présent sur Saint-Augustin-des-Bois mais souhaitant disposer de nouveaux locaux (2018). **La commune n'a pas pu répondre favorablement à ces demandes**, fragilisant la dynamique économique locale puisque le traiteur s'est finalement installé sur la commune voisine.

Dans cette perspective, elle souhaite l'extension **de la zone artisanale du Chêne Vert**. Cette extension se fera dans le prolongement de la zone existante, le long de la RD15, sur une surface de 2 hectares. Ce positionnement permettra d'offrir une accessibilité et une visibilité optimales pour les futures entreprises, notamment au regard de la proximité du site avec l'A11.

## 2.4 LE SCENARIO COMMUNAL : TOURISME

La Commune vise à favoriser le développement du tourisme, qui est axée autour d'un tourisme vert et durable. En ce sens, elle cherche à **accompagner les projets**, notamment :

- **Le développement du site de la Chevalerie, pour permettre l'augmentation de la capacité d'hébergement** (mise en place d'un STECAL au nord du territoire communal),
- Favoriser la découverte du territoire et de ses paysages, en profitant de la proximité de la vallée de la Loire.

## 3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la Commune pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, SDAGE...).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

| Thématiques | Enjeux                                                                                                                                                                        | Orientations du PADD   | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démographie | Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune.                      | AXE 1<br>Section 1     | « A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la croissance démographique, mais à un rythme diminué de moitié par rapport à la période 2009-2014, soit un <b>rythme de croissance de 1,8%</b> . Il s'agit ainsi d'envisager l' <b>accueil d'environ 250 habitants supplémentaires</b> c'est-à-dire de <b>dépasser les 1 500 habitants à horizon 2029</b> ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Logement    | Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques                                                                                               | AXE 1<br>Section 1 & 2 | « ...réaliser environ <b>115 logements supplémentaires</b> , en tenant compte du desserrement des ménages. La réponse à cet objectif est envisagée par la <b>production de logements neufs et par le changement de destination</b> . La remobilisation du parc vacant pourrait contribuer à un renforcement de la dynamique ».<br>« Une analyse multicritère a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à proximité du bourg. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole... »<br>« Ces derniers représentent une superficie totale d'environ <b>6 hectares</b> et pourront permettre la réalisation d' <b>environ 90 logements</b> » |
|             | Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours | AXE 1<br>Section 4     | « L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg mais aussi dans les secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Cette diversification passe par :<br>Le <b>développement de l'offre en logements sociaux</b> [...],<br><b>Accroître le parc de logements de petite taille</b> sur le territoire [...],<br><b>Diversifier les formes urbaines</b> sur le territoire [...].                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| Thématiques                | Enjeux                                                                                                                                                                                                 | Orientations du PADD   | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | résidentiel sur le territoire.                                                                                                                                                                         |                        | Proposer une offre de logements diversifiée permettra de limiter le « turn over » des ménages sur la commune et ainsi ancrer plus solidement les populations actuelles et futures sur le territoire ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                            | Localiser les nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine.                                                                                                               | AXE 1<br>Section 2 & 3 | « L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin <b>d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces.</b> Dans l'optique de dessiner une forme de <b>tissu urbain plus agglomérée</b> et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».<br>« Globalement, <b>une quinzaine de logements pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine</b> de la commune, soit 13% de la production de logements neufs estimée sur les 10 prochaines années ».                                   |
| Dynamique économique       | Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace dédié, limitation des possibilités de développement pour les tiers.                                                                        | AXE 2<br>Section 3     | « Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre la <b>pérennisation et le développement de l'activité agricole</b> , notamment pour son rôle économique.<br>La commune souhaite <b>améliorer et faciliter la circulation des engins agricoles dans et à proximité du bourg</b> en envisageant une déviation du bourg pour les engins agricoles à l'arrière de la zone d'activités du Chêne vert, ainsi qu'en encourageant les échanges parcellaires ». Toujours dans le sens de la pérennité de l'activité agricole, la commune souhaite permettre et encourager le développement de la filière bois-énergie.<br>La protection de l'activité des exploitants agricoles passe aussi par la <b>protection des terres dédiées à l'agriculture</b> ». |
|                            | Conserver et protéger le commerce de proximité.                                                                                                                                                        | AXE 2<br>Section 2     | « La commune souhaite se concentrer sur le <b>maintien et l'amélioration des commerces et services existants</b> ».<br>« <b>Améliorer l'accès aux commerces et services du bourg</b> en développant la capacité de stationnement au sein du tissu urbain ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                            | Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire à travers le développement de la ZA du Chêne Vert.                                                                                 | AXE 2<br>Section 3     | « La commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité artisanale sur le territoire ».<br>« <b>L'identification d'une zone de développement économique au nord de la zone d'activités du Chêne vert</b> , le long de la RD15, offrirait une visibilité ainsi qu'une accessibilité optimale aux futures entreprises au regard de la proximité de l'A11 (moins de 3 kilomètres) et de l'implantation en front de rue du secteur ».                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                            | Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale (hébergement, circuits de randonnée...).                                                                                     | AXE 3<br>Section 2     | « La commune souhaite favoriser la découverte du territoire et de ses paysages, en <b>profitant de sa proximité avec la Vallée de la Loire</b> . Cela pourra améliorer la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergement communaux. Le projet de PLU encourage d'ailleurs le développement de l'offre d'hébergement.<br>En ce sens, le <b>gîte de la Chevalerie</b> , au nord de la commune, sera identifié en tant que <b>STECAL</b> au sein du PLU pour lui permettre de développer son activité et ainsi <b>augmenter la capacité d'hébergement du territoire</b> ».                                                                                                                            |
| Equipements                | Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements, réparti sur le territoire. | AXE 2<br>Section 1     | « Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des <b>projets visant une utilisation optimale des équipements communaux</b> , à la fois sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif ». [...] « Les écoles présentent une capacité satisfaisante, y compris dans une perspective de renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. <b>La commune dispose d'une classe d'avance pour l'accueil de nouveaux élèves sur le territoire</b> ».                                                                                                                                                                                                                 |
| Mobilités et accessibilité | Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer                                                                                                                            | AXE 3<br>Section 1     | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Thématiques                     | Enjeux                                                                                                                                                     | Orientations du PADD | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | les modes doux.                                                                                                                                            |                      | <p><b>améliorer l'offre de transport collectif</b> (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la <b>mise en place de navettes à partir du bourg vers la gare de Champtocé-sur-Loire</b>. La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.</p> <p>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour <b>sécuriser les circulations sur le centre-bourg</b> ».</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sols / sous-sols (1/2)          | Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.    | AXE 4<br>Section 3   | <p>« Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à environ 6 hectares et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. <b>L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne minimale de 15 logements/hectare.</b></p> <p>De plus, l'optimisation du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine permettra d'inscrire environ 15 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle, soit 13% des nouveaux logements (le SCOT Anjou Bleu fixe un objectif de réaliser 10% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine).</p> <p>La création d'une zone dédiée au développement économique consommera environ 2 hectares de foncier.</p> <p>En conclusion, sur les 10 prochaines années, l'estimation de la consommation d'espace est d'environ 8 hectares, soit 4 hectares de moins que sur les 10 dernières années ».</p> |
| Milieux naturels & biodiversité | Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles...). | AXE 4<br>Section 2   | <p>« Le maintien des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations d'aménagement :</p> <p><b>Conserver les espaces boisés [...]</b><br/> <b>Protéger le réseau bocager [...]</b><br/> <b>Protéger les zones humides [...]</b></p> <p>La Trame verte et bleue est une notion connexe qui touche la biodiversité en lien avec la protection des continuités écologiques, mais aussi les paysages et le cadre de vie communal ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Thématiques           | Enjeux                                                                                                                                                             | Orientations du PADD                    | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cycle de l'eau        | Préserver les zones humides                                                                                                                                        | AXE 4<br>Section 2                      | « Protéger les zones humides, les côteaux, les cours d'eau et les mares du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, la commune travaille avec la Communauté de communes sur la mise en place d'animation et de restauration des zones humides et des côteaux ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Paysages & patrimoine | Préserver les paysages du bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du bourg à son environnement immédiat                                                   | AXE 1<br>Section 2 & 4                  | « Dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».<br>« Dans le cadre de la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat en continuité immédiate du bourg, un traitement paysager des espaces de transition entre ces secteurs et l'espace rural sera effectué ».                                                                                                                                                                                                    |
|                       | Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles) | AXE 4<br>Section 1                      | « Aussi, les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                       | Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers                                                                       | AXE 4<br>Section 1                      | « La protection des terres agricoles est directement corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. Au sein de l'espace rural et donc des hameaux et des secteurs d'habitat isolés, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour les tiers. Cependant, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. Cette confortation des habitations existantes sera encadrée par le règlement écrit. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et les impacts du mitage sur l'agriculture et les paysages ».                                                                       |
| Qualité de l'air      | Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien            | AXE 3<br>Section 1 & AXE 1<br>Section 2 | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite améliorer l'offre de transport collectif (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la mise en place de navettes à partir du bourg vers la gare de Champtocé-sur-Loire. La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.<br>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour sécuriser les circulations sur le centre-bourg ». |
| Energie               |                                                                                                                                                                    |                                         | « L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces. Dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».                                                                                                                                                                                                                                       |
| Déchets               | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte                                                                    | /                                       | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : tendre vers un développement urbain plus aggloméré (section 2), assurer le renouvellement urbain sur le territoire par l'optimisation du foncier non bâti (section 3).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Risques et nuisances  | Prendre en compte les risques naturels                                                                                                                             | /                                       | Aucun enjeu en termes de risques naturels sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Thématiques | Enjeux                                                        | Orientations du PADD | Extraits du PADD                                                |
|-------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|
|             | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances | /                    | Aucun enjeu en termes de risques industriels sur le territoire. |

## 4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place sur les secteurs d'urbanisation futur à vocation habitat et activités, **ouverts à l'urbanisation**.

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée informative ou pédagogique). Lorsque les OAP ont une portée prescriptive, le titre de la section ou de la sous-section concernée le précise. 5 secteurs ont été identifiés, afin d'y fixer des orientations fines (notamment en termes de programmation) :

- 4 secteurs à vocation principale d'habitat :
  - Le secteur « Sud du Clos du Verger »,
  - Le secteur « Est du Clos du Verger »,
  - Le secteur « Le Pois levé »,
  - Le secteur « Est de la rue Saint-Germain ».
- 1 secteur à vocation principale d'activités économiques : **Secteur « Extension de la zone artisanale ».**



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :
  - Objectifs de densité minimum (adaptés selon les secteurs) et/ou nombre de logements minimum pour chaque secteur ;
  - Principes concernant le phasage éventuel des opérations : obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase, ou obligation d'une opération d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases) ;
- Recherche d'une diversification de l'offre en logements :
  - Objectifs de mixité sociale sur certains secteurs ;
- Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités :
  - Anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant ;
  - Anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'activités ;
  - Renforcement des continuités douces.
- Insertion des futures opérations dans l'environnement et le paysage :
  - Prise en compte de haies et alignements d'arbres, pour des motifs paysagers et/ou écologiques ;
  - Principes permettant de traiter qualitativement les franges, notamment en entrée de ville ou long d'un axe structurant, pour une cohérence architecturale et paysagère ;

Prise en compte des nuisances visuelles et sonores notamment par la mise en place d'espace tampon entre l'habitat et les activités

## 5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### 5.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES & EXPOSE DES MOTIFS DU REGLEMENT ECRIT

Quatre grands types de zones sont mises en place :

- Les zones urbaines « U » ;
- Les zones à urbaniser « AU », ouvertes à l'urbanisation (1AU) ou fermées à l'urbanisation (2AU) ;
- Les zones agricoles « A » ;
- Les zones naturelles « N ».

Chaque zone peut être déclinée en secteurs (et éventuellement en sous-secteurs) ; le règlement écrit précise alors les règles applicables dans les différents cas de figure.

**Le règlement écrit a été élaboré en prenant en compte le Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Un **Lexique** reprend en particulier les définitions nationales, notamment concernant les destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme. Les autres termes du Lexique visent à faciliter la compréhension des règles formulées dans le corps du règlement.



**Les Dispositions générales** précisent un certain nombre de règles applicables dans toutes les zones, notamment concernant le stationnement, les reculs par rapport aux routes départementales, ou encore la protection des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue identifiés au règlement graphique (Espaces Boisés Classés, bocage, zones humides). Par ce biais, elles permettent d'alléger le contenu de chaque zone du règlement écrit (en particulier les articles 1, 2, 5 et 6).

### 5.1.1 LES ZONES URBAINES « U »

La zone U est composée de 4 types de secteurs : Ua, Ub, Ue et Uy.

En zone U, les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

| Secteur | Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur                                                                 | Principales caractéristiques réglementaires (exposé des motifs du règlement écrit)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ua      | Cœur historique de Saint-Augustin-des-Bois.                                                                                             | <b>Vocation principale d'habitat dense, de commerces, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.</b><br>Recherche d'un maintien de paysages homogènes (constructions généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques).                                                                                                                                                               |
| Ub      | Tissu urbain contemporain : extensions du bourg. Délimitation sur la base des enveloppes urbaines de l'Etat initial de l'environnement. | <b>Vocation principale d'habitat, de commerces de services et d'activités compatibles avec l'habitat.</b><br>Recherche d'un maintien de paysages homogènes (constructions généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives) tout en permettant l'optimisation du foncier.<br>Mise en avant de principes qualitatifs (harmonie des volumes, formes et couleurs). |
| Uy      | Zone artisanale du Chêne Vert.                                                                                                          | <b>Vocation d'activités économiques de portée locale.</b><br>Limitation des possibilités de construire, en lien avec la vocation de ce secteur spécialisé.<br>Dispositions visant l'optimisation de ces espaces (pas d'emprise au sol maximale, possibilité d'implantation en limite séparative, hauteur maximale fixée à 12 m au point le plus haut de la construction).                                                                 |
| Ue      | Secteurs d'équipements (scolaires, sportifs...) et d'activités de loisirs.                                                              | <b>Vocation d'équipements et de loisirs.</b><br>Limitation des possibilités de construire, en lien avec la vocation de ce secteur spécialisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 5.1.2 LES ZONES A URBANISER « AU »

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs, destinés à l'urbanisation future :

- Les secteurs 1AU et 2AU (sans indice) : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUy : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

La superficie globale des zones AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les 10 prochaines années<sup>1</sup>.

| Secteur           | Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Principales caractéristiques réglementaires (exposé des motifs du règlement écrit)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1AU et 2AU</b> | <p><b>Secteurs correspondant aux extensions de l'urbanisation :</b> extensions de l'agglomération (1AU et 2AU). Dimensionnement en tenant compte des besoins communaux pour les 10 prochaines années</p> <p>Délimitation en tenant compte des enjeux (agriculture, Natura 2000, maîtrise foncière...).</p> <p>Présence des réseaux en secteur 1AU.</p> <p>Secteurs 1AU et 2AU : logique de recentrage de l'offre en logements sur l'agglomération.</p> <p>Phasage dans le temps (1AU prioritaire, 2AU dans un second temps) afin de « lisser » l'évolution de la population dans le temps.</p> | <p><b>Vocation principale d'habitat.</b></p> <p>Nécessité de cohérence des futurs projets avec les principes détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Pour les secteurs 1AU : reprise en grande partie du règlement du secteur Ub.</p> <p>Pour les secteurs 2AU règlement volontairement simplifié, puisque la possibilité de construire sur ce secteur nécessite de passer par une procédure de Modification (pour ouverture à l'urbanisation), procédure qui conduirait inévitablement à classer ce secteur en 1AU... Et donc à lui appliquer le règlement du secteur 1AU existant.</p> |
| <b>1AUy</b>       | <p><b>Extension future de la Zone artisanale du Chêne Vert</b> (zone de portée locale).</p> <p>Ouverture à l'urbanisation afin de viser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.</p> <p>Délimitation appuyée sur la continuité urbaine avec la zone artisanale existante et la RD15.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Vocation d'activités économiques.</b></p> <p>Nécessité de cohérence du futur projet avec les principes détaillés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (espace tampon entre les activités et le lotissement des Pivoines).</p> <p>Règlement semblable à celui du secteur Uy et volontairement simplifié avec de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |

### 5.1.3 LES ZONES AGRICOLE « A »

La zone A présente 2 types de secteurs : A et AI.

<sup>1</sup> Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus, Section 2.3 Le scénario communal : population & logements

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A ;
- Le secteur AI, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique.

| Secteur | Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur                                                                                                                                                                 | Principales caractéristiques réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A       | Espaces agricoles comprenant les sièges et sites d'exploitations agricoles.                                                                                                                                                             | Encadrement strict des possibilités d'occupation des sols, dans un objectif de pérennisation de l'activité agricole et de limitation des impacts sur les paysages.<br>Possibilité de réaliser des bâtiments agricoles et la diversification de l'activité agricole, encadrement du logement de fonction.<br><b>Encadrement strict des possibilités pour les tiers en campagne :</b> maximum de 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'Approbation du PLU pour les annexes (hors piscines et leurs équipements techniques), maximum de 30% d'extension de la construction principale (dans la limite de 30m <sup>2</sup> ), cumulé à d'autres règles (distance...). |
| AI      | Secteur Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), identifié <b>pour un motif touristique (« le site de la Chevalerie »)</b> : intégration de l'activité d'hébergement et des besoins pour un projet d'extension de l'activité. | Possibilité de réaliser de l'hébergement touristique, sous réserve de s'inscrire dans une emprise au sol limitée, adaptée au projet sur ce site.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

#### 5.1.4 LES ZONES NATURELLES « N »

La zone N présente 2 types de secteurs : N et Nf.

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

| Secteur   | Principales caractéristiques ayant conduit à la délimitation du secteur                                                                                                                                                                                                                                                               | Principales caractéristiques réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N</b>  | <p><b>Principaux espaces naturels :</b> vallée de la Loire, vallée de la Romme, les cours d'eau du Vau Marin, La Coudre, La Benaudière..., forêt de Bécon, bois de Montpérourx...</p> <p>Il comprend ainsi Natura 2000, les secteurs de ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles, l'armature principale de la Trame verte et bleue.</p> | <p><b>Encadrement strict des possibilités d'occupation des sols, dans un objectif d'affirmation du caractère naturel de ce secteur.</b></p> <p>Pas de possibilité d'implantation de bâtiments agricoles.</p> <p><b>Encadrement strict des possibilités pour les tiers en campagne :</b> maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'Approbation du PLU pour les annexes (hors piscines et leurs équipements techniques), maximum de 30% d'extension de la construction principale (dans la limite de 30m<sup>2</sup>), cumulé à d'autres règles (distance...).</p> |
| <b>Nf</b> | <p><b>Secteurs boisés couverts par un Plan Simple de Gestion agréé :</b> l'objectif est de garantir la pérennisation de l'activité sylvicole.</p>                                                                                                                                                                                     | <p>Seules sont autorisées les constructions à destination d'exploitation forestière (en plus des équipements dès lors qu'ils ne portent pas atteintes aux espaces naturels et aux paysages).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 5.2 BILAN DES SUPERFICIES

| Zonage PLU 2013               | Superficie (ha) | Zonage projet de PLU          | Superficie (ha) | Evolution     |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>ZONES URBAINES (U)</b>     | <b>34,57</b>    | <b>ZONES URBAINES (U)</b>     | <b>41,21</b>    | <b>6,64</b>   |
| UA                            | 3,24            | Ua                            | 4,21            | <b>0,97</b>   |
| UB                            | 23,89           | Ub                            | 27              | <b>3,11</b>   |
| UE                            | 2,55            | Ue                            | 2,45            | <b>-0,1</b>   |
| UY                            | 4,89            | Uy                            | 7,55            | <b>2,66</b>   |
| <b>ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>10,04</b>    | <b>ZONES A URBANISER (AU)</b> | <b>8,01</b>     | <b>-2,03</b>  |
| 1AU                           | 5,34            | 1AU                           | 4,65            | <b>-0,69</b>  |
| 2AU                           | 0,65            | 2AU                           | 1,33            | <b>0,68</b>   |
| 1AUy                          | 2,78            | 1AUy                          | 2,03            | <b>-0,75</b>  |
| 1AUE                          | 1,27            | -                             | 0               | <b>-1,27</b>  |
| <b>ZONES AGRICOLES (A)</b>    | <b>2030,05</b>  | <b>ZONES AGRICOLES (A)</b>    | <b>1968,95</b>  | <b>-61,1</b>  |
| A                             | 1977,41         | A                             | 1968,44         | <b>-8,97</b>  |
| Ah                            | 45,3            | -                             | 0               | <b>-45,3</b>  |
| AP                            | 7,34            | -                             | 0               | <b>-7,34</b>  |
| -                             | 0               | AI                            | 0,51            | <b>0,51</b>   |
| <b>ZONES NATURELLES (N)</b>   | <b>683,71</b>   | <b>ZONES NATURELLES (N)</b>   | <b>740,2</b>    | <b>56,49</b>  |
| NP                            | 675,71          | N                             | 581,03          | <b>-94,68</b> |
| NL                            | 2,21            | -                             | 0               | <b>-2,21</b>  |
| Nh                            | 5,79            | -                             | 0               | <b>-5,79</b>  |
| -                             | 0               | Nf                            | 159,17          | <b>159,17</b> |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2758,37</b>  | <b>TOTAL</b>                  | <b>2758,37</b>  | <b>0</b>      |



## 5.3 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

### 5.3.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### 5.3.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Les boisements concernés par un Plan Simple de Gestion agréé sont classés en secteur Nf (159 hectares). Le règlement de ce secteur garantit sa sauvegarde de manière satisfaisante, tout en permettant une gestion durable.

Concernant les autres boisements, le PLU met en place des mesures de protection strictes en l'absence de Plan Simple de Gestion :

- Un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage) pour les boisements de moins de 4 hectares ainsi que les boisements localisés à proximité des cours d'eau majeurs. Au total, 121 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC ou en Nf) sont protégés par l'article L341-2 du code forestier qui définit les modalités de protection (autorisations, défrichements...). Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements communaux.

#### 5.3.1.2 LE BOCAGE

Un travail d'inventaire de l'ensemble du réseau bocager de la commune a été réalisé par l'association EDEN et a permis de recenser environ 162 kilomètres de haies.

Dans une logique de protection de la Trame Verte et Bleue, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire en déterminant les haies à préserver strictement. A partir de cet inventaire et suite aux échanges avec les membres de la commission urbanisme, le bureau d'étude a réalisé un premier travail d'affinage en conservant les haies identifiées le long des chemins communaux ainsi que le long des voies.

A partir de ce premier affinage, les élus ont souhaité associer les professionnels du monde agricoles afin de compléter et valider les haies qui présentent réellement un enjeu en termes préservation (agricole, environnementale, paysagère...).

Les haies identifiées et protégées dans le cadre du zonage sont issues d'un **travail de concertation** et correspondent aux haies présentant des plus **grands enjeux environnementaux, paysagers et agricole**.

### Au final, 100 km linéaires de haies sont identifiés dans le cadre du PLU.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, ouverture paysagère en lien avec le projet de site classé des promontoires de Loire.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent. »

#### 5.3.1.3 LES ZONES HUMIDES

La pré-localisation des zones humides sur le département du Maine-et-Loire et notamment sur la commune de Saint-Augustin-des-Bois a révélé la présence de surfaces humides de l'ordre de **75 hectares** répartis sur le territoire saint-augustinois. La commune comporte également une zone humide d'importance majeure : n° FR 51130202 – la Loire (entre Maine et Nantes), marais de Goulaine.

La commune de Saint-Augustin-des-Bois ne s'inscrit dans le périmètre d'**aucun SAGE**. Dans ce contexte, aucun inventaire communal des zones humides n'a été établi. Les seules données dont disposent la commune concernent la pré-localisation des zones humides de la DREAL à l'échelle communale. **Ces données ne sont pas suffisamment fines et n'ont pas été travaillé avec les acteurs locaux pour pouvoir être reportées au plan de zonage au sens prescriptif. Cependant le plan de zonage inclut, à titre informatif, les résultats de cette pré localisation de zones humides réalisée par la DREAL.**

Néanmoins, le principe de protection des zones humides est affirmé d'une part dans le PADD et d'autre part retranscrit dans règlement écrit.

Ainsi lors des projets d'aménagement, dans ou en dehors de l'agglomération, qui permettront d'identifier des zones humides avérées, la règle portée par le règlement écrit s'appliquera.

La traduction réglementaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement, est la suivante :

« Dans les zones humides, identifiées lors de projet d'aménagement sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides, identifiées lors de projet d'aménagement peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
  - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
  - Sont liés à la sécurité des personnes ;
  - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;

- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne).**

#### 5.3.1.4 LES COURS D'EAU

Les cours d'eau ont été inventoriés sur l'ensemble du territoire communal. Dans le cadre de cet inventaire, **24 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune De Saint-Augustin-des-Bois.

L'intégralité de cet inventaire est repérée sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

*« Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. »*

#### 5.3.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un encadrement violet sur le règlement graphique (zonage).

Les 10 bâtiments concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

#### 5.3.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

5 emplacements réservés ont été mis en place (**cf. détail sur les plans de zonage**).

Ces 5 emplacements réservés sont au bénéfice de la commune, principalement pour l'amélioration des mobilités sur le territoire (création de parking, d'accès, de voie de desserte pour les engins agricoles...).

### 5.3.4 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.

### 5.3.5 MARGE DE REcul AU TITRE DE LA LOI BARNIER

Le zonage identifie les bandes inconstructibles (en règle générale : 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A11).

### 5.3.6 MARGE DE REcul DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Le zonage identifie les marges de recul des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées par ce type de classement.

Sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, l'**A11** est classé en **catégorie 2** : la largeur affectée par le bruit correspond à **250 mètres** de part et d'autre de la voie.

Sur le territoire de Saint-Augustin-des-Bois, la **RD15** est classé en **catégorie 3** : la largeur affectée par le bruit correspond à **100 mètres** de part et d'autre de la voie.

## 6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés. Le code couleur suivant a été mis en place :

|                                                                                     |                            |                                                                                     |                               |                                                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | Elément relevant du zonage |  | Elément relevant du règlement |  | Elément relevant des OAP |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|

| Thématiques | Enjeux                                                                                                                                                   | Extraits du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Traduction à travers les pièces réglementaires                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démographie | Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune. | « A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la croissance démographique, mais à un rythme diminué de moitié par rapport à la période 2009-2014, soit un <b>rythme de croissance de 1,8%</b> . Il s'agit ainsi d'envisager l' <b>accueil d'environ 250 habitants supplémentaires</b> c'est-à-dire de <b>dépasser les 1 500 habitants à horizon 2029</b> ». | <b>Identification des logements supplémentaires au sein des secteurs d'urbanisation future (AU) en continuité de l'enveloppe urbaine, au sein des gisements fonciers du bourg et à travers le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés.</b> |

|                      |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement             | Proposer une offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques                                                                                                                              | <p>« ...réaliser environ <b>115 logements supplémentaires</b>, en tenant compte du desserrement des ménages. La réponse à cet objectif est envisagée par la <b>production de logements neufs et par le changement de destination</b>. La remobilisation du parc vacant pourrait contribuer à un renforcement de la dynamique ».</p> <p>« Une analyse multicritère a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à proximité du bourg. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage et l'activité agricole... »</p> <p>« Ces derniers représentent une superficie totale d'environ <b>6 hectares</b> et pourront permettre la réalisation d'environ <b>90 logements</b> »</p> | <p><b>Identification des logements supplémentaires au sein des secteurs d'urbanisation future (AU) en continuité de l'enveloppe urbaine, au sein des gisements fonciers du bourg et à travers le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés.</b></p> <p><b>6 hectares de zone AU à vocation d'habitat dans le plan zonage.</b></p> <p><b>Maîtrise du rythme d'urbanisation (1 zone AU sur 5 est fermée à l'urbanisation dans un premier temps ).</b></p>                                                                                    |
|                      | Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, développer les petits logements locatifs et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire. | <p>« L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg mais aussi dans les secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Cette diversification passe par :<br/>Le <b>développement de l'offre en logements sociaux</b> [...],<br/><b>Accroître le parc de logements de petite taille</b> sur le territoire [...],<br/><b>Diversifier les formes urbaines</b> sur le territoire [...].<br/>Proposer une offre de logements diversifiée permettra de limiter le « turn over » des ménages sur la commune et ainsi ancrer plus solidement les populations actuelles et futures sur le territoire ».</p>                                                                                                                                            | <p><b>L'OAP du secteur « Le Pois Levé » prévoit la réalisation de 8 logements sociaux, soit 24% des logements à réaliser sur le secteur.</b></p> <p><b>L'ensemble des OAP sur les secteurs d'urbanisation future à vocation habitat fixent des objectifs de densité.</b></p> <p><b>Plusieurs OAP fixent des dispositions privilégiant les formes urbaines denses : logements intermédiaires ou collectifs au Sud du Clos du Verger.</b></p>                                                                                                                            |
|                      | Localiser les nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine.                                                                                                                     | <p>« L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin <b>d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces</b>. Dans l'optique de dessiner une forme de <b>tissu urbain plus agglomérée</b> et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».</p> <p>« Globalement, <b>une quinzaine de logements pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine</b> de la commune, soit 13% de la production de logements neufs estimée sur les 10 prochaines années ».</p>                                                                                                                                    | <p><b>Identification des logements supplémentaires au sein des secteurs d'urbanisation future (AU) en continuité de l'enveloppe urbaine, soit à proximité des équipements, services et commerces du bourg.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dynamique économique | Pérenniser l'activité agricole : identification d'un espace dédié, limitation des possibilités de développement pour les tiers.                                                                              | <p>« Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre la <b>pérennisation et le développement de l'activité agricole</b>, notamment pour son rôle économique.</p> <p>La commune souhaite <b>améliorer et faciliter la circulation des engins agricoles dans et à proximité du bourg</b> en envisageant une déviation du bourg pour les engins agricoles à l'arrière de la zone d'activités du Chêne vert, ainsi qu'en encourageant les échanges parcellaires ». Toujours dans le sens de la pérennité de l'activité agricole, la commune souhaite permettre et encourager le développement de la filière bois-énergie.</p> <p>La protection de l'activité des exploitants agricoles passe aussi par la <b>protection des terres dédiées à l'agriculture</b> ».</p>                                                                                               | <p><b>Identification d'une « zone agricole » pour protéger l'espace dédié à l'activité agricole. Cette zone inclue l'ensemble des sièges agricoles identifiés dans le diagnostic agricole.</b></p> <p><b>Mise en place d'emplacements réservés (ER) pour améliorer et faciliter la circulation des engins agricoles.</b></p> <p><b>Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de</b></li> </ul> |



|                            |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>destination, à l'appui d'un panel de critères (dont les enjeux agricoles)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
|                            | Conserver et protéger le commerce de proximité.                                                                                                                                                        | <p>« La commune souhaite se concentrer sur le <b>maintien et l'amélioration des commerces et services existants</b> ».</p> <p>« <b>Améliorer l'accès aux commerces et services du bourg</b> en développant la capacité de stationnement au sein du tissu urbain ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Localisation de plus de 17% de l'offre en logements sur le terme du PLU, sur l'agglomération (dents creuses).</b></p> <p>Secteurs Ua et Ub : à vocation généraliste (accueil d'activités possibles si pas source de nuisances pour les habitants).</p> <p>Absence de règles en termes de places de stationnement pour les commerces et services de petite taille, en centre-bourg (secteur Ua).</p> |
|                            | Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire à travers le développement de la ZA du Chêne Vert.                                                                                 | <p>« La commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité artisanale sur le territoire ».</p> <p>« <b>L'identification d'une zone de développement économique au nord de la zone d'activités du Chêne vert</b>, le long de la RD15, offrirait une visibilité ainsi qu'une accessibilité optimale aux futures entreprises au regard de la proximité de l'A11 (moins de 3 kilomètres) et de l'implantation en front de rue du secteur ».</p>                                                                                                                                                          | <p><b>Secteur Uy (espace à vocation économique).</b></p> <p><b>Identification d'une zone 1AUy en extension de la Zone artisanale du Chêne Vert : 2 hectares.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                      |
|                            | Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale (hébergement, circuits de randonnée...).                                                                                     | <p>« La commune souhaite favoriser la découverte du territoire et de ses paysages, en <b>profitant de sa proximité avec la Vallée de la Loire</b>. Cela pourra améliorer la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergement communaux. Le projet de PLU encourage d'ailleurs le développement de l'offre d'hébergement.</p> <p>En ce sens, <b>le gîte de la Chevalerie</b>, au nord de la commune, sera identifié en tant que <b>STECAL</b> au sein du PLU pour lui permettre de développer son activité et ainsi <b>augmenter la capacité d'hébergement du territoire</b> ».</p> | <p><b>Identification d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (AI) sur le site de La Chevalerie pour permettre le développement de l'activités touristique.</b></p> <p>Encadrement des possibilités de constructions adapté au projet du site.</p>                                                                                                                                          |
| Equipements                | Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements, réparti sur le territoire. | <p>« Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des <b>projets visant une utilisation optimale des équipements communaux</b>, à la fois sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif ». [...] »</p> <p>« Les écoles présentent une capacité satisfaisante, y compris dans une perspective de renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. <b>La commune dispose d'une classe d'avance pour l'accueil de nouveaux élèves sur le territoire</b> ».</p>                                                                                | <p><b>Secteur Ue (espace à vocation d'équipements et de loisirs) permettant l'accueil de nouveaux équipements.</b></p> <p>Règlementation souple (hauteur, emprise au sol, toiture...) afin de faciliter la réalisation de nouvelles infrastructures.</p>                                                                                                                                                  |
| Mobilités et accessibilité | Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.                                                                                                            | <p>« La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite <b>améliorer l'offre de transport collectif</b> (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Mise en place de dispositions d'aménagement pour permettre d'améliorer les connexions piétonnes entre les futurs quartiers d'habitation, le bourg et les équipements.</b></p>                                                                                                                                                                                                                       |

|                                 |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                                                                                                            | avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la <b>mise en place de navettes à partir du bourg vers la gare de Champtocé-sur-Loire</b> . La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.<br>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour <b>sécuriser les circulations sur le centre-bourg</b> ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Sols / sous-sols (1/2)          | Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.    | « Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à environ 6 hectares et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. <b>L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne minimale de 15 logements/hectare.</b><br><br>De plus, l'optimisation du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine permettra d'inscrire environ 15 logements dans l'enveloppe urbaine actuelle, soit 13% des nouveaux logements (le SCOT Anjou Bleu fixe un objectif de réaliser 10% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine).<br><br>La création d'une zone dédiée au développement économique consommera environ 2 hectares de foncier.<br>En conclusion, sur les 10 prochaines années, l'estimation de la consommation d'espace est d'environ 8 hectares, soit 4 hectares de moins que sur les 10 dernières années ». | <b>Localisation de plus de 17% de l'offre en logements sur le terme du PLU, sur l'agglomération (dents creuses) et 78% en continuité de l'enveloppe urbaine.</b><br><br>Mise en place d'OAP visant à favoriser une optimisation du foncier sur l'ensemble des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine : principes d'organisation, objectifs de densité par site.<br><br>Densité moyenne à l'échelle des nouvelles opérations d'ensembles : 15 lgts/ha.<br><br><b>Identification d'une zone 1AUy en extension de la Zone artisanale du Chêne Vert : 2 hectares.</b>                                                                                                                   |
| Milieux naturels & biodiversité | Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux (dont Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles...). | « Le maintien des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations d'aménagement :<br><b>Conserver les espaces boisés [...]</b><br><b>Protéger le réseau bocager [...]</b><br><b>Protéger les zones humides [...]</b><br>La Trame verte et bleue est une notion connexe qui touche la biodiversité en lien avec la protection des continuités écologiques, mais aussi les paysages et le cadre de vie communal ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Les espaces naturels (Natura 2000, ENS...) sont classés en zones N : zonage protecteur.</b><br><br><b>Les boisements sont classés en zone Nf (zonage spécifique prenant en compte l'existence d'un Plan Simple de Gestion agréé).</b><br><br><b>Boisements (moins de 4ha) dans l'espace agricole protégés par l'outil EBC : protection stricte.</b><br><br><b>Haies et cours d'eau identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</b><br><br>Dispositions des OAP pour la préservation des haies bocagères et boisements.<br><br>Annexe au règlement : liste des espèces recommandées, des espèces interdites et des plantes soumises à recommandations. |

|                       |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cycle de l'eau        | Préserver les zones humides                                                                                                                                        | « Protéger les zones humides, les côteaux, les cours d'eau et les mares du territoire en tant que réservoir de la trame bleue. En ce sens, la commune travaille avec la Communauté de communes sur la mise en place d'animation et de restauration des zones humides et des côteaux ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Encadrement des modalités de protections et des interdictions d'aménagement au sein des zones humides.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Paysages & patrimoine | Préserver les paysages du bourg et de l'espace rural ; soigner la relation du bourg à son environnement immédiat                                                   | « Dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».<br>« Dans le cadre de la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat en continuité immédiate du bourg, un traitement paysager des espaces de transition entre ces secteurs et l'espace rural sera effectué ».                                                                                                                              | Règlement visant un maintien de l'harmonie et de l'identité du bourg.<br><br>Les paysages les plus sensibles et remarquables (Natura 2000, ENS...) sont classés en zones N : zonage protecteur.<br><br>Protection des boisements (EBC et zonage Nf)<br><br>Les OAP abordent les enjeux à l'échelle des différents sites (protection boisement, la préservation d'alignements d'arbres remarquables...).                                                                                                                       |
|                       | Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles) | « Aussi, les bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront faire l'objet d'un changement de destination et ainsi conforter l'offre résidentielle en campagne ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Recommandations en matière d'insertion architecturales et paysagères pour les zones d'habitat (implantation, traitement des franges...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                       | Pérenniser l'activité agricole : limitation des possibilités de développement pour les tiers                                                                       | « La protection des terres agricoles est directement corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. Au sein de l'espace rural et donc des hameaux et des secteurs d'habitat isolés, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour les tiers. Cependant, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. Cette confortation des habitations existantes sera encadrée par le règlement écrit. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et les impacts du mitage sur l'agriculture et les paysages ». | Encadrement très précis des possibilités d'évolution pour les tiers en campagne :<br>▪ Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères (dont les enjeux agricoles)<br><br>Extension limitée des constructions d'habitation et de leurs annexes.<br><br>Identification des quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à l'appui d'un panel de critères (dont la qualité du bâti : bâtiment en pierres en bon état). |
| Qualité de l'air      | Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien            | « La commune souhaite améliorer les connexions avec les communes voisines et les pôles urbains principaux. Pour cela, elle souhaite améliorer l'offre de transport collectif (fréquence des passages, adaptation des horaires...) et développer des liaisons avec les communes de l'intercommunalité (Bécon-les-Granits notamment). La commune souhaiterait la mise en place de navettes à partir du bourg vers la                                                                                                                                                                                                                                      | Le positionnement des zones AU tient compte de la proximité des équipements, commerces et services de proximité : limiter les déplacements motorisés.<br><br>OAP fixant des objectifs de densité et recommandant des formes urbaines plus                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                      |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie              |                                                                                                 | <p><b>gare de Champtocé-sur-Loire.</b> La commune souhaite mettre en place un réseau de covoiturage de proximité.</p> <p>Enfin, afin d'améliorer les déplacements sur le territoire et vers les communes alentours, la commune souhaite réaliser des aménagements pour <b>sécuriser les circulations sur le centre-bourg</b> ».</p> <p>« L'objectif est de tendre vers un bourg plus dense afin <b>d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces.</b> Dans l'optique de dessiner une forme de <b>tissu urbain plus agglomérée</b> et d'améliorer la cohérence paysagère qui en découle, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg, dans un rayon de moins de 400 mètres autour de la place de l'église ».</p> | <p><b>compactes.</b></p> <p><b>Identification de principes de continuités au sein et aux abords des futures opérations.</b></p> |
| Déchets              | Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : <i>tendre vers un développement urbain plus aggloméré</i> (section 2), <i>assurer le renouvellement urbain sur le territoire par l'optimisation du foncier non bâti</i> (section 3).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Recherche d'un bouclage des voies pour éviter une palette de retournement.</b>                                               |
| Risques et nuisances | Prendre en compte les risques naturels                                                          | Aucun enjeu en termes de risques naturels sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Autant que possible, intégration des espaces concernés par les risques en zone naturelle : protection stricte.</b></p>    |
|                      | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances                                   | Aucun enjeu en termes de risques industriels sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |

## **CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---



# 1 UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

## 1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU DE 2005

Entre le PLU de 2013 et le projet de PLU, l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) a diminué de manière significative :

|                                                | PLU de 2013     | Projet de PLU<br>(juin 2019) | Différence      |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| Surfaces à destination principale d'habitat    | 33,12 ha        | 37,19 ha                     | +4,07 ha        |
| Surfaces à destination d'équipements           | 3,82 ha         | 2,45 ha                      | -1,37 ha        |
| Surfaces à destination d'activités économiques | 7,67 ha         | 9,58 ha                      | +1,91 ha        |
| <b>Total (zones U et AU)</b>                   | <b>44.61 ha</b> | <b>49,22 ha</b>              | <b>+4,61 ha</b> |

**Par rapport au PLU de 2013, moins de 5 hectares ont été ajoutées aux zones U et AU.** Cette évolution est en particulier due à la création de nouveaux quartiers d'habitat sur le territoire (Clos du Verger) en lien avec la forte croissance démographique enregistrée depuis les années 2000. En ce sens, la commune a consommé une partie des espaces ouverts à l'urbanisation et a besoin de surfaces supplémentaires pour pouvoir accueillir les nouveaux habitants sur la commune.

Cette différence par rapport au PLU de 2013 s'explique aussi par le besoin de la commune de disposer d'un nouvel espace d'accueil pour le développement économique, notamment à vocation artisanale

Enfin, par rapport au PLU de 2013, 1,37 hectare sont retirés des zones U et AU à vocation d'équipements. Cette évolution s'explique par le retrait du secteur d'équipements à l'Est du lotissement du Clos du Verger. La commune a fait le choix de conforter l'offre d'équipements existante à travers une démarche de renouvellement urbain.

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## 1.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (VOLET QUANTITATIF) ...

### 1.2.1 ... SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES

En matière d'habitat, le PLU identifie :

- **4.70 hectares en zone 1AU**, en continuité immédiate de l'agglomération : 2.2 hectares sur le secteur « sud du Clos du Verger » ; 0,5 hectare sur le secteur « Est du Clos du Verger » ; 1,8 hectare sur le secteur « Le Pois Levé » et 0,2 hectare sur le secteur « Est de la rue Saint-Germain ».

- **1.32 hectares en zone 2AU**, en continuité immédiate de l'agglomération : 0.62 hectare sur le secteur « Nord de l'allée des Tilleuls » et 0.70 hectare sur le secteur « Ouest de la rue de Bécon ».

**Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'habitat sera de 6 hectares maximum (soit 0.6 ha/an) en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.**

Les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) respecteront une densité minimale moyenne de l'ordre de 15 logements par hectare, en lien avec l'objectif prescrit par le SCOT de l'Anjou Bleu.

### 1.2.2 ... A TRAVERS LA CONCENTRATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES URBAINES

A l'appui du tableau de consolidation, on peut constater que la proportion de logements qui sera réalisée au sein des enveloppes urbaines est non négligeable (**17,5% à l'échelle du territoire**), soit 20 logements au sein des gisements fonciers identifiés dans l'enveloppe urbaine du bourg (*Le PADD débattu en conseil municipal le 02.07.18 estimait un potentiel de logements de l'ordre d'une quinzaine de logements en comblement de l'enveloppe urbaine. Le projet final a mis à jour cet inventaire et estime un potentiel d'une vingtaine de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune*).

A ce titre, il convient de préciser que le SCOT vise un objectif **de renouvellement urbain d'au moins 10%** (signifiant qu'au moins 10% des logements devront trouver leur place dans l'enveloppe urbaine, pour les communes hors pôle : c'est le cas de Saint-Augustin-des-Bois) : **le PLU de Saint-Augustin-des-Bois, à travers sa programmation, va donc au-delà des objectifs fixés par le SCOT de l'Anjou Bleu.**

### 1.2.3 ... A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE DIFFERENCIES

#### 1.2.3.1 UNE SYSTEMATISATION DES OBJECTIFS DE DENSITE SUR LES SECTEURS D'EXTENSION

Conformément au SCOT, **le PLU met en œuvre des objectifs de densité sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.**

Ces objectifs de densité sont affirmés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : pour chacun des secteurs concernés, un objectif de densité **adapté** a été fixé en tenant compte de sa localisation.

**La commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

#### 1.2.3.2 DES OBJECTIFS DE DENSITE A GEOMETRIE VARIABLE

**Les secteurs concernés par des OAP présentent des densités d'au moins 12 logements par hectare.** Ces densités varient entre 12 et 18 logements par hectare. La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP est de 15,5 logements par hectare (secteurs 1AU) et de 15 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs de développement urbain (1AU et 2AU), **ce qui est pleinement conforme au SCOT.**

#### 1.2.3.3 DES MODALITES D'APPLICATION GARANTISSANT L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE DENSITE

L'application de ces objectifs de densité est généralement garantie par **l'obligation d'opérations d'ensemble** (en une ou plusieurs phases selon les secteurs).

## 1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION SPATIALE)

### 1.3.1 LA CONFORTATION DE L'AGGLOMERATION

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter l'agglomération, dans l'optique de dessiner une forme de tissu urbain plus agglomérée. A cet égard et conformément au PADD, il faut relever que près de la totalité de l'offre en logements est localisée sur l'agglomération, que ce soit dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci : **l'agglomération accueillera environ 110 logements sur le terme du PLU (soit près de 96% des besoins) :**

- 20 logements en densification (soit 17,5% des besoins) ;
- 90 logements en extension (soit 78,1% des besoins).

**Il faut relever que cette proportion marque un tournant puis sur la dernière décennie, près de 30% de la consommation foncière avait été réalisé au sein de l'espace rural.**

### 1.3.2 LA VALORISATION DU PATRIMOINE EN CAMPAGNE

La commune a identifié 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est vraisemblable que 50% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre **4,3% des besoins dans le cadre du projet de PLU (5 logements)**. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération ou des villages (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).**

## 1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT (DIMENSION TEMPORELLE)

Pour rappel<sup>2</sup>, la Commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps :

- **De manière directe, la Commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en vert dans le tableau de consolidation** (39 logements correspondant à 34% du nombre de logements à réaliser d'ici 2029) ;
- **De manière indirecte, à travers le classement en zone 2AU** (nécessitant une procédure de Modification du PLU portée par la commune), **la commune maîtrise le devenir des secteurs identifiés en orange dans le tableau de consolidation** (17 logements correspondant à 15% du nombre de logements à réaliser d'ici 2029) ;

**Ainsi, en termes de calendrier, la commune maîtrise près de la moitié du nombre de logements à réaliser d'ici 2029.**

<sup>2</sup> Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus

Il est clair que **ce niveau de maîtrise permettra à la commune de « lisser » la production de logements** (et donc l'arrivée de ménages et leur impact sur les équipements) **de manière satisfaisante dans le temps**, que ce soit par la gestion de la commercialisation des opérations qu'elle porte ou par l'ouverture progressive des zones d'urbanisation future.

## 1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, le PLU identifie **2,5 hectares pour les activités équipements** :

- Le site localisé à l'Est du bourg historique, accueille le centre polyvalent, l'école et le gymnase.
- Le site des terrains de sports, à l'Est de l'agglomération, le long de la rue de Saint Léger.

Les équipements communaux disposent d'une capacité suffisante pour accueillir la hausse de population envisagée dans le PLU. En ce sens, le PLU ne prévoit **aucune zone d'urbanisation future pour le développement de nouveaux équipements**. Les projets envisagés par la commune (rassemblement des établissements publics notamment) pourront se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, dans une **démarche de renouvellement urbain**.

## 1.6 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

En matière d'activités, aujourd'hui la zone artisanale du Chêne Vert est **remplie**, en effet, **l'entreprise Préfakit a acheté les terrains encore disponibles situés à l'extrémité ouest de la zone actuelle afin de construire de nouveaux locaux** (*constructions réalisées mais non présentes sur le cadastre*). De plus la commune a enregistré **3 demandes d'artisans souhaitant s'installer sur le territoire entre 2016 et 2019** : un plombier (2016), un garagiste (2017) et un traiteur déjà présent sur Saint-Augustin-des-Bois mais souhaitant disposer de nouveaux locaux (2018). **La commune n'a pas pu répondre favorablement à ces demandes**, fragilisant la dynamique économique locale puisque le traiteur s'est finalement installé sur la commune voisine.

En ce sens, le PLU prévoit la mise en œuvre d'une extension de la zone artisanale du Chêne Vert afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communale.

**Le SCOT de l'Anjou Bleu indique que** « pour ne pas concurrencer les zones d'activités structurantes, l'extension d'une zone de proximité ne pourra pas dépasser 50% de sa surface existante ».

La zone artisanale du Chêne Vert représente actuellement une surface de **7,3 hectares**. L'extension de la zone artisanale du Chêne Vert, au nord, correspond à une consommation foncière de l'ordre de 2,0 hectares, soit seulement 27% de la surface de la zone existante. Le PLU respecte donc pleinement les objectifs du SCOT de l'Anjou Bleu.

PLU identifie donc **2,0 hectares pour les activités économiques en extension de la Zone Artisanale** du Chêne Vert ; cette emprise est classée en zone 1AUy (Ouverte à l'urbanisation). **Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'activités économiques sera de 2,0 hectares (soit 0.2 ha/an) en extension.**

## 1.7 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune se donne les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, notamment à vocation d'habitat.**

## 2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

### 2.1 DES CHOIX SANS IMPACTS MAJEURS SUR L'AGRICULTURE

#### 2.1.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

**Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.**

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.**

Enfin, **aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

#### 2.1.2 DES IMPACTS FAIBLES SUR LE FONCIER AGRICOLE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

##### 2.1.2.1 APPROCHE GENERALE

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, dents creuses).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités économiques) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité : ils sont donc mesurés.

**Par rapport au PLU de 2013, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont diminué de manière limitée, soit de 4,6 hectares.**

##### 2.1.2.2 APPROCHE SPATIALISEE

De manière plus précise, le développement de l'urbanisation porte sur cinq secteurs en extension de l'enveloppe urbaine.



Concernant l'agglomération :

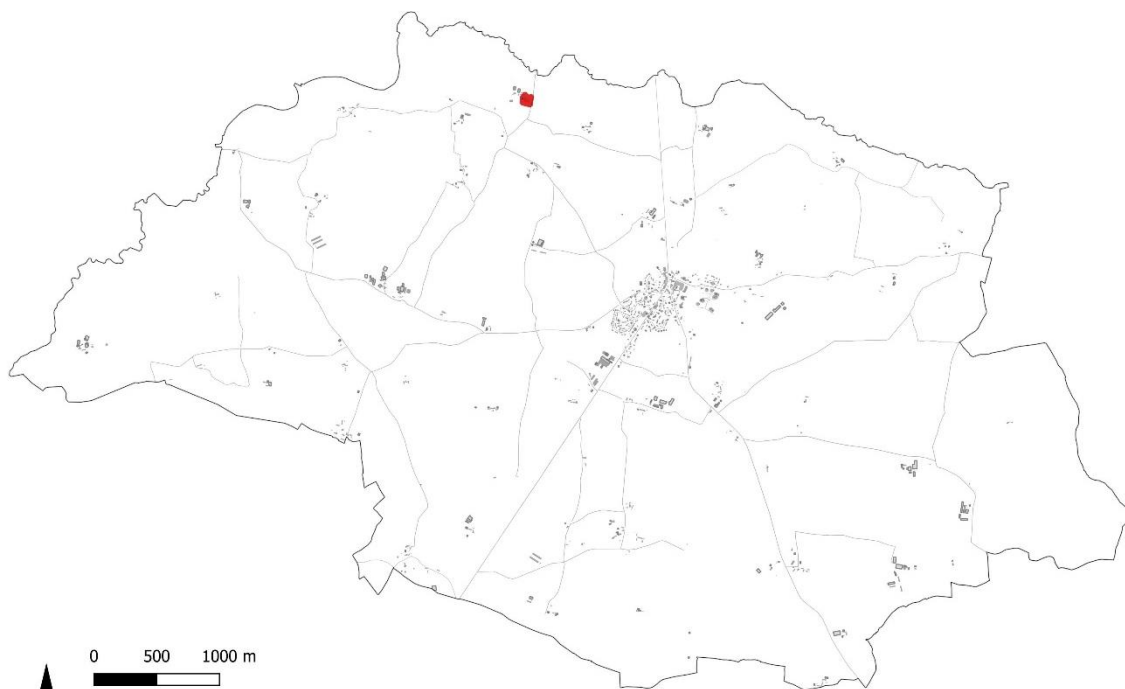
- Le secteur « sud du Clos du Verger » représentant une surface de 2,2 hectares, pouvant accueillir 31 logements, **n'est pas exploité** selon les données du Registre Parcellaire Graphique de 2017.
- Le secteur « Est du Clos du Verger » représentant une surface de 0,5 hectare, pouvant accueillir 6 logements, **n'est pas exploité** selon les données du Registre Parcellaire Graphique de 2017.
- Le secteur « Le Pois Levé » représentant une surface de 1,8 hectare, pouvant accueillir 33 logements, est en **majorité exploité par l'activité agricole**. Le RPG identifie 1,7 hectare en « prairie temporaire de 5 ans ou moins », soit 94% du secteur d'OAP.
- Selon les données RPG de 2017, le secteur « Est de la rue Saint-Germain » représentant une surface de 0,2 hectare et pouvant accueillir 3 logements, **n'est pas exploité par l'agriculture**.
- Le secteur « Nord de l'allée des Tilleuls » représentant une surface de 0,6 hectare, **n'est pas exploité par l'activité agricole**.
- Le secteur « Ouest de la rue de Bécon » représentant une surface de 0,7 hectare est **entièrement exploité**. Les données RPG 2017 indiquent une culture de légumineuses fourragères.
- Le secteur « extension de la zone artisanale » représente une surface de **2 hectares** au nord de la zone d'activité du Chêne Vert. Ce futur espace de développement économique est **exploité par l'agriculture**. En effet, le RPG indique la présence d'une « prairie temporaire de 5 ans ou moins ».

Ainsi, le développement urbain (habitat, activités) conduira à un prélèvement de l'ordre de 4,4 hectares exploités par l'activité agricole, dont 3,7 hectares (84%) de « prairie temporaire » : **les impacts sur l'agriculture sont donc globalement mesurés.**

## 2.2 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

### 2.2.1 UN SEUL « STECAL »

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a été mis en place dans le cadre du PLU.



### 2.2.1.1 LE SECTEUR AI

Ce STECAL correspond à une activité d'hébergement existante, qui projette de s'agrandir. Il s'agit d'accompagner le développement de cette activité, en lien avec la dynamique touristique sur le territoire et la volonté de la commune de favoriser le développement des hébergements touristiques (PADD).

Le secteur AI présente une superficie totale de **0.51 hectare (soit 0.02% du territoire communal)**. Il peut ainsi être considéré comme étant « **de taille limitée** ».

Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Outre les équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement seul l'hébergement touristique est autorisé ainsi que les bâtiments administratifs, techniques, de loisirs et d'accueil strictement nécessaires à l'activité et intégrés dans l'environnement. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une **emprise au sol cumulée de 300 m<sup>2</sup> maximum** et une **hauteur de 6 mètres au point le plus haut de la construction**. De plus, la distance maximale entre deux constructions ne devra pas dépasser 40 mètres. En ce sens, on peut considérer que le secteur AI est bien « **de capacité d'accueil limitée** ».

Le secteur AI constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

### 2.2.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 10 bâtiments ont ainsi été identifiés.

Aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation. Il est vraisemblable que 50% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie. Cet inventaire permettrait donc de répondre **4,3% des besoins dans le cadre du projet de PLU (5 logements)**. Il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

### 2.2.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne (hors STECAL).

A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles ;
- Dans une logique d'équité, la Commune a fixé **un « forfait » de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** : à partir de la date d'Approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions (qu'il s'agisse d'extension d'habitation ou d'annexe, ou encore de création d'annexe) ne pourra excéder cette surface (n'incluant pas les piscines) ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**5,5 m au faîtage et 3,5 m à l'acrotère ou à l'égout**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**30 m maximum entre les façades les plus proches**).

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne (hors STECAL).

## 2.3 CONCLUSION : VOLET AGRICOLE

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que **la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur**, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD, puis du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

### 3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

#### 3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

---

##### 3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

---

La **vallée de la Romme**, la **vallée de la Coudre** et la **vallée des Bédaunières** sont protégées à travers une zone naturelle N de protection stricte.

Les **principaux boisements**, réservoirs de biodiversité, bénéficient d'une protection stricte *via* un zonage Nf : ce zonage garantit la préservation de cet espace et sa gestion durable (en lien avec le Plan Simple de Gestion agréé qui les couvre).

Les **boisements de moins de 4 hectares ainsi que les boisements localisés à proximité des cours d'eau majeurs** sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

Tous les **autres boisements** (en dehors de ceux classés en EBC ou en Nf) sont protégés par l'article L341-2 du code forestier qui définit les modalités de protection (autorisations, défrichements...). Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi que quelques bâtiments pouvant changer de destination) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements communaux

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**) A noter qu'aucune zone humide n'est présente sur les futurs secteurs 1AU et 2AU.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

##### 3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

---

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et en particulier la **vallée de la Romme**, la **vallée de la Coudre**, la **vallée des Bédaunières**, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection stricte ;

- L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
- Complémentaire, les zones humides pré-identifiées par l'étude de la DREAL, sont majoritairement protégées à travers une intégration dans la zone naturelle N. En effet, sur la zone Naturelle, la constructibilité est strictement encadrée et limitée à travers notamment le règlement écrit.
- Les

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
  - Dans les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**), sont interdits :
    - Toutes constructions et activités, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
    - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

### 3.1.3 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

## 3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE-FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat ou d'activités.



Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur site a permis de réaliser une étude naturaliste sur les zones de développement pressenties : **analyse faune-flore et inventaire des zones humides au titre de la Loi sur L'eau.**

Ces études ont été menées sur des périmètres plus larges puisqu'elles ont été menées au démarrage des réflexions sur les secteurs de développement à prioriser afin de disposer du contexte environnemental pour orienter les choix.

Il convient de relever les éléments suivants :

**Sur le secteur « Sud du Clos du Verger »**

Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur. Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence d'une haie structurante bordant la frange sud du secteur. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifient la haie arborescente continue en demandant sa préservation. Le boisement localisé à l'est se trouve protégé via le zonage (zone naturelle N). De plus, l'OAP du secteur indique de préserver le boisement existant limitrophe au secteur.



**Sur le secteur « Est de la rue du Verger »**

Les investigations naturalistes ont relevé une zone humide (prairie humide eutrophe) le long de la frange Est du site. Cet espace humide est localisé en dehors du secteur de développement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifient la haie arbustive continue identifiée par l'écologue au nord du secteur en demandant sa préservation.





### Sur le secteur « Le Pois Levé »

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes ont relevé une haie arborescente d'intérêt sur le secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifie la haie arborescente continue en demandant sa préservation et obligent la réalisation d'un traitement paysager qualitatif le long de la frange nord-est.



### Sur le secteur « Est de la rue Saint-Germain »

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence de haies d'intérêt bordant les franges Est et Ouest du secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur identifie ces haies arbustives continues en demandant leur préservation.





### Sur le secteur d'extension de la Zone artisanale du Plessis

Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur. L'écologue indique qu'il s'agit d'une vaste prairie mésophile, bordée à l'Ouest par une haie arborescente continue.



### Sur le secteur « Ouest de la rue de Bécon »

Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur. Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence d'une haie structurante bordant la frange Est du secteur. Ce secteur est actuellement **fermé à l'urbanisation** (zone 2AU) : à cet égard, **les impacts sont donc nuls en l'état actuel du zonage**, puisqu'aucune construction ou installation ne peut y être réalisée. **Il s'agira de réaliser la Notice d'incidence Natura 2000 en connexion avec la Modification du PLU qui ouvrira ce secteur à l'urbanisation et en lien avec le projet qui s'y implantera en phase opérationnelle.**

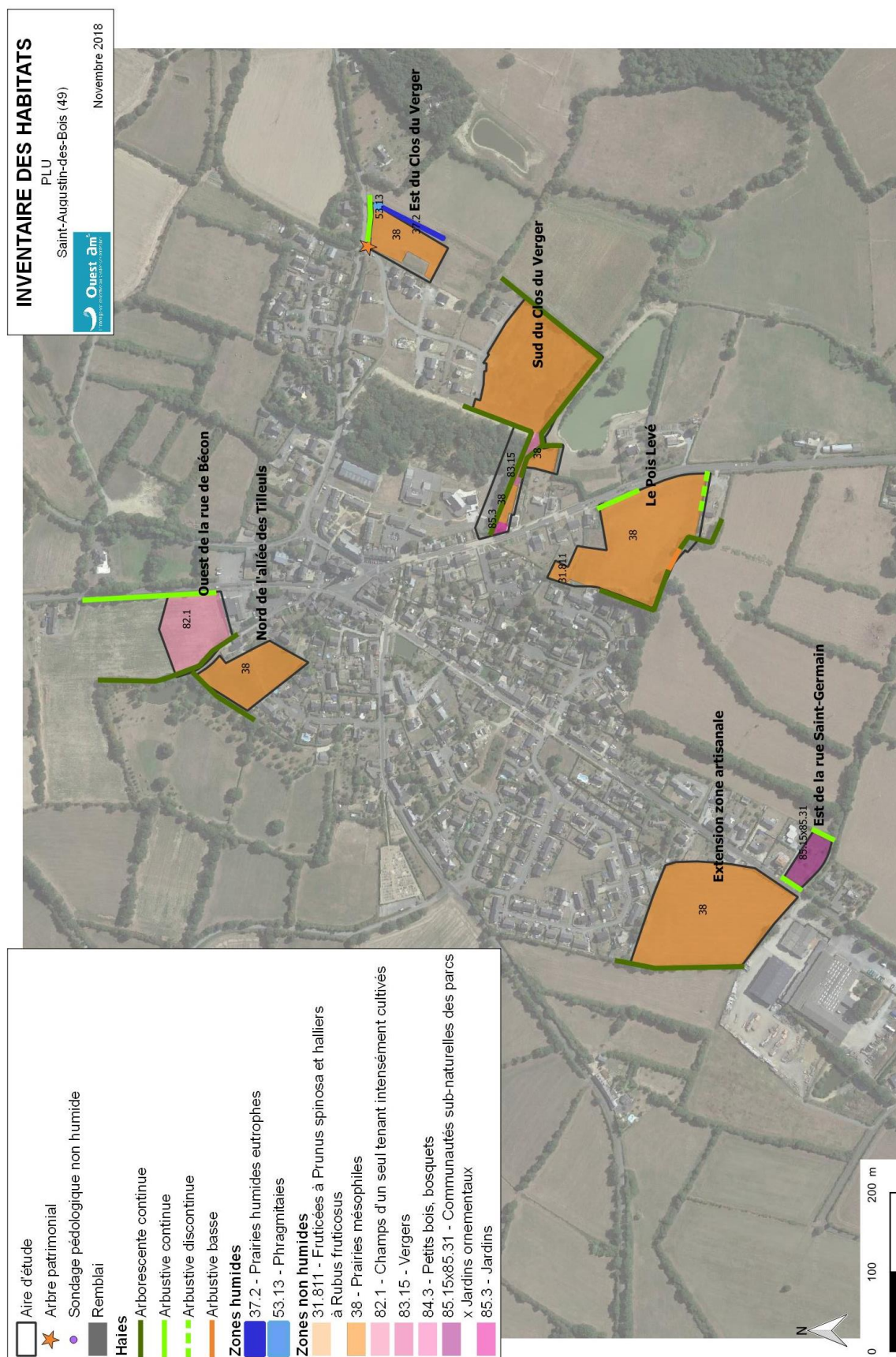


**Sur le secteur « Nord de l'allée des Tilleuls »**

**Aucune zone humide au titre de la loi sur l'eau n'a été inventoriée sur le secteur.** Les investigations naturalistes n'ont pas relevé d'enjeu particulier à l'exception de la présence d'une haie arborescente continue bordant la frange Ouest du secteur. Ce secteur, tout comme le précédent, est actuellement **fermé à l'urbanisation** (zone 2AU) : à cet égard, **les impacts sont donc nuls en l'état actuel du zonage**, puisqu'aucune construction ou installation ne peut y être réalisée.







### **Conclusion :**

**Les investigations naturalistes démontrent donc l'absence de zones humides (au titre de la Loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat et les activités.**

**Au final, les principaux enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité portent principalement sur la protection des haies d'intérêt identifiées.** La protection de ces haies est assurée par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Les autres secteurs sont tous fermés à l'urbanisation, ce qui relativise les enjeux au stade de la planification au titre du Code de l'Urbanisme.** Les procédures de Modification qui permettront leur ouverture à l'urbanisation s'appuieront sur des projets opérationnels plus concrets, et permettront d'envisager de manière plus fine les mesures de prise en compte des enjeux écologiques à l'échelle des différents secteurs.

## **3.3 INCIDENCES SUR NATURA 2000**

Le site Natura 2000 « **vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes** » est intégralement protégé : il bénéficie d'un classement en zone naturelle N. Le règlement écrit associé à ce secteur est particulièrement strict : **le niveau de protection de Natura 2000 est donc satisfaisant.** Ce site ne concerne qu'une très faible partie du territoire communale, sur la limite Sud-Ouest communale.

Par ailleurs, **une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future** (habitat, activités). Sur ce plan, le bourg de Saint-Augustin-des-Bois, sur lequel se situe l'ensemble des sites concernés par une ouverture à l'urbanisation, est situé à plus de 4 kilomètres du site Natura 2000 qui borde la frange Sud-Ouest du territoire communal.

**Pour ces raisons, on peut considérer que les incidences sur Natura 2000 sont non notables au stade de la planification (au titre du Code de l'Urbanisme).**

## **3.4 CONCLUSION : MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE**

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés.

En ce sens, on peut considérer le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et à de biodiversité.

## **4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX**

Concernant l'assainissement collectif :

- **La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées.** En effet, dépasser les 1500 habitants d'ici 2029 implique une augmentation de l'ordre de 290 habitants entre 2015 et 2029 ; or, en 2015, la STEP présente une charge entrante de 650 équivalents-habitants (sur une capacité de 1000 équivalents-habitants). **Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur.**
- La station d'épuration connaît néanmoins des épisodes récurrents de surcharge hydraulique des réseaux qui pèsent sur le fonctionnement global du système d'épuration. En ce sens, **une étude diagnostic des réseaux vient d'être lancée à l'échelle de la communauté de communes** afin d'identifier les désordres (réalisation d'un schéma directeur).
- **Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif.** Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (5 logements sur le terme du PLU, soit 4.3% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **le comblement des dents creuses n'est autorisé que sur l'agglomération. Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**
- De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées** (article 5.3), de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

**Concernant la qualité des eaux,** le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La priorisation donnée au comblement des dents creuses sur l'agglomération, en ayant exclu la possibilité de combler les dents creuses dans les hameaux non raccordés à l'assainissement autonome : les impacts sur le milieu récepteur sera ainsi bien mieux contrôlé que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement autonome.
- La protection de l'intégralité des zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement (**ne correspondant pas aux zones humides pré localisées par la DREAL intégrées dans le plan de zonage seulement à titre informatif et non prescriptif**) qui seront identifiées, par des mesures réglementaires adaptées (règlement écrit) garantissant au mieux le maintien de leur fonctionnalité.
- Complémentairement, les zones humides pré-identifiées par l'étude de la DREAL, sont majoritairement protégées à travers une intégration dans la zone naturelle N. En effet, sur la zone Naturelle, la constructibilité est strictement encadrée et limitée à travers notamment le règlement écrit.
- La protection des cours d'eau inventoriés, à travers le respect d'une marge de recul de 15 mètres pour toute nouvelle construction.

**Concernant le volet pluvial :**

- Le règlement écrit fixe des principes généraux en matière d'imperméabilisation, en demandant de privilégier les surfaces perméables ou drainantes (article 5.3), en visant un écoulement satisfaisant des eaux pluviales à une échelle parcellaire (article 5.3).

**Ainsi, que ce soit sur la question de l'assainissement, de la qualité des eaux ou sur le volet pluvial, le projet de PLU prend pleinement en compte les enjeux relatifs à la thématique « Cycle de l'eau ».**

## 5 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

### 5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des « haies qualifiées », zonage Nf pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion, protection au titre des EBC pour les boisements de moins de 4 ha et à proximité des cours d'eau majeurs, zonage N pour les autres boisements) visent une pérennisation des paysages du territoire.

En outre, à l'échelle des principales entités paysagères, le règlement des différentes zones, par ses différents articles (et notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment :

- Sur le centre-bourg, avec un zonage Ua spécifique.
- Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés.
- Protection des édifices remarquables au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Sur les bords des vallées (Romme, Coudre...) avec le zonage N de protection stricte.

### 5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur les extensions de l'urbanisation. Celles-ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, mais aussi sur des espaces de faible sensibilité paysagère, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain, avec en particulier :

- L'obligation d'un traitement qualitatif des franges de certains secteurs localisés en entrée de ville ou le long d'axe structurant, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- La préservation du boisement pour l'aménagement du secteur « Sud du Clos du Verger ».
- La préservation des haies structurantes, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et l'espace rural.

### 5.3 CONCLUSION : PAYSAGES & PATRIMOINE

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les enjeux sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine.



## 6 QUALITE DE L'AIR & ENERGIE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements...). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Saint-Augustin-des-Bois.**

A ce propos, il faut relever que **le développement de nouveaux logements se concentrera essentiellement sur l'agglomération** (accueil d'environ 96% des nouveaux logements), puis dans une moindre mesure au sein de l'espace rural à travers le changement de destination (environ 4%).

De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.**

Le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) ainsi que les dispositions des OAP privilégiant les logements de type intermédiaire ou collectif **conduiront à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.**

## 7 DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements majoritairement sur l'agglomération permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte.**



## 8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES...

### 8.1 ... CONCERNANT LES NUISANCES SONORES

En termes de nuisances sonores, deux sources de nuisances peuvent être identifiées : les nuisances liées aux axes de communication et les nuisances liées aux activités.

Les nuisances sonores liées aux activités restent relativement modestes, d'autant que la Zone artisanale du Chêne Vert reste une zone de proximité.

**Le principal enjeu concerne :**

- Au niveau des principaux axes concernés (autoroute A11 et RD15), **le zonage du PLU identifie les marges de recul affectées par le bruit, donnant ainsi une information claire aux citoyens.**
- Les enjeux sont limités au niveau de l'autoroute A11 et de la RD15 (faible portion sur le territoire, absence de secteur de développement dans les marges de recul).

### 8.2 ... CONCERNANT LE RISQUE « POLLUTION DES SOLS »

**Le risque technologique lié aux pollutions des sols reste relativement limité.** En effet, la commune ne compte qu'un seul site industriel répertorié sur le territoire. Ce site est localisé au sein du bourg et correspond à un dépôt d'ordures ménagères (décharge contrôlée) situé chemin de la Queue de morue, sur le site d'une ancienne carrière d'argile dont l'activité est terminée<sup>3</sup>. Etant donné que cette activité est recensée comme terminée, **les enjeux en termes de pollution des sols sont réduits.**

### 8.3 ... CONCERNANT LES ACTIVITES

**Concernant les ICPE**, il faut relever que la totalité des ICPE sont d'origine agricole (13 ICPE identifiées). Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.**

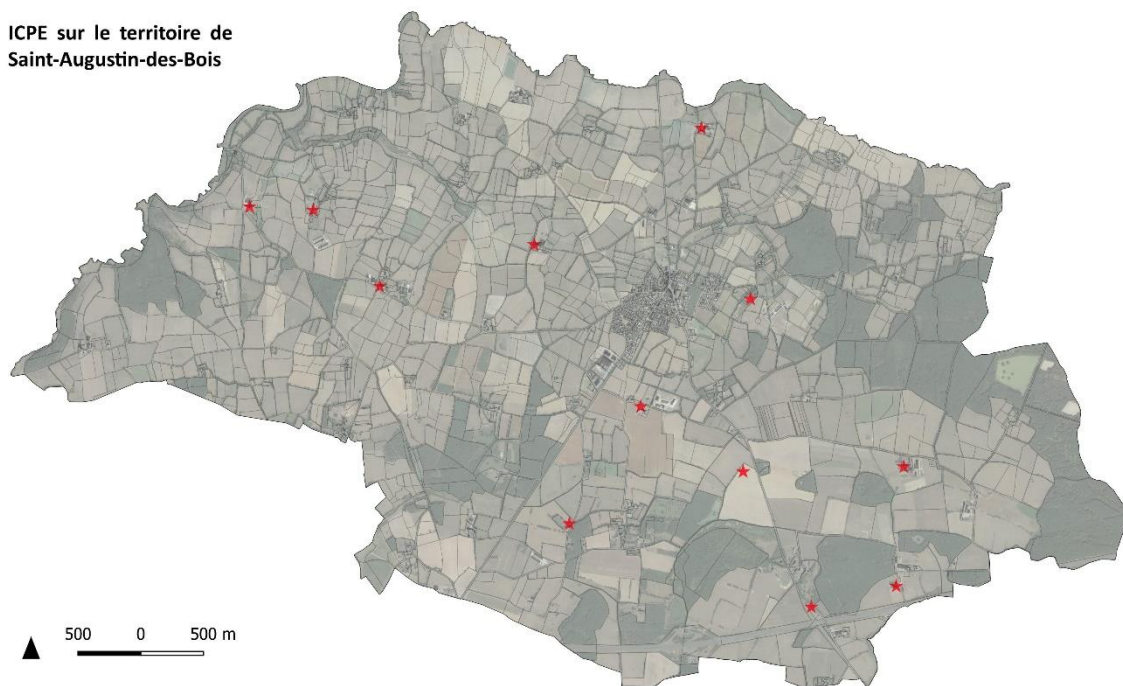
Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.**

Pour sa part, **la Zone artisanale du Chêne Vert (et son extension future)** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire et sous réserve qu'il s'agisse d'activité industrielle du secteur secondaire ou d'activités artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

---

<sup>3</sup> Porter à Connaissance de l'Etat

ICPE sur le territoire de  
Saint-Augustin-des-Bois



## 9 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

### CONFORTATION DE L'AGGLOMERATION

- **Le choix de recentrage des nouveaux logements sur l'agglomération au-delà des objectifs fixés par le SCOT** (17,5% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine dans le projet de PLU et objectif du SCOT fixé à 10%) présente des incidences positives sur le plan de l'activité agricole (puisque'il ne vient pas générer de prélèvement et ne présente pas de contrainte supplémentaire en termes d'épandage) , sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (du fait du raccordement à l'assainissement collectif) ; ainsi que sur le plan des mobilités (connexions directes entre les nouveaux quartiers d'habitat et le bourg, proximité des nouveaux quartiers d'habitat et des équipements et commerces existants, favorisant les circulations douces).
- De plus, près de la totalité de l'offre en logements est localisée sur l'agglomération, que ce soit dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci : **l'agglomération accueillera environ 110 logements sur le terme du PLU (soit près de 96% des besoins)**. Il faut relever que cette proportion marque un tournant puis sur la dernière décennie, près de 30% de la consommation foncière avait été réalisé au sein de l'espace rural.

### MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- Le choix de la commune de poursuivre une croissance démographique à **un rythme diminué de moitié par rapport à la période 2010-2015**, soit un rythme de croissance de 1,8% s'inscrit dans une **volonté de modération de la consommation d'espace** par rapport à celle enregistrée sur les 10 dernières années (9 hectares à vocation habitat) :

le projet prévoit une extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 6 hectares, soit une baisse de l'ordre de 33%.

- **La commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain à travers un effort sur les densités pratiquées dans les futures opérations d'aménagement :** La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP est de 15,5 logements par hectare (secteurs 1AU) et de 15 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs de développement urbain (1AU et 2AU). Cet effort est d'autant plus important au regard de la densité moyenne observée sur les opérations d'aménagement de la dernière décennie (13 logements par hectare).

### **PRISE EN COMPTE DE LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES**

- **Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.**
- Le développement urbain (habitat, activités) conduira à un prélèvement de l'ordre de 4,4 hectares exploités par l'activité agricole, dont 3,7 hectares (84%) de « prairie temporaire ».
- Constructibilité particulièrement limitée au sein de l'espace rural : les seules possibilités de constructions concernent les extension/annexes, les logements de fonction des exploitants agricoles, les constructions du projet touristique de la Chevalerie (roulottes) sur une surface très réduite (0.51ha) et les 10 bâtiments identifiés pour le changement de destination. L'ensemble de ces constructions autorisées sont strictement encadrées dans le cadre du règlement écrit.
- **Les impacts sur l'activité agricole sont donc globalement mesurés : limitation de la consommation d'espaces cultivés, protection des sites et sièges d'exploitation, constructions particulièrement limitée et encadrée au sein de l'espace rural.**

### **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

- **L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat et activités ont été soumis à une analyse naturaliste fine : inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau et étude faune-flore.** Ces investigations naturalistes ont démontré **l'absence de zones humides** (au titre de la Loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat et les activités. **Les seuls enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité qui ont été relevés portent principalement sur la protection des haies d'intérêt identifiées.** La protection de ces haies est assurée par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Protection des grands éléments constituant la trame verte et bleue du territoire : préservation de l'ensemble des boisements (EBC, code forestier, zonage Nf), encadrement strict des zones humides identifiées dans le cadre d'opération d'aménagement dans le règlement écrit (sachant qu'aucune zone humide n'est présente sur les futurs secteurs 1AU et 2AU).

### **INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain** (obligation d'un traitement qualitatif des franges, préservation boisement, préservation des haies structurantes...).

- Le règlement des différentes zones permet de conserver des paysages homogènes par rapport à l'existant, notamment à travers un **zonage Ua spécifique**, la mise en place d'un **secteur A inconstructible sauf pour l'activité agricole**, avec le **zonage N de protection stricte sur les bords des vallées** (Romme, Coudre), protection des édifices patrimoniaux au titre de la L151-19 du Code de l'Urbanisme...

### INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Intégration des **marges de recul affectées par le bruit** sur les axes A11 et RD15, sources de nuisances sonores, dans le plan de zonage.
- L'ensemble des ICPE présentes sur le territoire sont de type agricole et sont donc localisés dans la zone **A inconstructible sauf pour l'activité agricole**.
- Exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire sur **la Zone artisanale du Chêne Vert (et son extension future)**.

## 9.1 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, des équipements ou des activités économiques, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat et activités ont été soumis à une analyse naturaliste fine : inventaire des zones humides au titre de la loi sur l'eau et étude faune-flore. Ces investigations naturalistes ont démontré l'absence de zones humides (au titre de la Loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat et les activités. **Les seuls enjeux sur les milieux naturels et la biodiversité qui ont été relevés portent principalement sur la protection des haies d'intérêt identifiées.****
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux.
- **La capacité du système d'assainissement des eaux usées** est pleinement satisfaisante pour envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, risques de pollutions...**

**Le projet de PLU prend en considération les principaux enjeux et met en place des mesures d'évitement :**

- ❖ **L'inventaire zones humides** (au titre de la loi sur l'eau) a révélé l'absence de zones humides sur l'ensemble des secteurs de développement (habitat et activités). En ce sens, aucune mesure d'évitement n'est à mettre en œuvre.

- ❖ **L'étude faune flore a révélé un impact potentiellement négatif des zones d'urbanisation future sur le réseau bocager** : En ce sens, le PLU prévoit une protection des haies précisément identifiées dans l'étude naturaliste par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette prise en compte s'étend au-delà des zones d'urbanisation future à travers une protection de l'ensemble du réseau bocager au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.
- ❖ **L'impact sur l'activité agricole est réduit dans le projet de PLU**, notamment en raison de **mesures d'évitement mises en place dès le lancement des réflexions** : étude fine des possibilités de **densification de l'enveloppe urbaine** afin de limiter le besoin foncier en extension et **analyse multicritères intégrant les impacts agricoles** pour le choix des secteurs de développement à privilégier.

Le croisement des différentes thématiques permet de conclure que le PLU de la commune de Saint-Augustin-des-Bois ne présente que peu d'impact environnementaux. Ces impacts ont été pris en compte à travers la mise en œuvre de **mesures d'évitement** dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (dispositions protection des haies) ainsi qu'en amont de l'élaboration du projet (études multicritères et naturalistes permettant d'orienter les réflexions). **L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade, sans entrer dans une démarche compensation**



## **CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES**

---

Le PLU doit être compatible avec un certain nombre d'autres documents d'urbanisme, plans et programmes :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

**Il est ici précisé que le PLU de Saint-Augustin-des-Bois est compatible avec ces documents.**

**Pour une analyse détaillée de la compatibilité, on se reportera au chapitre dédié du Rapport de présentation.**

## CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

---

Le suivi sera mené par la commune de Saint-Augustin-des-Bois.

Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité en extension » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole » et « Environnement », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

| Indicateur | Valeur de référence | Source | Objectifs affichés par le PADD |
|------------|---------------------|--------|--------------------------------|
|------------|---------------------|--------|--------------------------------|

#### DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

|                                    |                |            |                                                        |
|------------------------------------|----------------|------------|--------------------------------------------------------|
| Population                         | 1210 habitants | Insee 2015 | Dépasser les 1500 habitants d'ici une dizaine d'années |
| Nombre de résidences principales   | 448            | Insee 2015 | Environ 115 nouveaux logements sur le terme du PLU     |
| Part de logements locatifs sociaux | 6,7%           | Insee 2015 | Développer l'offre en logements locatifs sociaux       |

#### DEVELOPPEMENT URBAIN

|                                            |                                                        |         |                                                                                               |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Densité en extension                       | 13 logements/ha en moyenne                             | Commune | 15 logements/ha minimum à l'échelle des nouvelles opérations d'ensemble                       |
| Consommation d'espace à vocation d'habitat | 0,9 ha/an (2007-2017)                                  | MAJIC   | Part de renouvellement urbain : 17%<br>Extensions de l'enveloppe urbaine : 6 hectares maximum |
| Répartition de l'offre en logements        | 29% des logements neufs hors agglomération (2007-2017) | MAJIC   | Localiser près de 96% de l'offre en logements neufs sur l'agglomération                       |

#### ACTIVITE AGRICOLE

|                                           |         |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|---------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre de sièges d'exploitation agricoles | 25      | Diagnostic agricole 2017 | <b>Pérennisation</b> : Etat des lieux de l'activité réalisé en 2017, géolocalisation de l'ensemble des bâtiments agricoles, aucun changement de destination identifié à moins de 100mètres d'un bâtiment agricole, conditions d'extensions et annexes limitées dans le règlement écrit pour la zone agricole... |
| Zone agricole                             | 1968 ha | PLU                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### ENVIRONNEMENT

|               |       |                |                                                                  |
|---------------|-------|----------------|------------------------------------------------------------------|
| Zones humides | 75 ha | Inventaire des | Prise en compte de l'inventaire DREAL dans la délimitation de la |
|---------------|-------|----------------|------------------------------------------------------------------|

|                        |                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| prélocalisées DREAL    |                  | zones humides | <p>zone naturelle (constructibilité limitée).</p> <p>Protection stricte des zones humides qui seront inventoriées au titre de la loi sur l'eau lors de projet d'aménagement dans les dispositions générales du règlement écrit : principe de non constructibilité.</p> <p>Inventaire zones humides (loi sur l'eau) réalisé sur les secteurs d'extension : aucune zone humide identifiée.</p> |
| Espaces Boisés Classés | 121 ha           | PLU           | <p>Protection stricte des EBC dans les dispositions générales du règlement écrit : principe d'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>                                                                                                                      |
| Haies inventoriées     | 100 km linéaires | PLU           | <p>Protection stricte des haies dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> <p>Recensement des haies en concertation avec les exploitants agricole.</p>                                                                                                                                                                                                                          |

**PAYSAGES & PATRIMOINE**

|                  |           |                                                                         |                                   |
|------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Patrimoine local | 53 unités | Inventaire communal en cohérence avec l'étude patrimoine du département | Protection (permis de démolir...) |
|------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|