Mairie de Maisdon sur Sèvre - 44690 - Loire-Atlantique
Tél. : 02.40.06.62.57 - Email : mairie@maisdon-sur-sevre.fr

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE MAISDON SUR SEVRE

Modification n°3 du plan local d'urbanisme

Par arrêté du 17 Février 2026,

Le maire de Maisdon-sur-Sèvre a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) portant sur les points suivants :

- **Secteur du Gardouet** :
  - **Modification du zonage : passage de la zone Uec en zone Ubc en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat**
  - **Création d'un sous-secteur Ubc : créé en vue d'y définir des règles de hauteur des constructions adaptées au site**
  - **Création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.**
- **Secteur du Fief de l'Alouette** :
  - **Modification du zonage : réduction de la zone 1AUba au profit de la zone N**
  - **Modification de l'OAP : pour intégration des protections environnementales qui nécessite de revoir le périmètre et la programmation**
  - **Adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba**
- **Secteur du complexe sportif** :
  - **Lever l'emplacement réservé destiné à son extension**
  - **Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A**

A cet effet, Monsieur Claude CHEPEAU, ayant pour profession ingénieur agronome à la Retraite, a été désigné par le Président du tribunal administratif comme commissaire-enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie **du Lundi 16 MARS au Vendredi 10 AVRIL 2026 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et les lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h00, le jeudi soir de 18 h 30 à 19 h 30.

M. Claude CHEPEAU, commissaire-enquêteur recevra en Mairie :

- le lundi 16 Mars de 9h00 à 12h30,
- le jeudi 26 Mars de 13 h 30 à 16 h 00 et de 18 h 30 à 19 h 30,
- le vendredi 10 Avril de 9 h 00 à 12 h 30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit ou par mail (mairie@maisdon-sur-sevre.fr) au commissaire-enquêteur. Le dossier sera consultable également sur le site internet de la Commune : https://www.maisdon-sur-sevre.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la mairie et sur le site internet à l'issue de l'enquête.

Le Maire,

A. **RIVALLIN.**

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SEVRE 44690

Commune de Maisdon sur Sèvre - 44690 - Loire-Atlantique
Tél. : 02.40.06.62.57 - Email : mairie@maisdon-sur-sevre.fr

ARRÊTÉ DU MAIRE
N° 2026-06

ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N° 3 DU PLU
DU LUNDI 16 MARS AU VENDREDI 10 AVRIL 2026

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-41 et suivants,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants ;
Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 novembre 2007 approuvant son plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 octobre 2025 prescrivant la modification du plan local d'urbanisme ;
Vu la notification du projet aux personnes intéressées(*celle-ci renvoie à l'article L153-40 du code de l'urbanisme* ;
Vu l'ordonnance de Monsieur le président du tribunal administratif de Nantes en date du 12 Février 2026 désignant Monsieur Claude CHEPEAU en qualité de commissaire enquêteur ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre en ce qui concerne :

- ✓ **Secteur du Gardouet** :

  - Modification du zonage : passage de la zone Uec en zone Ubc en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat ;
  - Création d'un sous-secteur Ubc : créé en vue d'y définir des règles de hauteur des constructions adaptées au site ;
  - Création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.

- ✓ **Secteur du Fief de l'Alouette** :

  - Modification du zonage : réduction de la zone 1AUba au profit de la zone N ;
  - Modification de l'OAP : pour intégration des protections environnementales qui nécessite de revoir le périmètre et la programmation ;
  - Adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba.

- ✓ **Secteur du complexe sportif** :

  - Lever l'emplacement réservé destiné à son extension ;
  - Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A.

En mairie de Maisdon-sur-Sèvre du **Lundi 16 Mars au Vendredi 10 Avril 2026 inclus**.

Accusé de réception en préfecture
044-214400889-20260217-202606-AR
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

Article 2 : Monsieur Claude CHEPEAU, ingénieur agronome à la retraite, domicilié 45 Route de Sainte-Luce à NANTES (44000) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif.

Article 3 : Les pièces du PLU modifié seront tenues en mairie de Maisdon-sur-Sèvre à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et les lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h00, le jeudi soir de 18 h 30 à 19 h 30.

Article 4 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par le maire de Maisdon-sur-Sèvre et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit ou pr mail (mairie@maisdon-sur-sevre.fr) en mairie de Maisdon-sur-Sèvre au commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés les :

- le lundi 16 Mars de 9h00 à 12h30,
- le jeudi 26 Mars de 13 h 30 à 16 h 00 et de 18 h 30 à 19 h 30,
- le vendredi 10 Avril de 9 h 00 à 12 h 30.

Article 6 : Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours avant le début de l'enquête dans deux journaux locaux ainsi que dans les lieux d'affichage de la Mairie et de la commune, sur le site internet et les réseaux sociaux afin de permettre la plus large information du public.

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.
Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.
Le maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au préfet et au président du Tribunal administratif.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie et sur le site internet https://www.maisdon-sur-sevre.fr .

Article 8 : Des copies du présent arrêté seront adressées au :
- Préfet du département de Loire-Atlantique ;
- Président du Tribunal administratif de Nantes ;
- Commissaire enquêteur.

Fait à Maisdon-sur-Sèvre, le 17 Février 2026

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SEVRE 44690

Aymar RIVALLIN.

-

Accusé de réception en préfecture
044-214400889-20260217-202606-AR
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

N°E26000024/44

REPUBLIQUE FRANCAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 10 février 2026, le maire de la commune de Maisdon-sur-Sèvre demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objet : « *la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maisdon-sur-Sèvre (44)* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026.

DÉCIDE :

Article 1er : Monsieur Claude CHEPEAU, ingénieur agronome à la retraite, demeurant à Nantes (44000) est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Pierre BACHELLERIE, commissaire de la marine nationale à la retraite, demeurant à Nantes (44000) est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au maire de Maisdon-sur-Sèvre, à Monsieur Claude CHEPEAU et à Monsieur Pierre BACHELLERIE.

Fait à Nantes, le 12 février 2026.

Par délégation, pour le président,
La première vice-présidente,

Frédérique Specht-Chazottes

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

Madame Fabienne Poupard
Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Frédéric Lavalette
Tél. : 02 41 87 84 89
Mail : f.lavalette@inao.gouv.fr

V/Réf : **Affaire suivie par Madame PICOURLAT**

N/Réf : AVI44-PluModif3_MaisdonSurSevre-Fevr2026

MONSIEUR LE MAIRE

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SEVRE
20 RUE DE LA MAIRIE
44690 MAISDON-SUR-SEVRE

Angers, le 13 février 2026

Objet: PLU/ Modification n°3

Par courrier en date du 8 janvier 2026, vous avez transmis à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), pour examen et avis, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Maisdon-sur-Sèvre fait partie de l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée ***(AOP)*** « Muscadet », « Muscadet Sèvre et Maine » et « Gros Plant du Pays nantais », ainsi que de l'aire de production des Indications Géographiques Protégées ***(IGP)*** « Bœuf du Maine », « Jambon de Vendée », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Mâche Nantaise », « Volailles d'Ancenis », « Porc de Vendée », « Brioche Vendéenne », « Gâche Vendéenne » et de l'IGP Viticole « Val de Loire ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Cette modification du PLU porte sur trois secteurs :

- le secteur du **Gardouet**, avec un changement de zonage à vocation principale d'habitat ;
- le secteur du **Fief de l'Alouette**, avec une réduction de la zone 1AUba au profit de la zone N ;
- le secteur du **complexe sportif** qui porte sur le reclassement de la zone UL en zones N et A. **L'INAO se félicite de cette évolution de zonage, qui restitue ce parcellaire situé dans l'aire délimitée des AOP « Muscadet » et « Muscadet Sèvre et Maine ».**

En conséquence, l'INAO émet un avis favorable sur ce projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour la directrice de l'INAO,
Et par délégation,
La Déléguée Territoriale

Fabienne POUPARD

Copie : DDTM44

INAO
12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Chantal PICOURLAT

De: BERNARD Anne-Cecile <Anne-Cecile.BERNARD@44.cci.fr>
Envoyé: mercredi 4 février 2026 10:57
À: Mairie MAISDON
Objet: réunion modification PLU du 6 février

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre invitation à participer à la réunion PPA du vendredi 6 février sur la **modification n°3 du PLU**.
Malheureusement, je ne serai pas disponible pour y participer. Veuillez noter que la CCI n'a pas de remarques particulières à formuler sur cette modification.

Bien cordialement,

Anne-Cecile BERNARD
Chargée de Missions Aménagement Territoire
Attractivité Territoriale

02 40 44 63 98 / 06 10 90 21 75

CCI NANTES ST-NAZAIRE

https://nantesstnazaire.cci.fr/

Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels et/ou couverts par le secret professionnel et transmis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci d'en informer son émetteur ou le signaler à info.clients@44.cci.fr. La CCI Nantes St-Nazaire décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié ou encore édité ou diffusé sans autorisation. Si l'objet de ce message est indiqué comme "privé", son contenu est sous la seule responsabilité de son auteur.

PAYS DU
Vignoble nantais

Clisson, le 16 janvier 2026

Monsieur Aymar RIVALLIN
Mairie
20 rue de la Mairie
44690 Maisdon sur Sèvre

Objet : Modification Simplifiée n°3 du PLU de Maisdon sur Sèvre
Dossier suivi par : Lydie Hérault Visset

Monsieur le Maire,

La commission SCoT, réunie le 16 janvier, a pris connaissance du projet de modification n°3 du PLU de Maisdon sur Sèvre

La modification n°3 du PLU de Maisdon sur Sèvre porte sur trois secteurs :

- Secteur du Gardouet :
    1. Transfert des parcelles de la zone Uec vers la zone Ubc, sous-secteur créé via cette procédure
    2. adaptation des règles de construction au sein de ce nouveau sous-secteur Ubc
    3. création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Secteur du Fief de l'Alouette :
    4. réduction du périmètre d'urbanisation pour prise en compte des enjeux environnementaux au profit de la zone N
    5. adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
    6. adaptation du règlement écrit

- Secteur du complexe sportif :
    7. Lever l'emplacement réservé n°2 destiné à l'extension du complexe sportif
    8. Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A

Avis du SCoT sur la modification n°3 du PLU de Maisdon sur Sèvre

Concernant le secteur de Gardouet, la commission souligne la bonne prise en considération de l'enjeu que représente cet ilôt situé en cœur de bourg tant au regard du Zéro Artificialisation Nette que dans l'amélioration du cadre de vie (amélioration de l'entrée de bourg, insertion paysagère des nouvelles constructions, maintien des arbres en place).

Concernant le secteur du Fief de l'Alouette et du Complexe Sportif, la commission n'a pas de remarque.

La commission SCoT propose d'annexer la Charte Architecturale du Pays du Vignoble Nantais et le Plan de Paysage du Vignoble Nantais.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Maisdon-sur-Sèvre (44)

n°PDL 008488 / KK AC PLU

Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 7 novembre 2025, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 7 janvier 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président
Signé
Daniel FAUVRE

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Bureau des Politiques Publiques

6 Quai Ceineray
BP 33515
44035 NANTES Cédex 1

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Préfet,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

CONSEIL REGIONAL DES PAYS DE LA LOIRE

1 rue de la Loire
Hôtel de Région
44966 NANTES Cédex 9

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

CONSEIL DEPARTEMENTAL

3 Quai Ceineray
CS94109
44041 NANTES Cédex 1

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO

13 rue des Ajoncs
44190 CLISSON

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

Mairie de AIGREFEUILLE-SUR-MAINE

29 Avenue de la Vendée
44140 AIGREFEUILLE SUR MAINE

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

Mairie de ST LUMINE DE CLISSON

2 Route de Clisson
44190 SAINT LUMINE DE CLISSON

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

Mairie de MONNIERES

4 Rue de la Poste
44690 MONNIERES

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE ★ 44690 ★

Aymar RIVALLIN

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

Mairie de CHÂTEAU THEBAUD

1 Place de l'Eglise
44690 CHÂTEAU THEBAUD

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
NANTES-ST NAZAIRE

1 rue Françoise Sagan
CS 60186
44802 SAINT HERBLAIN Cédex

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

6 Bd Patureaux
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE Cédex

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LOIRE-ATLANTIQUE

La Géraudière
Rue Pierre-Adolphe Bobierre
44939 NANTES Cédex 9

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

SYNDICAT MIXTE DU SCOT ET DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS

5 allée du Chantre
Maison de Pays
44190 CLISSON

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

BP 53606
10 Boulevard Gaston Serpette
44036 NANTES Cédex 1

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Directeur,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SEVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

FEDERATION VITICOLE DU PAYS NANTAIS

Château de la Frémoire
44120 VERTOU

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Directeur,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SEVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

INAO

12 rue Henri Rol-Tanguy
93100 MONTREUIL CEDEX

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Maisdon SUR Sèvre Vignes et Villages

Le 8 Janvier 2026

TERRITOIRE D'ENERGIE LOIRE ATLANTIQUE

PA du Bois Cesbron - CS 60125
Rue Roland Garros - Bat. F
44701 ORVAULT Cédex 1

OBJET : Modification n° 3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre
Affaire suivie par Chantal PICOURLAT

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, avant enquête publique, le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Vous trouverez en pièce jointe la notice explicative du projet qui concerne trois secteurs (Gardouet, Fief de l'Alouette, Complexe sportif) et comporte 8 objets.

Le dossier cas par cas est consultable sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr. La MRAe nous a remis un avis tacite le 07/01/2026, dispensant la procédure d'évaluation environnementale.

Nous profitons de cet envoi pour vous inviter à une réunion le **Vendredi 6 Février 2026 à 10 h 00** pour l'examen conjoint de ce dossier, en mairie de Maisdon-sur-Sèvre.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SÈVRE - 20 rue de la Mairie - 44690 Maisdon-sur-Sèvre
02 40 06 62 57 - mairie@maisdon-sur-sevre.fr
Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h. Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h

Commune de Maisdon sur Sèvre - 44690 - Loire-Atlantique
Tél. : 02.40.06.62.57 - Email : mairie@maisdon-sur-sevre.fr

DELIBERATION 2025-09-08

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ , LE 11 SEPTEMBRE,

Le Conseil Municipal de la commune de Maisdon-sur-Sèvre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Aymar RIVALLIN, Maire,
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19, présents : 13
Date de convocation du Conseil Municipal : 4 Septembre 2025

Présents : M. Aymar RIVALLIN - M. Jean-Noël DUGAST - M. Romain PASQUINI - Mme Nathalie BRANGER - M. Jérôme MACE - Mme Stéphanie SOURISSEAU - Mme Stéphanie AUBIN - Mme Virginie MERIEAU - M. Jean-Luc SALE - M. Matthieu VISONNEAU - Mme Anne HUET - M. Dominique SOULARD - M. Guillaume HAULBERT.

Absents excusés : Mme Claire BRANGER a donné procuration à Mme Stéphanie AUBIN, Mme Salimata FAQUET, Mme Edith RENAUD a donné procuration à M. Jean-Noël DUGAST, M. Steve MANSEAU a donné procuration à M. Jérôme MACE, Mme Laurence CATIN, Mme Isabelle NAUDOT.

Secrétaire de séance : M. Matthieu VISONNEAU.

2025-09-08- *OBJET* : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle le contexte, la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 8 novembre 2007. Il a fait l'objet de deux modifications de droit commun respectivement approuvées en juin 2013 et octobre 2016 et de trois modifications simplifiées respectivement approuvées le 24 mars 2011, le 16 janvier 2020 et le 8 juillet 2021.

Il est proposé une nouvelle modification simplifiée du PLU sur un seul secteur d'1 ha situé au lieu-dit le Gardouet (espace des anciens locaux LVVD/TERRENA) et comporte deux objets :

- Modifier le zonage Uec en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat ;
- Créer un nouveau sous-secteur Ubc pour cet espace afin d'y définir des règles de constructions adaptées au site.

Cette évolution du PLU a pour but de permettre une meilleure adéquation du document d'urbanisme avec la réalité des besoins de développement de la commune.

Cette modification fera l'objet d'une mise à disposition du public à des dates qui seront communiquées ultérieurement via tous les réseaux de la communication de la commune.

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité:

- **DECIDE** de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur du Gardouet, rue de la Maine ;
- **PRECISE** que cette modification simplifiée sera mise à disposition du public à des dates qui seront déterminées ultérieurement.

Le Secrétaire de Séance,

Matthieu VISONNEAU.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON-SUR-SEVRE 44690

Aymar RIVALLIN.

Accusé de réception en préfecture
044-214400889-20250911-08-DE
Date de télétransmission : 16/09/2025
Date de réception préfecture : 16/09/2025

Commune de Maisdon sur Sèvre - 44690 - Loire-Atlantique

Tél. : 02.40.06.62.57 - Email : mairie@maisdon-sur-sevre.fr

DELIBERATION 2025-10-05

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ , LE 9 OCTOBRE,

Le Conseil Municipal de la commune de Maisdon-sur-Sèvre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Aymar RIVALLIN, Maire,
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19, présents : 14
Date de convocation du Conseil Municipal : 2 Octobre 2025

Présents : M. Aymar RIVALLIN - M. Jean-Noël DUGAST - M. Romain PASQUINI - Mme Nathalie BRANGER - M. Jérôme MACE - Mme Stéphanie SOURISSEAU - Mme Claire BRANGER - Mme Virginie MERIEAU - M. Jean-Luc SALE - M. Matthieu VISONNEAU - Mme Anne HUET - M. Dominique SOULARD - M. Guillaume HAULBERT - Mme Edith RENAUD.

Absents excusés : Mme Salimata FAQUET, Mme Stéphanie AUBIN a donné procuration à M. Jean-Noël DUGAST, M. Steve MANSEAU, Mme Laurence CATIN, Mme Isabelle NAUDOT.

Secrétaire de séance : M. Matthieu VISONNEAU.

2025-10-05- *OBJET* : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle le contexte :

La commune de Maisdon-sur-Sèvre a confié au Cabinet SCE, la mission d'accompagnement à l'élaboration de la modification simplifiée n°4 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification simplifiée ne contenait qu'un seul et unique objet : l'évolution du zonage et du règlement sur le secteur du Gardouet.

Cependant la commune avance avec un aménageur sur le projet d'urbanisation du secteur du Fief de l'Alouette. Cette opération a rencontré de nombreuses difficultés dans sa conception, en particulier par la mise au jour de zones humides au sud du secteur, nécessitant de revoir son aménagement. Les études de conception ont suffisamment avancé pour mettre en lumière les points d'incompatibilité du projet avec le PLU et sur la nécessité de modifier l'OAP pour permettre la réalisation du projet.

Afin de simplifier les procédures et la concertation auprès des institutions et de ces administrés, M. le Maire propose de regrouper les deux besoins d'évolution du PLU dans une seule et même procédure.
Au regard du cadre juridique, il n'est pas envisageable d'adjoindre ce deuxième point (adaptation de l'OAP du secteur Fief de l'Alouette) à la procédure de modification simplifiée en cours. En effet, l'évolution du projet engendre une diminution de plus de 20% des possibilités de construire. Aussi, il est proposé de mener une procédure de modification de droit commun afin de procéder à l'évolution du PLU sur ces deux objets.

Il s'avère que ce choix de coupler la procédure va permettre d'étayer la justification du fond le dossier, en effet l'ouverture de la zone du Gardouet permet de contrebalancer la diminution du programme du Fief de l'Alouette.

En outre, la procédure va être soumise à un examen au cas par cas par la MRAe.

En conséquence la modification du PLU portera sur les deux sujets suivants :

1. **Secteur du Gardouet :**
    - Modification du zonage Uec vers la zone Ub en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat
    - Création d'un sous-secteur Ubc, créé en vue d'y définir des règles de hauteurs des constructions adaptées au site
    - Création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.

Accusé de réception en préfecture
044-214400889-20251009-05-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025

2. **Secteur du Fief de l'Alouette** :

   - Modification du zonage (réduction de la zone 1AUba au profit de la zone N)
   - Modification de l'OAP (pour intégration des protections environnementales qui nécessitent de revoir la programmation)
   - Adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de lancer une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur du Gardouet et pour le secteur Fief de l'Alouette ;

- **PRECISE** que cette modification fera l'objet d'une enquête publique, dont l'information sera communiquée à la population via les différents moyens de communication.

Le Secrétaire de Séance,

Matthieu VISONNEAU.

Le Maire,

Aymar RIVALLIN.

Accusé de réception en préfecture
044-214400889-20251009-05-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025

Commune de Maisdon sur Sèvre - 44690 - Loire-Atlantique
Tél. : 02.40.06.62.57 - Email : mairie@maisdon-sur-sevre.fr

DELIBERATION 2025-11-12

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ , LE 13 NOVEMBRE,

Le Conseil Municipal de la commune de Maisdon-sur-Sèvre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Aymar RIVALLIN, Maire,
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19, présents : 15
Date de convocation du Conseil Municipal : 5 novembre 2025

Présents : M. Aymar RIVALLIN - M. Jean-Noël DUGAST - M. Romain PASQUINI - Mme Nathalie BRANGER - M. Jérôme MACE - Mme Stéphanie SOURISSEAU - Mme Claire BRANGER - Mme Virginie MERIEAU - M. Jean-Luc SALE - M. Matthieu VISONNEAU - Mme Anne HUET - M. Dominique SOULARD - M. Guillaume HAULBERT - Mme Edith RENAUD - Mme Stéphanie AUBIN.

Absents excusés : Mme Salimata FAQUET, M. Steve MANSEAU, Mme Laurence CATIN, Mme Isabelle NAUDOT.

Secrétaire de séance : M. Matthieu VISONNEAU.

2025-11-12- *OBJET* : MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - ADDITIF

VU la délibération n° 05 du 9 Octobre 2025 concernant la modification du PLU de la commune de Maisdon-sur-Sèvre,

Monsieur le Maire précise qu'il convient d'ajouter à la délibération du 9 octobre 2025 un secteur à la modification du Plan Local d'Urbanisme n° 3, dans le cadre des mesures de compensations du lotissement de l'Alouette 2, Il s'agit du secteur suivant :

- **Secteur du complexe sportif :**
  - Lever l'emplacement réservé destiné à son extension
  - Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A

La modification de ce secteur est donc liée à la modification du secteur du Fief de l'Alouette et doit permettre la réalisation du lotissement de l'Alouette 2.

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE la** modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur du Complexe sportif ;
- **PRECISE** que l'ensemble de la modification du PLU fera l'objet d'une enquête publique, dont l'information sera communiquée à la population via les différents moyens de communication.

Le Secrétaire de Séance,

Matthieu VISONNEAU.

Le Maire,

MAIRIE DE MAISDON SUR SÈVRE 44690

Aymar RIVALLIN.

Accusé de réception en préfecture
044-214400889-20251113-12-DE
Date de télétransmission : 19/11/2025
Date de réception préfecture : 19/11/2025

Plan Local d'Urbanisme
Modification de droit commun n°3

COMMUNE DE MAISDON-SUR-SEVRE

Notice explicative

Sommaire

1| Préambule 5

Volet 1| Le contexte juridique et objectifs de la modification de droit commun 6

1| Le contexte juridique de la procédure de modification de droit commun 7

A | Régime juridique de la modification du PLU 7

B | Régime juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local de l'Urbanisme 7

2| Les objectifs de la modification n°3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre 9

A | Les objets de la modification 9

B | Le respect des limites de la procédure de modification de droit commun 9

C | Le respect du régime juridique de l'évaluation environnementale 10

D | Le déroulé de la procédure 10

Volet 2| Le dossier de modification 12

1| Le contexte urbain et règlementaire 13

A | Le Plan local de l'urbanisme 13

B | Éléments de contexte supra-communaux : le SCoT du Pays du Vignoble Nantais 13

C | Éléments de contexte supra-communaux : le Plan Local de l'Habitat 17

D | La dynamique démographique de Maisdon-sur-Sèvre 19

E | L'animation commerciale du centre-ville de Maisdon-sur-Sèvre 22

2| Secteur du Gardouet : les évolutions apportées au PLU 23

A | Justification du projet d'évolution 23

B | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier 29

3| Secteur du Fief de l'Alouette : les évolutions apportées au PLU 36

A | Justification du projet d'évolution 36

B | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier 39

4| Secteur du complexe sportif 44

A | Justification du projet d'évolution 44

B | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier 45

5| Analyse des incidences de la modification n°3 sur l'environnement 46

1| Préambule

La commune de Maisdon-sur-Sèvre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2007. Il a fait l'objet de deux modifications de droit commun respectivement approuvées en juin 2013 et octobre 2016 et de trois modifications simplifiées respectivement approuvées le 24 mars 2011, le 16 janvier 2020 et le 8 juillet 2021.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme concerne **trois secteurs et comporte huit objets** :

- **Secteur du Gardouet** :
  - modification du zonage : passage de la zone Uec en zone Ubc en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat
  - création d'un sous-secteur Ubc : créé en vue d'y définir des règles de hauteur des constructions adaptées au site
  - création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.
- **Secteur du Fief de l'Alouette** :
  - modification du zonage : réduction de la zone 1AUba au profit de la zone N
  - modification de l'OAP : pour intégration des protections environnementales qui nécessite de revoir le périmètre et la programmation
  - adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba
- **Secteur du complexe sportif :**
  - Lever l'emplacement réservé destiné à son extension
  - Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A

Cette évolution du PLU a pour but de permettre une meilleure adéquation du document d'urbanisme avec la réalité des besoins de développement de la commune.

La présente notice explicative expose le contenu des évolutions et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme et justifie le recours à la procédure de modification de droit commun.

Volet 1| Le contexte juridique et objectifs de la modification de droit commun

1| Le contexte juridique de la procédure de modification de droit commun

A | Régime juridique de la modification du PLU

La présente modification est conforme aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme qui limite la portée d'une modification à plusieurs conditions :

L.153-36 : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Article L153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

Article L153-40 : *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

L.153-41 : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi forcément plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

B | Régime juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local de l'Urbanisme

 # Le cadre général

Le cadre juridique applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions ces dernières années. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, a modifié le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en étendant son champ d'application au cas de modifications et de mise en compatibilité (MEC). Ainsi, désormais, presque aucune évolution de PLU n'échappe à une évaluation environnementale. Il existe différents types d'évaluation selon la nature et l'impact des modifications :

+ **Évaluation systématique** : Certains changements impliquant des impacts environnementaux majeurs, comme ceux affectant des sites Natura 2000, sont soumis à une évaluation environnementale automatique, sans besoin d'examen préalable.
+ **Examen au cas par cas « classique »** : D'autres modifications, moins impactantes mais potentiellement significatives pour l'environnement, passent par un examen dit « au cas par cas ». Ici, l'autorité environnementale détermine, selon des critères précis, si une évaluation complète est nécessaire.
+ **Examen au cas par cas « ad hoc »** : Ce nouveau type de cas par cas est mené par les personnes publiques responsables, généralement pour des modifications d'impact limité, en suivant des conditions spécifiques aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Il s'applique si l'on estime que l'incidence environnementale reste incertaine.

A noter : La décision du conseil municipal ou communautaire de réaliser ou non une évaluation environnementale doit être motivée par écrit. Cette décision est ensuite affichée pendant un mois au siège de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ainsi que dans les mairies des communes membres concernées, ou directement dans la mairie de la commune lorsque seul un territoire communal est impliqué.

 # Le cadre de la procédure de modification

Dans le cas d'une procédure de modification du PLU, le législateur prévoit trois possibilités :

+ Une **évaluation environnementale systématique** (ou une mise à jour de celle-ci) lorsque la modification autorise des travaux, aménagements, ouvrages ou installations pouvant affecter de manière significative un site Natura 2000.
+ **Une dispense d'évaluation environnementale :** sont dispensées d'évaluation environnementale les modifications ayant pour seul objectif :

  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, conformément à l'article L. 153-41, 3° du code de l'urbanisme ;

  - de corriger une erreur matérielle.
+ Un **examen au cas par cas « ad hoc »** dans les autres situations. Celui-ci est réalisé par la personne publique responsable, conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Cet examen détermine si une évaluation environnementale est requise en fonction de l'impact potentiel de la modification sur l'environnement, sauf dans les cas de dispense listés ci-dessous.

2| Les objectifs de la modification n°3 du PLU de Maisdon-sur-Sèvre

A | Les objets de la modification

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme concerne **trois secteurs et comporte huit objets** :

- **Secteur du Gardouet** :
  - modification du zonage : passage de la zone Uec en zone Ubc en vue d'y autoriser des constructions à vocation principale d'habitat
  - création d'un sous-secteur Ubc : créé en vue d'y définir des règles de hauteur des constructions adaptées au site
  - création d'une OAP pour encadrer les futurs projets.
- **Secteur du Fief de l'Alouette** :
  - modification du zonage : réduction de la zone 1AUba et A au profit de la zone N
  - modification de l'OAP : pour intégration des protections environnementales qui nécessite de revoir le périmètre et la programmation
  - adaptation du règlement écrit de la zone 1AUba
- **Secteur du complexe sportif :**
  - Lever l'emplacement réservé destiné à son extension
  - Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A

B | Le respect des limites de la procédure de modification de droit commun

La présente procédure de modification envisagée est nécessaire et adaptée au développement souhaité pour la commune.

Les différents objets de la modification ne visent pas à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi, la présente procédure d'évolution du PLU relève bien du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification comprend la présente notice explicative justifiant les modifications citées en objet et présentant les modifications réalisées sur les pièces du PLU, complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Dans le cas présent l'évolution envisagée a des impacts sur le règlement graphique et écrit du PLU, ainsi que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

C | Le respect du régime juridique de l'évaluation environnementale

Le décret du 13 octobre 2021 précise les cas de modification des PLU soumis à évaluation environnementale systématique ou après un examen et instaure une procédure de cas par cas réalisée par la personne publique responsable du document.

Compte tenu des objets de la présente modification susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, la personne publique responsable de la procédure (PPR) au sens du Code de l'urbanisme, soit la commune de Maisdon-sur-Sèvre, a saisi l'autorité environnementale compétente pour avis conforme.

La demande d'examen au cas par cas a été réalisée dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme. Ces derniers précisent le contenu attendu du dossier à transmettre par la personne publique responsable.

Il est composé d'un **formulaire de saisine** comprenant :

+ Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14
+ L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution
+ Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure.
+ Le dossier comprend également une annexe d'auto-évaluation présentant les raisons pour lesquelles le projet de modification ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

La démarche itérative entre la procédure de modification du PLU et son évaluation environnementale (cas par cas) a permis de garantir la cohérence interne et externe du PLU avec les autres échelles territoriales et d'éviter au maximum les principales incidences environnementales le plus en amont possible via des contributions actives dans les OAP.

Notre rôle a été de conseiller la commune de Maisdon-sur-Sèvre pour anticiper la prise en compte des principaux enjeux environnementaux.

L'Autorité Environnementale dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. A l'issue de ce délai :

- si l'Autorité Environnementale valide la non-nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale, alors le dossier sera transmis aux Personnes Publiques Associées puis mis à l'enquête publique.
- si l'Autorité Environnementale demande la conduite d'une évaluation environnementale, une délibération du Conseil Municipal interviendra afin de faire état de la nécessité de réaliser cette évaluation environnementale. Elle devra définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, permettant le cas échéant de déclencher une concertation préalable. Le dossier sera alors repris pour être complété avec l'évaluation environnementale et l'Autorité Environnementale sera à nouveau saisir pour se prononcer sur la qualité de l'évaluation environnementale.

⇨ La MRAe a été sollicité en date du 7 novembre 2025. Elle a remis un avis tacite réputée conforme en date du 7 janvier 2026. La commune de Maisdon-sur-Sèvre va alors délibérer pour acter la non-réalisation d'une évaluation environnementale.

D | Le déroulé de la procédure

Conformément à la règlementation :

+ M. le Maire de la commune de Maisdon-sur-Sèvre a pris une délibération pour lancer la procédure le 10 mai 2025.
+ Le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale. La MRAe a été sollicité en date du 7 novembre 2025 et a remis un avis tacite, réputé conforme, en date du 7 janvier 2026. La décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale est jointe au dossier.

- Le projet sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA). Les avis éventuellement émis, seront joint au dossier de modification soumis à enquête publique.
- Le projet fera alors l'objet d'une enquête publique
- Les avis des PPA, les observations du public et l'avis du commissaire enquêteur pourront initiés des ajustements du dossier de modification avant son approbation par la commune de Maisdon-sur-Sèvre.

Volet 2| Le dossier de modification

1| Le contexte urbain et règlementaire

A | Le Plan local de l'urbanisme

La commune de Maisdon-sur-Sèvre dispose d'un PLU approuvé en 2007. Il a depuis fait l'objet de cinq procédures d'évolution, sans qu'aucune d'elle ne vienne changer les orientations du projet d'aménagement et développement durables (PADD).

Les objectifs de croissance étaient définis à l'horizon 10 ans. Ils ont depuis été largement atteint. Toutefois la maitrise du développement urbain par la municipalité a permis de maitriser ce développement en lien avec ces capacités de développement des équipements, commerces et services, sans requérir à l'ouverture des zones 2AU.

B | Éléments de contexte supra-communaux : le SCoT du Pays du Vignoble Nantais[1]

Le SCoT en vigueur

Le SCoT du Pays du vignoble nantais dont la première approbation datait de 2008 (postérieur à l'approbation du PLU de Maisdon-sur-Sèvre) a été révisé. Dans sa deuxième génération approuvée le 29 juin 2015, le SCoT classe la commune de Maisdon-sur-Sèvre dans la catégorie des centralités intermédiaires. **Cette catégorie confère aux 9 communes concernées, un rôle polarisant sur des services et commerces de centre-ville**. Les objectifs de développement sont différentiés en fonction de leur capacité à répondre à ces objectifs (notamment au regard des capacités d'accessibilité et d'assainissement).

L'objectif particulier fixé pour la commune de Maisdon-sur-Sèvre est de :

- produire 252 logements, dont au moins 25% dans l'enveloppe urbaine
- densité moyenne minimale : 18 logements / ha
- consommation maximale au-delà de l'enveloppe urbaine : 11 ha
- logements aidés :
  - locatifs sociaux : 10% de la production totale de logements
  - accession aidée : 10% des opérations de plus de 3 000 m²

L'ensemble de ces objectifs sont définis à l'échelle de la commune et ne doivent pas nécessairement être décliné par opération.

La limite de l'enveloppe urbaine a été définie par le SCoT. Elle concerne le centre-bourg et les villages contigus de la Bretonnière et la Haie-Trois-sous.

---

[1] L'analyse du SCoT en vigueur et projeté se focalise sur les deux seuls objets de la présente modification (Objet 1 : évolution du zonage sur un sectuer d'1ha au lieu-dit Le Gardouet – passage d'une zone à vocation commerciale à une zone destinée à accueillir principalement de l'habitat / Objet 2 : évolution du projet d'urbanisation sur le secteur du fief de l'Alouette pour prise en compte des enjeux environnementaux)

Par ailleurs, le rôle des centralités est particulièrement décliné au sein de l'objectif 2 du DOO intitulé : « S'organiser autour de pôles de centralités, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais ». *Le Pays du Vignoble Nantais organise son développement économique et résidentiel en s'appuyant sur ses centralités, lieux de mixité urbaine, afin d'assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles, naturels et d'intensifier les échanges de proximité. Cet équilibre renforce la qualité de vie de tous ceux qui vivent ou viennent sur le territoire. [Extrait du DOO du SCoT du Vignoble Nantais]*

2 - S'organiser autour de pôles de centralité, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais

Le Pays du Vignoble Nantais organise son développement économique et résidentiel en s'appuyant sur ses centralités, pour :

- assurer un équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- intensifier les échanges de proximité.

Cet équilibre renforce la qualité de vie de tous ceux qui vivent ou viennent sur le territoire.

4 objectifs :

1. Se développer autour d'un **réseau de centralités** pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants, aux services et à l'emploi

2. Renforcer le **dynamisme** de ces centralités

Pour répondre aux besoins, les objectifs sont fixés à environ 10 620 logements à l'horizon 2025 / 2030, soit environ 885 logements par an.

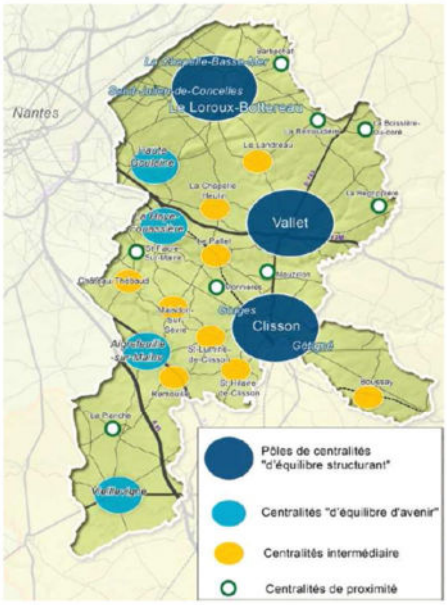
Afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et durable, la création de logements se fait en priorité dans :

- les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir avec : 68% de l'offre de logements à créer
- les centralités intermédiaires avec 20% de l'offre de logements à créer
- les centralités de proximité avec 12% de l'offre de logements à créer

3. Organiser les mobilités en s'appuyant sur les **pôles multimodaux**

4. Accompagner les **grands projets d'équipements et de services nécessaires** pour un développement dynamique et équilibré

Définition de la hiérarchie urbaine

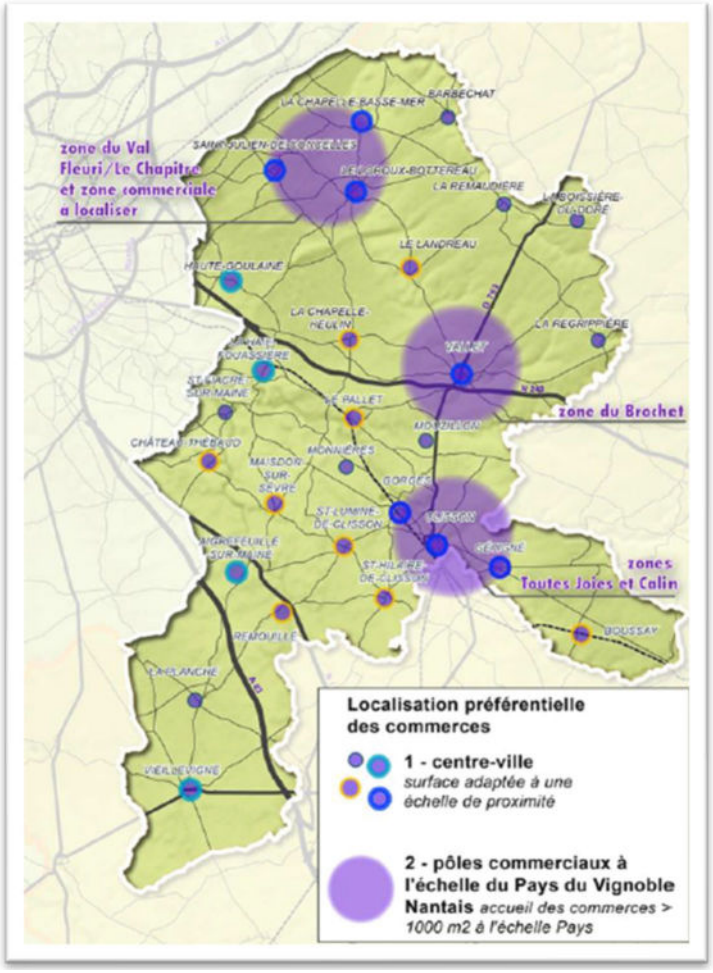


Extrait de la synthèse du DOO sur l'objectif 2 relatif au rôle des centralités, Source : SCoT Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015

Avec cet objectif de renforcer le commerce de centre-ville, le SCoT entend inciter les communes à travailler sur l'amélioration de l'attractivité et du fonctionnement des centres-villes. L'ambition est de renforcer les centralités pour améliorer la proximité des habitants aux services et emplois.

La politique commerciale vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants.

Ainsi, selon l'Objectif 5.4 du DOO, il s'agit pour les communes comme Maisdon-sur-Sèvre « *de maintenir et de développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens* » […] « *Les collectivités définiront dans leurs documents d'urbanisme un projet urbain qui permette d'augmenter le volume d'habitants en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce et des services accessibles à pied ; et des modes constructifs qui permettent d'utiliser les rez-de-chaussée pour du commerce ou du service sont favorisés dans les zones de centralité commerciale.*



Extrait du DOO sur l'objectif 5 relatif à la dynamique économique, Source : SCoT Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015

Elles prévoient la création d'aménagements spécifiques afin de valoriser les centres et les secteurs à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, espaces publics conviviaux, équipements, amélioration de l'accessibilité, notamment par les modes doux).

Elles favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers de programmes de renouvellement urbain et de mesures incitatives lors des nouveaux projets.

Elles étudient le cas échéant (et sous réserve des impacts négatifs liés à un marché non porteur) la mise en place du maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires courts mais stratégiques des centres villes.

Pour ce faire, les documents d'urbanisme, limitent, en dehors des enveloppes urbaines, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité des centres-villes. »

A noter que le SCoT a fait l'objet d'une modification approuvée le 10 février 2020 qui portait principalement sur le volet commercial du SCoT. Néanmoins, les modifications apportées au DOO n'ont pas d'impact sur la gestion du développement commercial des centralités intermédiaires.

Le projet de SCoT révisé

La révision du SCoT a été prescrite le 10 février 2020. Le projet de SCoT révisé a été arrêté le 18 novembre 2024. L'enquête publique est en cours. Son approbation est envisagée au cours du dernier semestre 2025. Aussi, il convient de produire une analyse de ce document qui sera certainement en vigueur au moment de l'approbation de la présente modification.

Dans le cadre de cette révision, la trame urbaine évolue un peu puisque le niveau « centralité intermédiaire » disparaît. La commune de Maisdon-sur-Sèvre intègre donc la catégorie « Bourgs » et est dans l'influence locale du pôle d'Aigrefeuille-sur-Maine.

La philosophie globale du futur SCoT est de passer d'un « territoire périurbain servant » à un « territoire rurbain autonome ». Il fixe donc des objectifs visant à valoriser de manière optimisée les ressources naturelles, tout en se dotant des capacités de développement urbain et résidentiel. Cela nécessite de prendre en main la transformation du modèle de développement pour gagner en autonomie de fonctionnement. Concrètement pour les communes relevant de la catégorie « Bourg » comme Maisdon-sur-Sèvre, il est fixé pour objectif de s'appuyer sur la dynamique commerciale pour revitaliser les centres-bourgs. Pour maintenir un tissu commercial dynamique, les communes doivent tout mettre en œuvre pour préserver les continuités commerciales et veiller à la diversité des fonctions commerciales pour conserver des centralités vivantes. Ainsi, il convient notamment de favoriser les opérations mixtes habitat/commerce, et veiller à aménager les espaces publics et le stationnement permettant une accessibilité aisée à tous, mais aussi de mobiliser les cellules commerciales vacantes.

En outre, pour atteindre l'objectif de « territoire rurbain autonome », il convient de tout mettre en œuvre pour garantir la préservation des espaces de production agricole (tant maraîchers, que viticoles ou d'élevage) et organiser la filière de production pour permettre le développement de circuits courts.

Par ailleurs, le projet de SCoT fixe des objectifs d'accueil de nouvelles populations qui nécessitent de développer une offre résidentielle différenciante et attractive. Il est attendu que les communes veillent à rééquilibrer le parc et la composition des logements pour s'adresser tant aux publics sociaux, que familiaux, actifs ou séniors. Il faut donc prévoir une diversité de logements (petite et grande taille / locatif / primo-accédants / …).

Spécifiquement pour la commune de Maisdon-sur-Sèvre, il est attendu la production de 325 logements sur la période 2024-2044, réparti comme suit :

Période	Nb de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace
2024-2034	170	66 (40%)	104 (60%)	4 ha
2034-2044	155	100 (65%)	55 (35%)	1.8 ha

Source : SCOT arrêté 18/11/2024

Le défi majeur pour les décennies à venir est d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 tout en conservant l'identité patrimoniale locale du Vignoble Nantais. Ainsi les communes doivent tout mettre en œuvre pour densifier les espaces bâtis et reconquérir les logements vacants ou friches urbaines tout en

préservant et protégeant le patrimoine bâti. Cela passe notamment par la maitrise des seuils urbains, la valorisation de la scénographie paysagère des entrées de ville et plus généralement par la conception de projets adaptés aux espaces spécifiques dans lesquels ils s'implantent. Pour accompagner les communes et les habitants sur ce sujet sensible et peut-être un peu abstrait, le Pays a mis en œuvre un Plan de Paysage.

C | Éléments de contexte supra-communaux : le Plan Local de l'Habitat

La communauté d'agglomération "Clisson Sèvre et Maine Agglo'", créée le 1er janvier 2017, regroupe 16 communes (dont Maisdon-sur-Sèvre). Dès 2019, elle a conduit les études lui permettant de disposer d'un programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 5 octobre 2021.

Le territoire de l'agglomération de Clisson, Sèvre et Maine est situé à la croisée des aires urbaines de Nantes et Cholet et des aires urbaines de la Vendée (Montaigu, Les Herbiers, La Roche-sur-Yon). Cette position géographique permet au territoire de bénéficier du dynamisme et de l'attractivité de l'aire urbaine nantaise.

La population de l'Agglomération est passée de 49 011 habitants en 2010 à 55 455 habitants en 2018, soit une croissance annuelle moyenne de +1,3%. Cette évolution de la population est majoritairement portée par le solde migratoire (+352 habitants par an entre 2012 et 2017, contre +271 habitant lié au solde naturel). La croissance de la population est portée par les personnes entre 45 et 75 ans, en milieu de parcours résidentiel, alors que le nombre des jeunes décohabitant et des jeunes couples sans enfant a diminué.

En 2017, le territoire de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération compte 17 076 emplois pour 27 119 actifs soit un ratio de 63 emplois pour 100 actifs. Entre 2010 et 2017, la croissance du nombre d'emplois a cependant augmenté plus rapidement (+1% de croissance moyenne annuelle) que le nombre d'actifs (+0,8%).

Avec les deux tiers de ses actifs qui sortent du territoire pour travailler et malgré la croissance locale des emplois, Clisson, Sèvre et Maine Agglomération est un territoire où la vocation résidentielle reste prépondérante.

Sur le territoire, seule la commune de Haute-Goulaine est concernée par le dispositif SRU.

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les travaux réalisés avec les acteurs du territoire tout au long du diagnostic ont permis de mettre en avant les forces et les faiblesses du territoire au regard des problématiques habitat. Ces travaux ont également mis en avant les menaces qui pèsent sur la dynamique de Clisson, Sèvre et Maine Agglomération mais aussi les atouts du territoire qui constituent de réelles opportunités à saisir.

Les principaux enjeux qui ressortent des échanges et auxquels le PLH devra répondre sont :

- Anticipation des dynamiques démographiques et économiques, prise en compte des capacités foncières et des volontés de développement communales pour une définition au plus juste des objectifs de production neuve ;
- Prise en compte de l'armature urbaine dans la définition des objectifs de production de logements communaux avec, conformément aux objectifs du SCoT, des objectifs différenciés en fonction de l'accessibilité, des capacités des équipements et de l'offre de services et de commerces. La déclinaison communale des objectifs intercommunaux de production devra notamment être articulée avec la politique intercommunale des transports (en cours de définition) ;
- Diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins et capacités financières de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, et ainsi favoriser une mixité sociale et générationnelle au

sein du territoire. Chacun doit pouvoir mener un parcours résidentiel en lien avec l'évolution de ses besoins et capacités financières et avoir le choix de rester au sein de l'intercommunalité ;

- Le développement d'une offre de logements abordables, tant en locatif qu'en accession : l'accessibilité de l'offre de logement est un des ressorts de l'attractivité du territoire et est une condition du maintien d'une mixité sociale et générationnelle ;
- Un développement maîtrisé de l'offre de logements individuels permettant l'accueil de nouveaux ménages recherchant ce type d'habitat et la maîtrise de l'extension urbaine : consommation d'espace limitée, prise en compte des capacités des équipements, qualité urbaine ;
- La préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages via un habitat respectueux de l'identité des communes et participant à un cadre de vie de qualité : travail sur les formes urbaines, densité qualitative et lutte contre les occupations impropres de terrains ;
- L'amélioration des conditions de vie des habitants via :
    - l'amélioration du parc de logements existant : un potentiel de réalisation de travaux à valoriser ;
    - la prise en compte de l'évolution des besoins et aspirations des Gens du Voyage concernant leurs conditions d'habitat ;
    - une meilleure prise en charge des situations nécessitant un logement d'urgence.
- La mise en place d'une gouvernance du PLH permettant de suivre ses effets dans le temps, la poursuite des échanges intercommunaux et le développement de collaborations avec les opérateurs de la construction (organismes HLM, promoteurs, établissement foncier, aménageurs).

Les orientations du PLH

I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain

II - Produire une offre nouvelle répondant à la diversité des besoins et capacités financières des habitants d'aujourd'hui et de demain

III - Conforter la qualité de l'habitat existant et concourir à la protection du patrimoine bâti

IV - Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

V - Suivre et animer le PLH

Synthèse du programme d'actions du PLH

A l'échelle de l'agglomération, l'objectif de production de logements est de 412 logements par an, soit 2 474 logements pour les 6 années du PLH. Cet objectif est légèrement inférieur à l'objectif fixé par le SCOT, qui se base sur une croissance démographique (évaluée en 2015) plus importante. La déclinaison territoriale de l'objectif intercommunal de production de logements a été affinée en trois étapes successives :

- 1. Répartition au sein de groupes de communes tenant compte de l'organisation territorial par application des objectifs indicatifs de production de logements du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.
- 2. Les objectifs intercommunaux du PLH ont ensuite été déclinés à l'échelle communale au sein de chaque groupe de communes selon le poids démographique des communes.
- 3. Un ajustement des objectifs communaux a ensuite été fait, tenant compte des capacités foncières des communes et des volontés communales de développement exprimées au cours des travaux d'élaboration du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Plus précisément pour la commune de Maisdon-sur-Sèvre, il s'agira de produire au moins 106 logements nouveaux sur les 6 ans d'application du PLH (soit 18 logements/an), dont au moins 10% de logements sociaux. Le PLH ne fixe pas d'objectifs de densité à atteindre mais tient compte des objectifs du SCoT. Le SCOT fixe des objectifs en terme de consommation foncière à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine

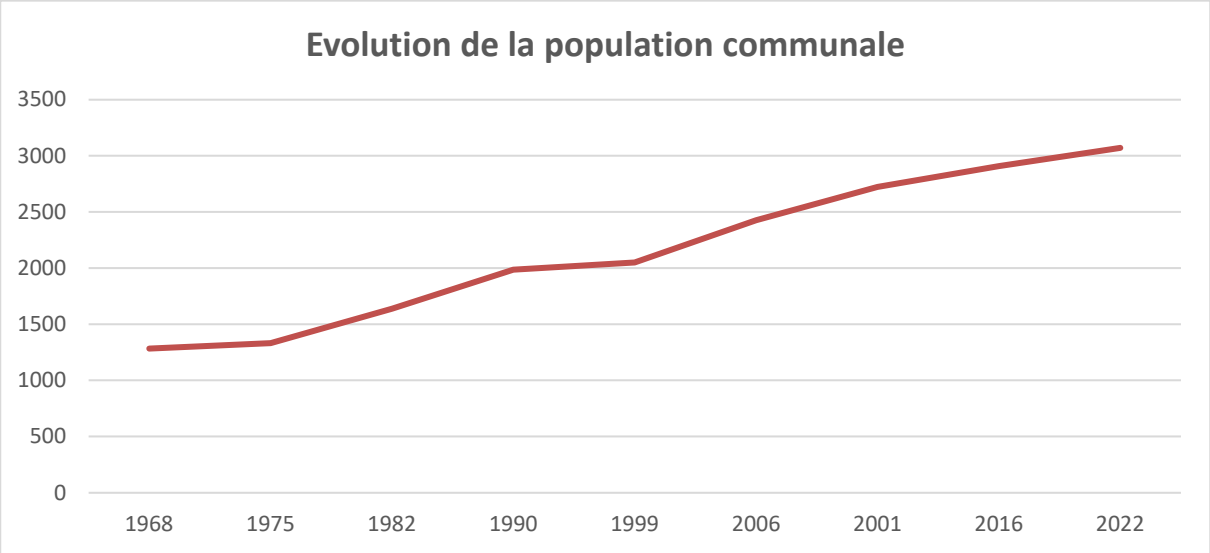
des communes. Ces derniers ont notamment été pris en compte dans l'estimation des capacités foncières des communes.

Par ailleurs, le PLH fixe un certain nombre d'action visant à produire de nouvelles formes d'habiter le territoire répondant à la fois aux enjeux ZAN mais aussi aux évolutions des besoins des habitants. Il convient de diversifier les formes d'opération et d'accompagner les porteurs de projets en faveur d'une diversification de l'offre et un habitat de qualité qui s'inscrive dans l'urbanisation traditionnelle des centre-bourgs.

D | La dynamique démographique de Maisdon-sur-Sèvre

Maisdon-sur-Sèvre connaît depuis plusieurs années une progression démographique soutenue, portée par la proximité de l'agglomération nantaise et le cadre de vie paisible. L'évolution a cependant connu différents paliers :

- 1975-1990 : forte croissance, portée à la fois par un solde migratoire et naturel largement positif
- 1990-1999 : ralentissement de la croissance, avec un recul des migrations (solde migratoire devenu négatif)
- 1999-2011 : reprise d'une forte croissance sur la période, doublement porté par un solde naturel et migratoire positif
- Depuis 2011 : ralentissement de la croissance, avec un recul du solde migratoire.



Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	**0,5**	**3,0**	**2,4**	**0,4**	**2,4**	**2,3**	**1,3**	**0,9**
due au solde naturel en %	0,2	0,9	0,9	0,7	1,2	1,4	1,3	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,3	2,1	1,6	-0,3	1,2	0,9	0,0	-0,0
Taux de natalité (‰)	**13,6**	**17,2**	**15,1**	**12,7**	**17,3**	**19,5**	**17,0**	**13,4**
Taux de mortalité (‰)	**11,2**	**8,6**	**6,3**	**6,1**	**4,8**	**4,4**	**4,0**	**4,1**

Source : INSEE

La municipalité a toujours été pro-active dans ses opérations d'aménagement, elle porte en effet la maitrise de la plupart des lotissements et régule ainsi l'arrivée de nouvelles populations en lien avec le développement de ses équipements. Ainsi, dans le cadre des différentes opérations d'ensemble, la commune a construit des logements locatifs groupées (le Clos d'Appoline – Beau Soleil) des logements sociaux intergénérationnels (Fief de la Butte), et des opérations de lotissement plus « classiques » (Le Fief de l'Alouette, Bonne Fontaine, Le Gardouet, …). La commune projette une nouvelle opération en plein cœur de bourg sur le lieu-dit-La Charonnerie.

En parallèle de ces opérations d'ensemble, quelques constructions en dents creuse au sein de la zone agglomérée mais aussi des villages constructibles sont réalisées par des privés. En moyenne, plus de 55% des nouvelles habitations sont construites ou rénovées avec changement de destination au sein de la zone agglomérée du centre-bourg ce qui permet de garantir la dynamique du centre-bourg, facteur de vitalité commerciale. Cependant, pour répondre aux ambitions du SCoT, il va falloir accentuer l'effort de construction au sein de la zone agglomérée.

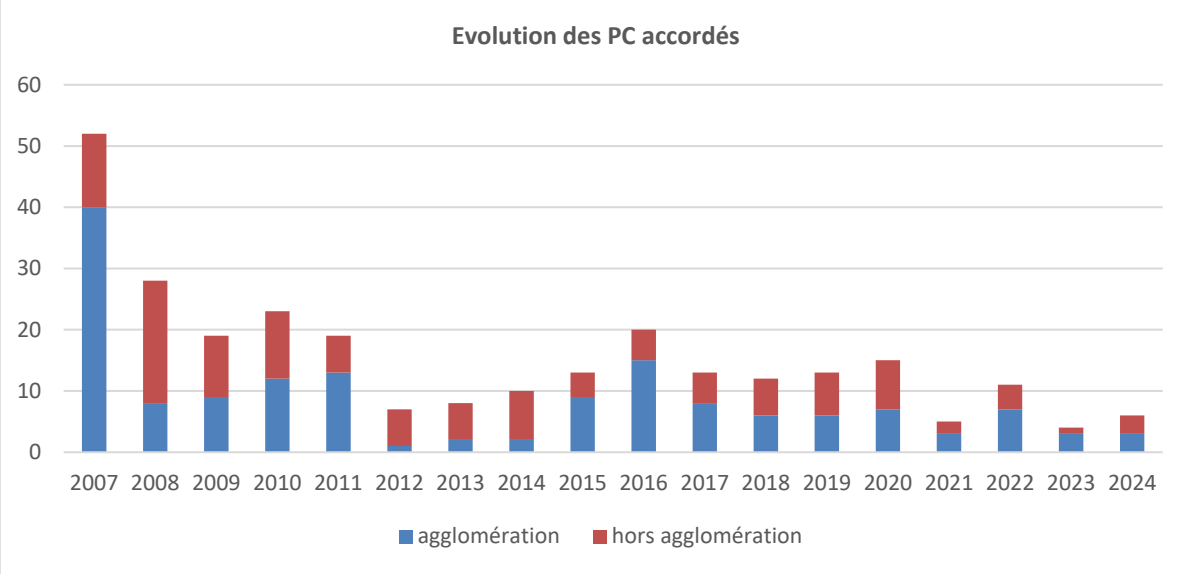
Le tableau ci-dessus dresse le bilan des permis de construire accordés depuis 2007 en distinguant zone agglomérée / hors zone agglomérée.

		En agglomération			Hors agglomération		
Année	**TOTAL Permis de construire accordés**	**Nouvelle construction**	**Changement de destination**	*+ Extension**	**Nouvelle construction**	**Changement de destination**	*+ Extension**
2007	52	37	3	*5*	8	4	*5*
2008	28	6	2	*1*	14	6	*3*
2009	19	8	1	*2*	8	2	*5*
2010	23	10	2	*3*	10	1	*5*
2011	19	12	1	*5*	3	3	*1*
2012	7	0	1	*5*	6	0	*3*
2013	8	2	0	*2*	2	4	*0*
2014	10	2	0	*1*	5	3	*2*
2015	13	9	0	*1*	1	3	*3*
2016	20	13	2	*2*	2	3	*1*
2017	13	8	0	*1*	2	3	*4*
2018	12	5	1	*1*	3	3	*6*
2019	13	3	3	*1*	5	2	*3*
2020	15	5	2	*3*	6	2	*2*
2021	5	3	0	*1*	2	0	*7*
2022	11	5	2	*2*	1	3	*3*
2023	4	1	2	*0*	0	1	*1*
2024	6	0	3	*2*	2	1	*3*
TOTAL	**278**	**129**	**25**	*38*	**80**	**44**	*57*

Source : mairie, juin 2025

** les PC accordés pour extensions sont donnés à titre d'indication, mais ne sont pas comptabilisés dans les totaux, car ils ne participent pas à la création de nouveaux logements*

Au regard des années passées, 62% des constructions nouvelles sont localisées au sein de l'agglomération (129, contre 80 hors agglomération) et notamment dans le cadre d'opérations de lotissement. Dans le même temps, les permis valant changement de destination sont quant à eux majoritairement situés en dehors de la zone agglomérée dans les même proportions (44 contre 25, soit 63%).



Source : mairie, juin 2025

Le rythme de construction s'est fortement ralenti depuis le début des années 2010. Entre 2007 et 2011, la commune observait un rythme de 25 logements nouveaux par an, alors que depuis 2012, la moyenne annuelle a chuté à 10 logements nouveaux par an. Ce rythme modéré est en-deçà des objectifs fixés au PADD du PLU approuvé en novembre 2007 (à savoir 20 logements/ an sur 10 ans). Dans le même temps, la population est passée de 2 474 à 3071 habitants, soit une progression de 1,5% par an (contre un objectif affiché à 1,4% dans le PADD). Le développement observé répond donc globalement aux objectifs affichés dans le PLU.

La répartition des permis de construire entre la zone agglomérée et le reste de la commune, est en moyenne légèrement en faveur du centre-bourg (56% des PC) mais avec des fluctuations essentiellement à mettre en lien avec les opérations de lotissement. L'attractivité de la zone rurale ne se dément pas et la demande reste forte pour des installations dans des logements de caractère. Les opportunités tendent cependant à se faire de plus en plus rares.

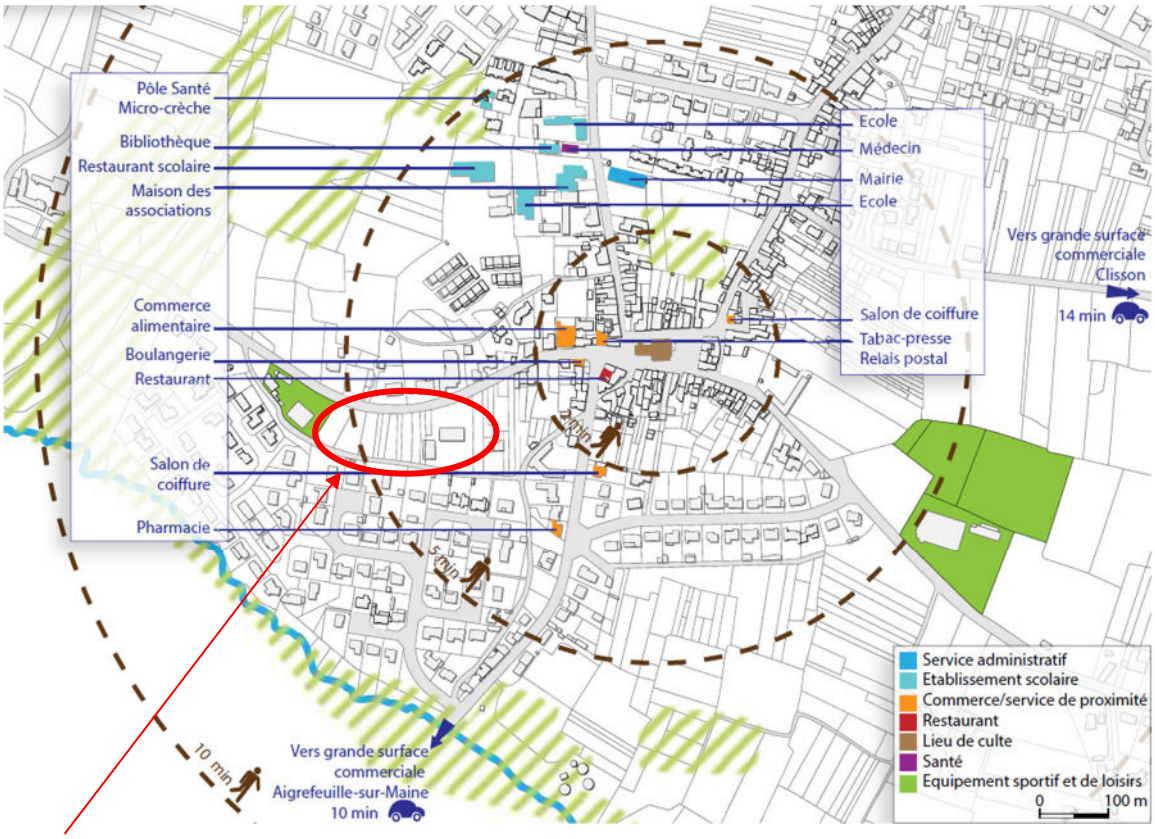
Afin de poursuivre son développement, plusieurs opportunités s'offrent à la commune pour ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour le développement de l'habitat dans le cadre des zones 1AU et 2AU. La volonté de la municipalité est de poursuivre la dynamique démographique nécessaire à la pérennisation des équipements publics (pôle enfance - écoles, restauration scolaire, périscolaire et centre de loisirs - équipements sportifs, maison de santé, crèche …). La municipalité poursuit donc ses investissements pour assurer la densification de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine. Elle mène de front les études visant à urbaniser différents secteurs de la commune

- Secteur du Gardouet (Objet 1 de la présente modification) sur lequel est envisagé une première opération d'ensemble sur la moitié de la surface de la zone (une quarantaine de logements sous forme de petits collectifs – 80logts/ha)
- Secteur du Fief de l'Alouette (Objet 2 de la présente modification) sur lequel une opération d'ensemble portant sur 2ha prévoit la construction de 36 logements individuels (18 logts/ha)
- Secteur de la Charronnerie, opération en cœur d'ilot en cours d'instruction, pour accueillir 16 logements (18 logts/ha) tout en maintenant les caractéristiques patrimoniales en présence (puits / murs /..)

Par ailleurs, il existe encore quelques possibilités de densification ou de renouvellement au sein des hameaux de la commune. Pour mémoire, le PLU a fait la distinction entre les **zones Nh1** au sein desquelles les constructions nouvelles sont envisageables, alors qu'au sein des **Nh2** seules les réhabilitations et extensions de l'existant sont autorisées.

E | L'animation commerciale du centre-ville de Maisdon-sur-Sèvre

La commune de Maisdon-sur-Sèvre dispose des principaux commerces et services de proximité du quotidien au sein de son centre-bourg. Ils sont tous circonscrits dans un cercle accessible en moins de 5 minutes à pied depuis l'église, place centrale du village.



Secteur concerné par le projet d'évolution du PLU

Localisation des principaux commerces et services, Source : SCE – UP+ - Février 2021

2| Secteur du Gardouet : les évolutions apportées au PLU

A | Justification du projet d'évolution

Objet n°1 : transfert des parcelles de la zone Uec vers la zone Ubc, sous-secteur créé via cette procédure

Objet n°2 : adaptation des règles de construction au sein de ce nouveau sous-secteur Ubc

Objet n°3 : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

 # Secteur du Gardouet : Les terrains concernés par l'évolution du PLU et historique du site

Le projet de modification concerne un ensemble de parcelles, d'une superficie d'1 ha, situé au niveau du lieu-dit Le Gardouet au sud-ouest du centre-bourg, le long de la rue de la Maine, classée en zone Uec au PLU en vigueur. A l'élaboration du PLU, le secteur était classé pour partie en zone UB (partie construite) et en zone UL (partie boisée dans le prolongement du boulodrome). La dernière modification simplifiée du PLU approuvée en 2021 concernait également ce même secteur. Elle avait eu pour objet de modifier ce classement au profit de la zone Uec, sous-secteur créé pour cet ilot. L'objectif de l'époque était de créer un nouveau petit pôle commercial.

L'extrémité Ouest de la zone est occupée par un boisement, l'extrémité Est par deux bâtiments de l'ancien magasin LVVD (vente de produit agricole, spécialisé dans la viticulture) dont l'activité a cessé fin 2020. Le site est inscrit à la base de données CASIAS.

La commune est propriétaire de l'ensemble de l'ilot, ainsi que du boulodrome voisin et du cheminement qui le borde au Sud.

Source : Google Earth

Suite à la cessation de l'activité commerciale, la commune s'est portée acquéreuse de la propriété du groupe TERRENA, soit environ 5 000 m². La municipalité étant propriétaire des parcelles riveraines du site de Terrena, cette acquisition représentait une opportunité de constituer une nouvelle emprise foncière d'une superficie d'1ha qui permettait d'envisager une opération d'ensemble. En 2021, la commune souhaitait que l'ilot conservent une vocation principale de commerce de proximité et envisageait que des logements puissent également être inclus dans l'opération. Elle n'avait pas pour autant

ni de porteur de projet, ni d'attendu en terme de programmation particulière. Le conseil municipal avait alors opté pour un changement de zonage pour l'ensemble de l'ilot au profit d'un zonage à vocation économique (Uec).

Le zonage Ue (zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce) semblait indiqué pour permettre ce type de projet sur les parcelles identifiées. Afin d'encadrer les possibilités d'implantation à des seules activités commerciales, la modification de zonage s'était accompagnée de la création d'un sous-secteur au sein de la zone Ue : Uec. En effet, le zonage Ue ne concerne, avant cette procédure d'évolution du PLU, qu'un seul secteur : la ZAe des Fromentaux située à l'entrée Nord du Bourg de Maisdon-sur-Sèvre, sur la RD7, en direction de Monnières. Cette zone a vocation à accueillir des activités artisanales et industrielles pouvant être nuisantes, et qui n'ont, de fait, pas leur place au sein des zones urbaines à vocation d'habitat. Il convenait donc d'introduire une nuance pour ce nouveau secteur rue de la Maine, au sein duquel il ne semblait pas opportun de prendre le risque de voir s'implanter des entreprises nuisantes. En outre, via cette modification, le règlement prévoyait, dans la zone Uec, la possibilité de prévoir des habitations au-dessus des commerces, mais pas en rez-de-chaussée.

Les marges de recul ont également été adaptées au sein de la zone Uec par rapport à la zone Ue. En effet, les protections édictées par le PLU (recul et marge d'isolement) au sein de la zone Ue n'étaient pas nécessaires, les nuisances envisageables n'étant pas les mêmes pour les riverains ou pour les activités internes à la zone elle-même.

 # La justification de l'évolution du zonage

A la fin des années 2010, début des années 2020, au regard du développement démographique et des évolutions du mode de consommer et d'habiter, la municipalité avait identifié une carence de petits commerces de bouche. Elle avait alors estimé qu'un programme mixant habitat et commerces en rez-de-chaussée répondrait à une réelle demande et permettrait de conjuguer les fonctions d'habitat et de commerce de centre-bourg au profit de sa revitalisation. Ce type de projet était par ailleurs encouragé par le SCoT : renforcer le commerce dans les centre-bourgs pour améliorer la proximité des habitants aux services et emplois. A la fermeture du site de TERRENA, la commune a vu l'opportunité de bénéficier d'un espace suffisamment vaste et à proximité du centre-bourg pour envisager une opération groupée. L'ambition alors pour ce site n'étant pas de créer une nouvelle zone d'habitat, la vocation première étant l'accueil de commerces de proximité, la municipalité l'affiche alors au travers ce classement en Uec.

Depuis 2021, la commune a lancé des études d'opportunité en lien avec des aménageurs et les élus ont participé aux travaux de révision du SCoT. Tous les retours convergent vers un même constat : il ne semble pas judicieux pour la vitalité commerciale du centre-bourg de développer une nouvelle poche commerciale en dehors du cœur de bourg. En outre, la municipalité n'a pas trouvé de porteurs de projet intéressé par le montage d'une telle opération, ce qui témoigne de son inadéquation.

De plus, **face aux enjeux du Zéro Artificialisation Nette et le besoin de produire toujours autant de logements sur la commune notamment pour remplir les obligations du PLH, mais surtout pour répondre à la demande, il semble nécessaire de revoir la programmation attendue sur cet ilot en lui redonnant une priorité à la vocation résidentielle.** Revoir le classement de cet ilot de 1ha en le retournant à la zone UB permet d'envisager un rebond de ce site d'activité vacant, vers l'habitat, en conservant l'opportunité d'y adjoindre de petites cellules permettant l'accueil d'uneactivité commerciale ou de services compatibles avec la proximité de l'habitat. De manière globale, cette évolution répond aux objectifs des lois Alur, Grenelles, Elan et Climat & Résilience qui encouragent à « refaire la ville sur la ville », « favoriser la mixité fonctionnelle et sociale » et à « lutter contre les friches industrielles et commerciales ».

Les opportunités de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas nombreuses sur la commune de Maisdon-sur-Sèvre. Aussi, cet espace, offrant à la fois une superficie confortable pour envisager un projet d'ensemble (en 1 ou 2 phases) et offrant une accessibilité piétonne au centre-bourg, ses commerces et ses services, il semble judicieux de revoir la programmation attendue dans le PLU en vigueur pour lui donner une vocation résidentielle. Ce projet d'évolution du PLU par le transfert du zonage Uec vers la zone UB répond à l'intérêt général, puisqu'il va permettre le rebond d'un site et éviter qu'il ne devienne une friche.

En outre, pour information, le site est inscrit à la base de données CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services). Cette base de données recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols, il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (qu'il s'agisse d'industries lourdes, manufacturières, etc.) ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (par exemple les blanchisseries, les stations-services et garages, etc.). La constitution de la CASIAS a pour finalité de conserver la mémoire d'anciens sites industriels et activités de service pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement. Ainsi, la CASIAS est une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de services qui se sont succédées au cours du temps sur un territoire, et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés. Aussi, il est demandé au porteur de projet de s'assurer que le site ne présente pas de risque pour les futurs habitants de l'ilot. Au besoin, il devra mettre en œuvre les mesures visant à gérer ce risque pour assurer la protection de la santé publique et de l'environnement.

A noter que le chemin de terre au sud du secteur concerné qui marque la transition entre la zone UB et la zone concernée, passera en UBc mais la volonté communale est bien de conserver ce cheminement dont elle restera propriétaire et qui permet une traversée est-ouest pour rejoindre le boulodrome et la coulée verte sans passer par la rue de la Maine.

 # La création d'une OAP

Afin de répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de densification de la zone urbaine tout en assurant sa bonne insertion dans le bâti et offrir une belle entrée de ville, la municipalité souhaite encadrer le ou les futurs projets via un règlement adapté et la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation. La localisation de cet espace en entrée de ville, en interface avec une zone pavillonnaire et à moins de 5 min à pied du centre-bourg lui procure en effet un intérêt particulier, il convient d'encadrer au mieux le projet à venir. Aussi, la municipalité fixe les enjeux de programmation et d'insertion suivants :

- Se saisir de l'opportunité d'un projet d'ensemble pour valoriser l'entrée de ville via une opération de démolition/renouvellement urbain
    - Les bâtiments existants, peu qualitatifs ne permettent pas d'envisager un transfert vers une vocation habitat. Il semble plus judicieux d'envisager leur démolition afin de permettre un rebond optimisé de cet espace.
- Tirer parti du dénivelé existant pour un projet intégré :
    - Traiter une lisière végétale au sud afin de connecter les espaces de nature d'est en ouest et de limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes au sud.
    - Intégrer les futures constructions dans la topographie afin de limiter le plus possible les déblais/remblais. Le stationnement semi-enterrés permet de limiter ces déblais/remblais et est encouragé si le bâtiment s'inscrit dans le sens de la pente. Cette solution permet aussi de réduire l'imperméabilisation des sols liée à du stationnement aérien et de réduire le nombre logements en Rez-de-chaussée. Optimiser la gestion hydraulique

- Mettre à distance les nouvelles constructions, des habitations existantes situées en contre-bas, à l'arrière du site, via un recul suffisant et des plantations qui permettent d'offrir un masque visuel
- Conserver une sente piétonne au fond du site et des perméabilités piétonnes au sein des aménagements
- Offrir des espaces libres qualitatifs et végétalisés
- Faire avec le « déjà-là » :
    - Préserver les arbres existants : la partie ouest de l'ilot sera a fortiori moins dense
    - Privilégier les accès existants

Le détail de l'orientation écrite figure en partie 2B| *Traduction dans le PLU : les éléments à modifier* à suivre.

Ces orientations sont accompagnées d'une partie graphique qui permet d'illustrer les prescriptions de l'OAP.

 # L'adaptation du règlement écrit

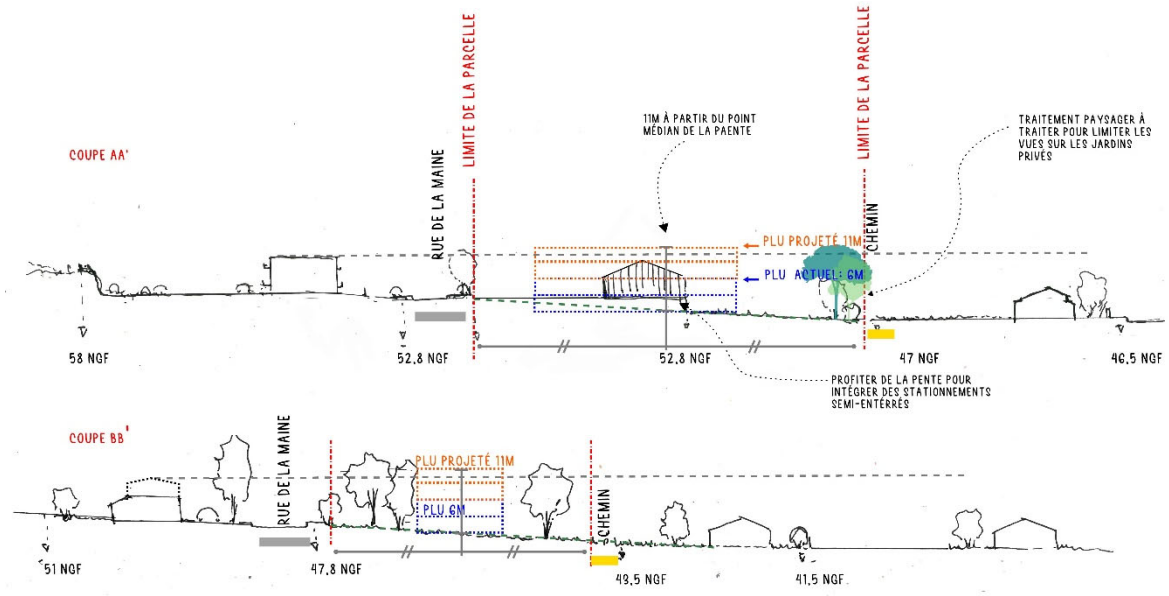
La présente modification vise à créer un nouveau sous-secteur au sein de la zone UB (UBc), le chapitre « Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol » est donc agrémenté de la description de ce nouveau sous-secteur dont la vocation est d'accueillir des constructions destinées à l'habitat et aux activités (commerces et services) compatibles avec l'habitat. A ce jour, le programme n'est pas complètement établi, mais la commune envisage d'y autoriser des activités et équipements de services qui peuvent trouver leur place au sein des rez-de-chaussée des futures constructions. En revanche, il ne s'agira pas d'y accueillir des commerces de bouches, dont la localisation préférentielle reste le cœur du centre-bourg.

En outre, ce secteur présente la particularité d'avoir une pente qu'il convient d'appréhender afin de tirer parti de celle-ci pour intégrer au mieux le projet dans son environnement. Il est ainsi, envisageable d'autoriser un dépassement des hauteurs actuellement en vigueur sans que cela ne fasse un « effet masse » à la condition de préserver la déclivité du terrain. Il est proposé d'inscrire une possibilité de monter les constructions à 11m à l'égout du toit, là où le PLU n'autorise que 6m au sein de la zone Ub.

Les coupes à suivre présentent la topographie existante et les impacts que cette évolution représente

Localisation des coupes transversales et de la photographie

Prise de vue du chemin existant en contre-bas du site



plan en coupe de l'ilot – permettant de visualiser les formes urbaines existantes et projetées

Les coupes ci-dessus permettent de présenter l'état existant et projeté du site en 2 points transversaux du site. En noir, sont représentés les éléments existants : la pente, les constructions riveraines, la végétation. Sont également matérialisées en gris et jaune, la rue de la Maine et le chemin piéton. La route formant un virage à cet endroit, la largeur de la zone se réduit d'est en ouest. En bleu l'illustration représente des bâtiments projetés à une hauteur de 6m, et en orange à une hauteur de 11m calculée au point médian de la pentem, en vert les arbres à planter projetés Ce ne sont que des représentations théoriques, car conformément aux règlements, l'implantation des bâtiments devra respecter les reculs tels que définis aux article 6 et 7 qui restent inchangés et les calculs de hauteur seront calculés au point médian de la pente.

Sur la coupe AA', le profil en travers illustre que la parcelle originelle a été remodelé pour offrir un maximum de terrain plat, permettant à l'époque la construction du bâtiment de TERRENA édifié à 6m de hauteur.. Ilest plus haut que les habitations de la zone riveraine située en contre-bas. La simulation du bâtiment projeté montre que la topographie du site permet d'envisager une hauteur bâtie de 11 m, tout en restant cohérente avec le gabarit du collectif existant au nord de l'autre côté de la rue de la Maine. Par rapport à la limite sud, le recul du bâtiment (au minimum 5m comme le prévoit l'article UB6) et la création d'un filtre paysager composé d'arbres de haute tige, permettra de limiter les vis-à-vis entre les maisons existantes et le nouveau collectif envisagé. De plus, cette hauteur de 11m favorise une intégration du projet dans le paysage, les nouvelles constructions s'inscrivant à la hauteur desimes des arbres et se trouvant ainsi partiellement dissimulées par la végétation.. Les prescriptions écrites de l'OAP viennent accompagner les porteurs de projets pour qu'ils prennent la mesure de cette mise à distance nécessaire et de la création d'un filtre paysager haut et dense pour l'appropriation sociale d'un projet à proximité d'habitations existantes.

Sur la BB', le profil en travers montre que la parcelle est ici moins profonde et fait face à une construction édifiée rue de la Maine sur un seul niveau, elle n'atteint pas aujourd'hui les 6m de haut, la cote à 6m est représentée en pointillée pour illustrer ce que cela pourrait représenter si la construction existante venait à être surélevée comme le permet le PLU. La déclivité du terrain est ici plus importante et la présence végétale également plus dense. L'implantation d'une construction à 6m serait complètement fondue dans l'environnement, une surélévation à 11m ne viendrait pas impacter les riverains à la condition de conserver

les arbres à hautes tiges existants, comme l'OAP le prévoit. En effet, à cette hauteur le futur projet serait à la hauteur de la cime des arbres et serait donc partiellement dissimulé.

L'enjeu du zéro artificielle, couplé à la nécessité de continuer à accueillir de nouveaux habitants nécessite de revoir les modèles de projets urbains tels que la commune les a connus. Cette modification du PLU permet à la commune d'atteindre les objectifs fixés par les documents cadre, tout en continuant à offrir un cadre de vie de qualité et harmonieux. Les règles de recul des constructions figurant aux articles 6 et 7, couplés aux prescriptions de l'OAP permettent d'encadrer l'implantation des constructions en garantissant un recul adapté à la présente de riverains.

B | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Sur le secteur de Gardouet, la modification n°3 impacte :

- Les Orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

 # Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Gardouet :

Au regard des enjeux urbains, la municipalité a souhaité mettre en œuvre une OAP de secteur. Il s'agit de la 6ème OAP, nommée « le Gardouet ».

La partie écrite comprend les éléments suivants :

Ce secteur occupant une superficie de 11 023 m² est classé en Ubc au plan de zonage. Il est destiné à accueillir des constructions à vocation principale de logement sous forme de petits collectifs en R+2+A comprenant au moins 10% de logements sociaux. Des équipements et activités de commerces ou services peuvent toutefois être envisagés en rez-de-chaussée des constructions. Il est attendu une opération d'ensemble en 1 ou 2 phases.

Il est actuellement occupé par deux anciens bâtiments commerciaux de type hangars, qu'il convient de démolir afin d'optimiser le rebond de ce foncier. Eu égard aux anciennes activités de stockage de produits chimiques et agricoles, le porteur de projet devra démontrer la compatibilité des sols avec l'usage d'habitations envisagé.

Ce secteur présentant une déclivité et situé en entrée de ville présente des enjeux d'intégration paysagère et urbaine forts. La définition d'un schéma d'organisation a pour objectif d'organiser son urbanisation en ayant le souci de s'intégrer harmonieusement dans son environnement, de raccorder les accès à la trame viaire existante, de créer des continuités piétonnes et d'optimiser l'espace constructible.

Le projet devra être conçu de manière à assurer une mise à distance des nouvelles constructions vis-à-vis des habitations riveraines. Cela passe à la fois par la prise en compte d'un recul des constructions par rapport à la limite sud de la parcelle et la création d'un filtre paysager constitué d'arbres de hautes tiges. En tout état de cause, le cheminement existant sera préservé et la frange sera donc plantée et paysagée afin d'offrir un écran visuel (arbres de grand développement).

Les nouveaux logements pourront prendre plusieurs orientations :

- Est/Ouest permettant au bâtiment de s'intégrer dans la pente et de privilégier, dans ce cas, des stationnements semi-enterrés et de limiter les vues vers les habitations riveraines.
- - Sud/Nord qui permettra de s'intégrer le long de la voie en continuité du centre bourg. Dans ce cas un recul plus important par rapport aux maisons existantes est demandé afin de limiter les vis-à-vis.

Dans le cas d'une orientation différente, le projet devra s'implanter avec un recul suffisant par rapport à la limite sud, afin d'assurer une mise à distance vis-à-vis du lotissement existant situé en contre-bas.

En outre, la pente peut être mise à profit en termes de gestion hydraulique. Les bassins de rétention pourraient être intégrés dans l'espace paysager à créer.

Le secteur sera desservi par la rue de la Maine. Les accès existants seront à privilégier et ils seront regroupés. Tout accès direct individuel sur la rue de la Maine sera interdit. Les circulations douces, véritables espaces publics communs et partagés seront aménagés au sein de l'ilot pour relier la sente piétonne existante au sud qui permet de relier le centre-bourg via la rue beau-soleil. Le stationnement sera organisé de manière groupé au plus proche des accès afin de limite les voiries internes et suffisamment dimensionné pour l'objet des constructions. Ils pourront être conçus de façon semi-enterrée afin de profiter de la pente existante. Dans le cas de logements collectifs à vocation sociale, comme le prévoit l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

Le traitement paysager devra, d'une manière générale, être qualitatif et permettre de connecter les espaces de nature d'est en ouest sur la limite sud. Sur la frange nord, le long de la rue de la Maine, ils devront être traités de manière à qualifier cette entrée de ville, notamment pour l'intégration des stationnements. Au cœur de l'opération, ils devront accompagner les espaces libres et collectifs. Les arbres existants seront conservés au maximum ce qui limitera la densification de la partie Ouest du secteur. La frange sud, sera plantée d'arbres à hautes tiges afin de réduire la co-visibilité entre les balcons des nouvelles constructions et les habitations existantes au sud.

La partie graphique sera la suivante :

 # Modification du règlement écrit :

Les zones UB et UE sont concernées par le premier secteur de la présente modification. Il s'agit de retirer les mentions à la zone Uec qui disparait et créer le sous-secteur Ubb.

Les ajouts figurent en rouge. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles modifiés sont repris dans la présente notice.

Extrait du règlement de la zone UB

[…] P.19

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-bourg, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend :
_ un sous-secteur Ubb destiné à l'accueil des équipements d'intérêt général,
_ et un sous-secteur Ubc destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements) au sein duquel des règles de hauteur sont adaptées à la configuration du site.

RAPPEL
– La démolition de tout ou partie d'un bâtiment à protéger et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
– L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
– L'implantation d'éoliennes.

En dehors du secteur Ubb :
– Tous types de construction, clôture, affouillement et exhaussement dans les zones non aedificandi répertoriées dans les documents graphiques.
– L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
– Les constructions et installations viticoles à l'exception de celles autorisées à l'article Ub2.
– Les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
– Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub2,
– L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
– Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
– L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping,
– L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées,
– Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
– La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
– En outre, dans les espaces cultivés (jardins) repérés aux documents graphiques, toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article Ub 2.

En secteur Ubb :
– Toute construction et installation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub 2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En tous secteurs :
– Toute nouvelle installation ou construction devra respecter les distances sanitaires en vigueur dont le principe d'application est énoncé à l'article L 111.3 du code rural.
– Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

– La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

En dehors du secteur Ubb :

– Les installations classées à condition :

+ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, laveries, etc...
+ et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

– Les locaux professionnels viticoles à condition qu'ils soient destinés à la vente.

– Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

– Les constructions à usage d'hôtel doivent comporter une surface de plancher d'au moins 200 m².

– Dans les secteurs cultivés (jardins) repérés au document graphique, les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9m².

En secteur Ubb :

– Les installations et constructions à condition d'être destinées à des équipements d'intérêt général ainsi que les logements de fonction nécessaires à leur fonctionnement.

[…]

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

_La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
_La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture, sauf au sein du sous-secteur Ubc, où la hauteur maximale est fixée à 11m à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
_Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
_La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt général n'est pas limitée.
_Le comble ne pourra être aménagé que sur un seul niveau.
_La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit.

Extrait du règlement de la zone Ue

[…]P40

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de commerce.

~~Elle comprend un sous-secteur Uec destiné à l'accueil de commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). Les cinémas sont en revanche interdit.~~

RAPPEL
– L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

[…]
ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
– Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente, est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 90 m².
– La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

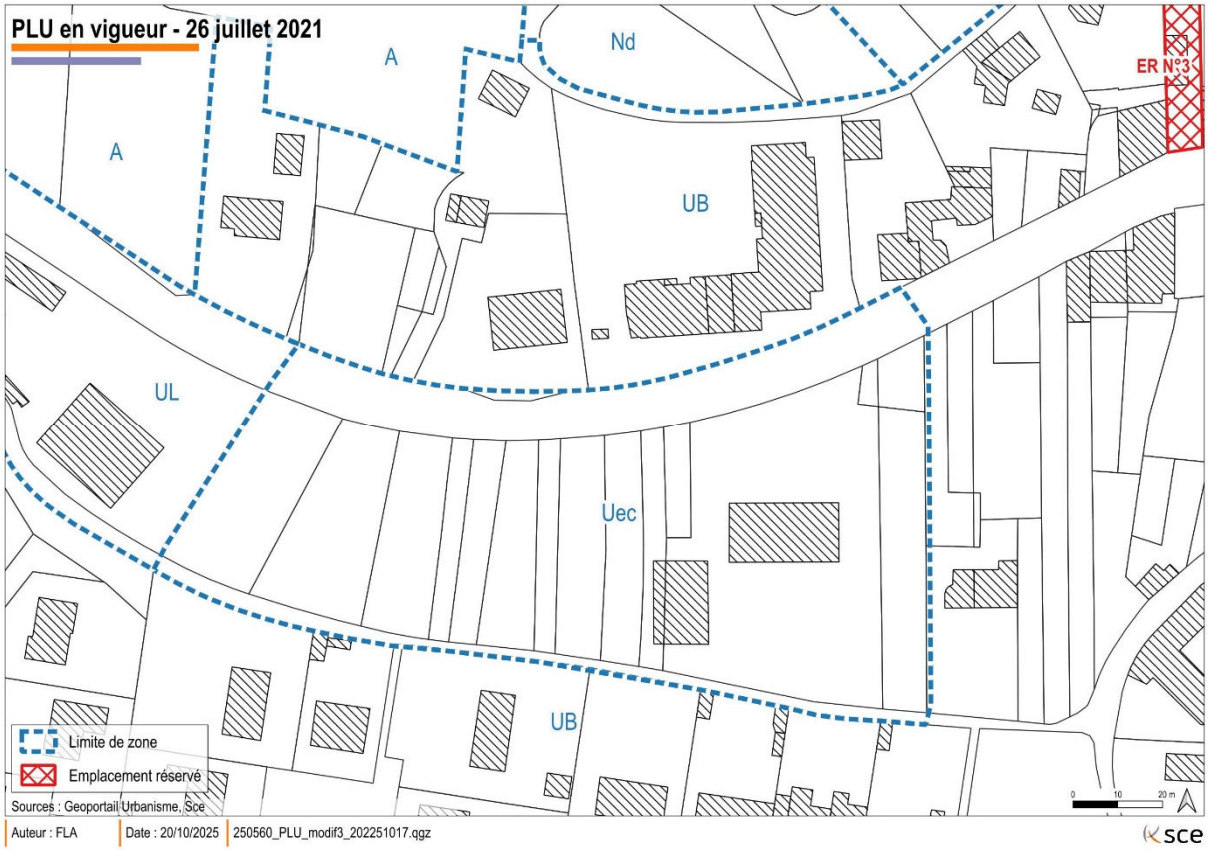
~~En outre en secteur Uec, seuls sont admis les commerces et activités de services (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique). Des logements peuvent être admis aux étages des constructions qui auront une vocation commerciale au rez-de-chaussée.~~

[…]
ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ne sont pas soumises aux présentes dispositions.
- En zone Ue :
- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :
Les constructions doivent être édifiées :
o soit sur l'une des limites (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6m,
o soit à une distance minimale de 6m par rapport à chacune des limites.
- Implantation par rapport aux autres limites :
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6m par rapport aux autres limites.
- Zone non aedificandi :
Une zone non aedificandi de 20 m, portée sur le plan de zonage, correspond à une protection de la zone urbanisée.

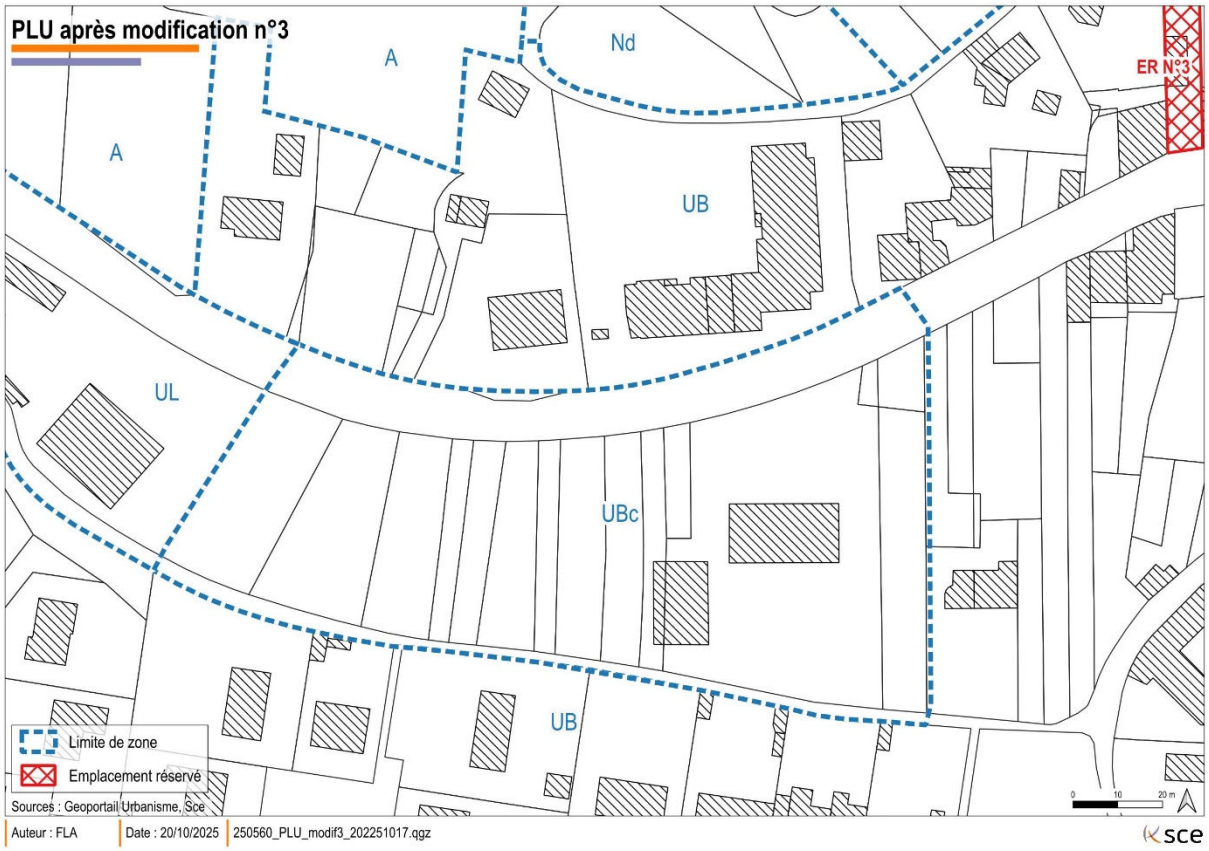
~~- En zone Uec :~~
~~- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :~~
~~Les constructions doivent être édifiées :~~
~~o soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge minimale de 4m,~~
~~o soit à une distance minimale de 4m par rapport à chacune des limites.~~
~~- Implantation par rapport aux autres limites :~~
~~Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m par rapport aux autres limites.~~

 # Extrait du règlement graphique avant/Après modification :

La modification consiste à passer les 11023m² de la zone Uec vers la zone UBc



Extrait du zonage en vigueur avant la modification n°3



Extrait du zonage après la modification n°3

3| Secteur du Fief de l'Alouette : les évolutions apportées au PLU

A | Justification du projet d'évolution

Objet n°4 : réduction du périmètre d'urbanisation pour prise en compte des enjeux environnementaux au profit de la zone N

Objet n°5 : adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

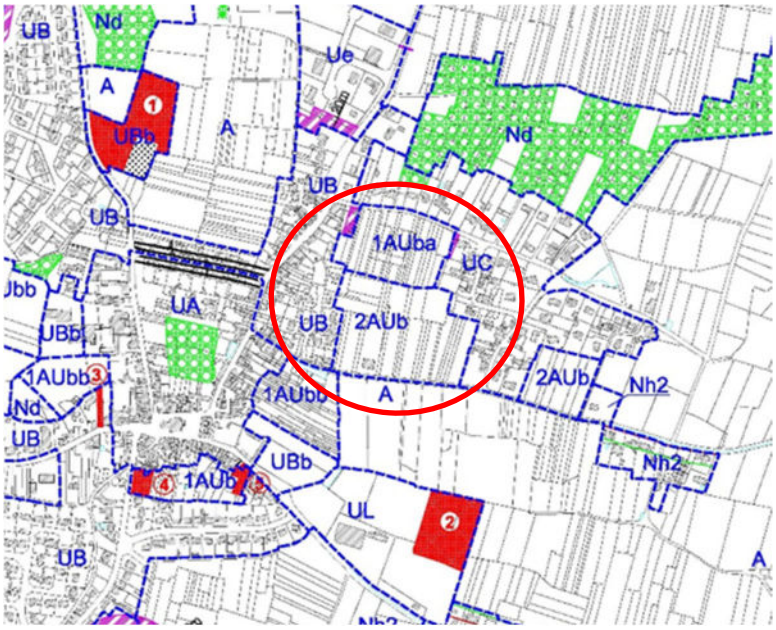
Objet n°6 : adaptation du règlement écrit

 # Secteur du Fief de l'Alouette : Les terrains concernés par l'évolution du PLU et historique du site

L'urbanisation de Maisdon-sur-Sèvre s'est majoritairement faite au travers de différentes opérations d'ensemble en extension de poches d'urbanisation historique, qui ont permis de raccrocher dans une armature commune d'anciens villages déjà au contact de l'agglomération.

Situé à l'est du bourg, le secteur du Fief de l'Alouette d'environ 3 hectares constitue la dernière zone de taille significative ouverte à l'urbanisation au sein du PLU actuellement en vigueur.

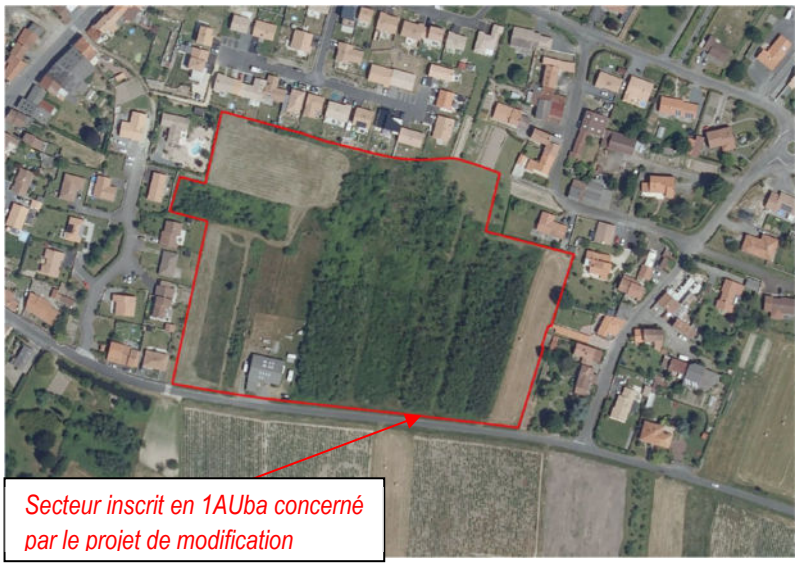
Dès son approbation en 2007 (ci-contre), le PLU prévoyait le développement de l'urbanisation de ce secteur via un classement en 1AUba des parcelles situées au nord en contact avec la rue du Chatelier, tandis que la partie sud était classée en 2AUb. L'aménagement du secteur initié en 2013 a été pensé dans le souci du respect du principe de développement harmonieux et équilibré de l'habitat.



Localisation du secteur d'urbanisation future le Fief de l'Alouette – extrait du plan de zonage 2007

La première tranche de l'opération Fief de l'alouette 1, opérée sur la zone alors inscrite en 1AUba, a permis d'accueillir 31 lots au cours des années 2014-2017. Dès 2016, la commune a engagé la suite des acquisitions et a initié les études sur la deuxième tranche du Fief de l'Alouette, en commençant par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb, ce fut l'un des objets de la modification n°2 du PLU approuvée en novembre 2016. Dans ce cadre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été établi, elle fixe les grandes lignes de la programmation répondant aux demandes du SCoT en matière de densité, à savoir 18 logements/ha, elle permet ainsi l'accueil de 57 logements sur les 3,17ha de son emprise.

Initialement, la commune envisageait son urbanisation pour le début des années 2020, mais le rythme de construction s'étant ralentie, l'opération a été mise en stand-by. Pour autant, les études de conception ont continué et les inventaires faune-flore ont été conduit sur le périmètre de projet. Celles-ci ont conduit la municipalité à revoir l'emprise du projet et requestionner de manière générale la conception du projet.



Secteur d'urbanisation future le Fief de l'Alouette, emprise initialement envisagée

L'activité agricole (principalement viticole) a cessée petit à petit depuis les années 2000. Les vignes ont été arrachées, les milieux naturels, sans occupation particulière sont en cours d'enfrichement. Seule la périphérie est encore entretenue par fauche, tandis que la partie centrale s'est progressivement refermée. Au Sud-Ouest subsiste les bâtiments d'une ancienne scierie qui exploitait le bois local avant de devenir une menuiserie, dont l'activité a été arrêtée. Les expertises faunes-flores ont permis de caractériser les milieux et d'en définir leur sensibilité environnementale. La partie sud du secteur est particulièrement sensible puisqu'il s'agit d'une zone humide qui a été délimitée sur plus de 9 000m². Le reste du secteur présente une diversité de milieux constituant des réservoirs de biodiversité favorables à l'avifaune. Dans le cadre de la séquence Eviter/Réduire/Compenser menée dans le cadre du projet urbain, les impacts sur l'environnement ont été estimés sur l'ensemble des thématiques de l'environnement (air, bruit, eau, sol, santé des populations...), en s'appliquant de manière proportionnée aux enjeux. Ainsi, la prise en compte de l'environnement intégrée dans la conception du projet vise à ce qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont a été 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 si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer. Ainsi, le PLU devra être adapté au regard de ces études et analyses :

+ **Le périmètre du projet d'urbanisation a été réduit** pour éviter 6 500 m² de zones humides, d'habitats propices à la nidification ou à l'alimentation de la Linotte mélodieuse ou d'espèces plus forestières. => Cela impacte le règlement graphique : réduction de la zone 1AUba
+ **Le projet a été repensé** de façon à conserver les connexions écologiques existantes avec les zones naturelles au sud de l'emprise. => Cela impacte l'OAP (partie graphique et écrite).
+ En outre, **des mesures de réduction ont été définies afin d'encadrer le projet** pour limiter ses impacts sur l'environnement. Quelques-unes concernent la phase chantier mais deux d'entre-elles devront trouver leur traduction dans le règlement écrit du PLU, il s'agit des mesures visant à maintenir les conditions d'alimentation en eau de la zone humide et la réduction de la pollution lumineuse. => Cela impacte l'OAP (partie graphique et écrite) et le règlement écrit.
+ De plus, **des mesures compensatoires ont été définies**. Certaines sont envisagées directement sur la zone d'emprise du projet et d'autres sont situées un peu plus au sud. => Cela impacte l'OAP (partie graphique et écrite) et le règlement graphique (secteur Complexe sportif).

Par ailleurs, deux points du règlement écrit du PLU en vigueur pour la zone 1AUba présentent des difficultés d'application pour le projet envisagé : il s'agit de :

- L'obligation d'instaurer de **l'éclairage public au sein des opérations d'ensemble** (article 1AUb-4). En effet, cette obligation semble antinomique avec la nécessité de préserver la trame noire au profit de la quiétude de la faune locale que le projet se doit de prendre en compte et favoriser son maintien sur site
- L'obligation de **maintenir, ou remplacer par des plantations équivalentes, les plantations existantes** (Article 1AUb-13). En effet, le site s'est enfriché et présente aujourd'hui une densité de plantation qui ne peut naturellement pas être conservée ou remplacée avec la même densité dans le cadre d'un projet d'urbanisation. Toutefois, l'étude environnementale conduite en phase de conception a permis d'identifier les plantations qu'il convient de préserver afin de garantir le fonctionnement écologique de cet espace. Cela s'est traduit par une réduction du zonage et une adaptation de l'OAP.

 # La justification de l'évolution du zonage et de la programmation du projet

Les études environnementales qui ont guidé la conception du projet ont mis en évidence un certain nombre d'enjeux écologiques qui viennent compromettre le projet tel qu'il avait été envisagé initialement. Le périmètre d'emprise du projet va être réduit, mais la commune qui avait anticipé l'urbanisation du secteur est déjà propriétaire de l'ensemble du secteur 1AUba, cela permet de garantir la pérennité des mesures compensatoires inscrites au projet.

Périmètre d'urbanisation initial (rouge) / périmètre d'urbanisation effectif (violet)

Ainsi, sur l'emprise initiale de 3,17ha, il était envisagé la construction de 57 logements, avec une mixité dans la typologie des logements afin d'envisager un cœur d'ilot un peu plus dense. La partie sud du site présente des zones humides qu'il convient de préserver, l'emprise est donc réduite de 1,17ha, pour s'inscrire désormais

dans une enveloppe de près de 2ha (accès, circulations et espaces verts compris). La typologie de logements restera sur du pavillonnaire. Il est donc attendu la construction de 36 logements, restant sur la densité fixée par le SCoT de 18 logements par ha. Cette morphologie urbaine reste cohérente au regard de l'environnement bâti et agricole voisin. La greffe avec le milieu environnant sera garantie à la fois par cette urbanisation maitrisée et la présence de nombreux espaces de respiration au sein de l'opération. La commune consciente des enjeux de sobriété foncière conduit une opération où l'urbanisation sera plus dense (cf. secteur du Gardouet objet 1 de la présente modification – une quarantaine de logements sur une première emprise de 5000 m², soit ne densité de 80 lgts/ha). Par ailleurs, le projet d'urbanisation du cœur d'ilot de la Charronnerie est également en réflexion, une vingtaine de logements serait envisagé. Les trois opérations menées conjointement permettent d'équilibrer le développement communal et répondre aux ambitions croisées du développement de l'habitat et la maitrise de la consommation foncière.

Afin d'assurer les accès au site, deux bandes de terrains d'une largeur de 7m sont conservées en zone 1AUba, et traversent ainsi la zone N. En contrepartie, une zone humide sera reconstituée en lieu et place du bâtiment existant (ancienne menuiserie) qui sera déconstruit.

Les mesures compensatoires inscrites sur l'emprise reclassée en zone N sont matérialisées sur l'OAP Fief de l'Alouette, même si elles seront en dehors du périmètre opérationnel (zone 1AUba). La domanialité restant communale, c'est la commune qui assurera la pérennité de ces mesures dans le temps. Le projet devra prévoir les aménagements au sein de l'emprise 1AUba pour garantir le fonctionnement écologique des espaces préservés.

B | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

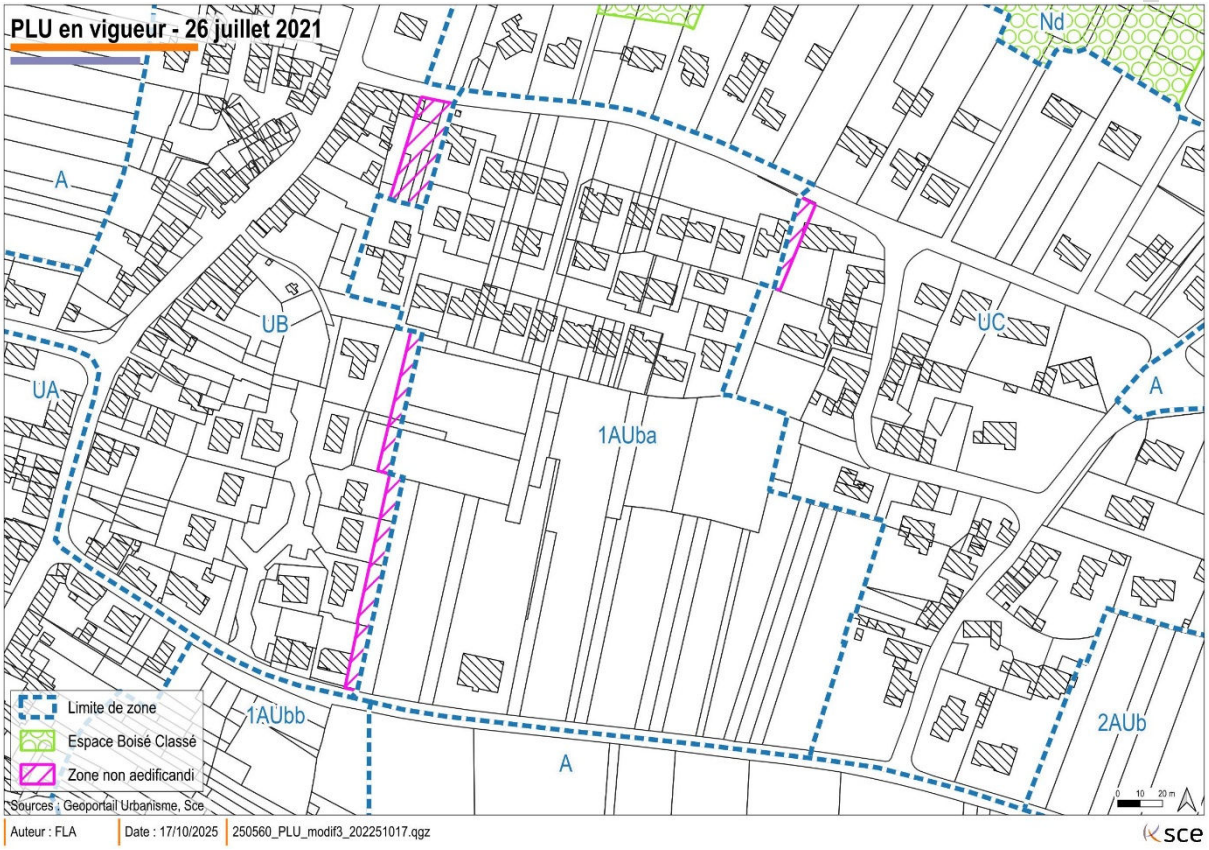
Sur le secteur du Fief de l'Alouette, la modification n°3 impacte :

- Le règlement graphique
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement écrit

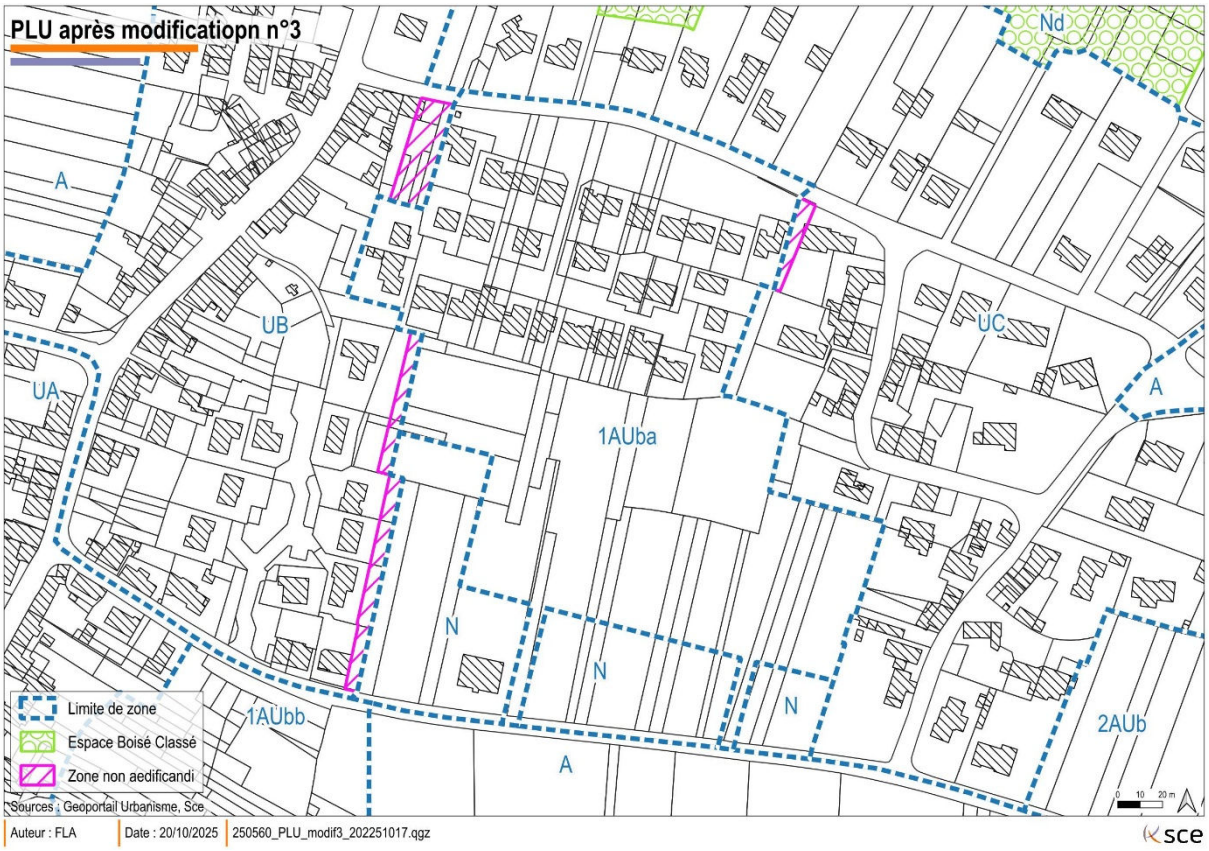
Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

 # Extrait du règlement graphique Avant/Après modification :

La modification consiste à reclasser les 1,17 ha identifiés en zones humides en zone N.



Extrait du zonage en vigueur avant *la modification n°3*



Extrait du zonage en vigueur après *la modification n°3*

 # Adaptation de l'OAP

Les modifications concernent la partie écrite et graphique de l'OAP.

+ Les adaptations sur le texte de l'OAP

Les ajouts figurent en rouge. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

« Situé à l'est du bourg de Maisdon-sur-Sèvre, ce secteur à vocation d'habitat s'étend sur ~~3,17~~ **près de 2** ha le long de la rue des Vigneaux. A la frontière entre zone urbaine et agricole, il présente de forts enjeux d'intégration paysagère, d'appui sur les opérations récentes en tant que greffe urbaine et d'accessibilité.

L'habitat aux abords du site est plus ou moins dense, il s'agit d'un habitat pavillonnaire qui se trouve aujourd'hui en frange de ville. Afin de limiter l'impact sur les fonds de parcelles de ce bâti en place et de permettre une réelle intégration et une continuité entre les quartiers existants et futurs, il sera nécessaire de travailler sur les prolongements des îlots et les liaisons existantes. En outre, ce quartier sera une nouvelle entrée d'agglomération, qu'il conviendra de traiter comme telle.

L'aménagement pourra se faire en 2 ou 3 tranches. Cependant, le maître d'ouvrage devra être vigilant dans son phasage à ne pas compromettre le schéma d'aménagement global.

Le secteur sera desservi par la rue du Vigneaux en ~~un accès groupé~~ **deux accès** qui nécessitera**ont** ~~un~~ **des** aménagement**s** particulier**s** de la voirie à ce**t**s endroit**s qui devront être suffisamment dimensionnés pour garantir la sécurité des usagers**. Tout accès direct sur la route **du Châtelier** sera interdit.

Les circulations douces, véritables espaces publics communs et partagés, permettront de connecter différents points du quartier et les divers lieux d'animation ou espaces publics proches de ce nouveau quartier. Elles seront également des moyens alternatifs pour accéder au centre-bourg et au secteur de l'Alouette récemment aménagé. Ainsi, ce réseau s'appuiera sur la trame viaire pour faciliter les circulations internes ainsi que sur les coulées vertes existantes à créer afin de se connecter aux liaisons communales existantes.

Ce secteur accuse une légère pente qui devra être mise à profit en termes de gestion hydraulique. **L'infiltration à la parcelle sera favorisée.** Les bassins pourraient être intégrés dans **les** ~~l'~~espace**s** paysager**s** à créer. **Ils devront assurer la réalimentation en eau de la zone humide localisée au sud en créant plusieurs points de rejets pour une plus large diffusion des eaux.**

La zone humide (au sud) devra être préservée au maximum à l'instar des habitats / boisements favorables à la nidification et à l'alimentation d'espèces protégées dont la linotte mélodieuse (à l'ouest). En cas d'incidences significatives sur les habitats, la reconstitution devra être diversifiée et comprendre à minima :

- **Des habitats propices à la nidification de la linotte mélodieuse : lande buissonneuse, composée essentiellement d'essences arbustives (Ajonc, Genêt) ;**
- **Des habitats propices à la nidification d'espèces plus forestières (haies bocagères) ;**
- **D'habitat propice à l'alimentation des oiseaux granivores sur le secteur.**

Dans les zones enfrichées, les sujets arborés plus développés seront à intégrer si possible dans le projet.

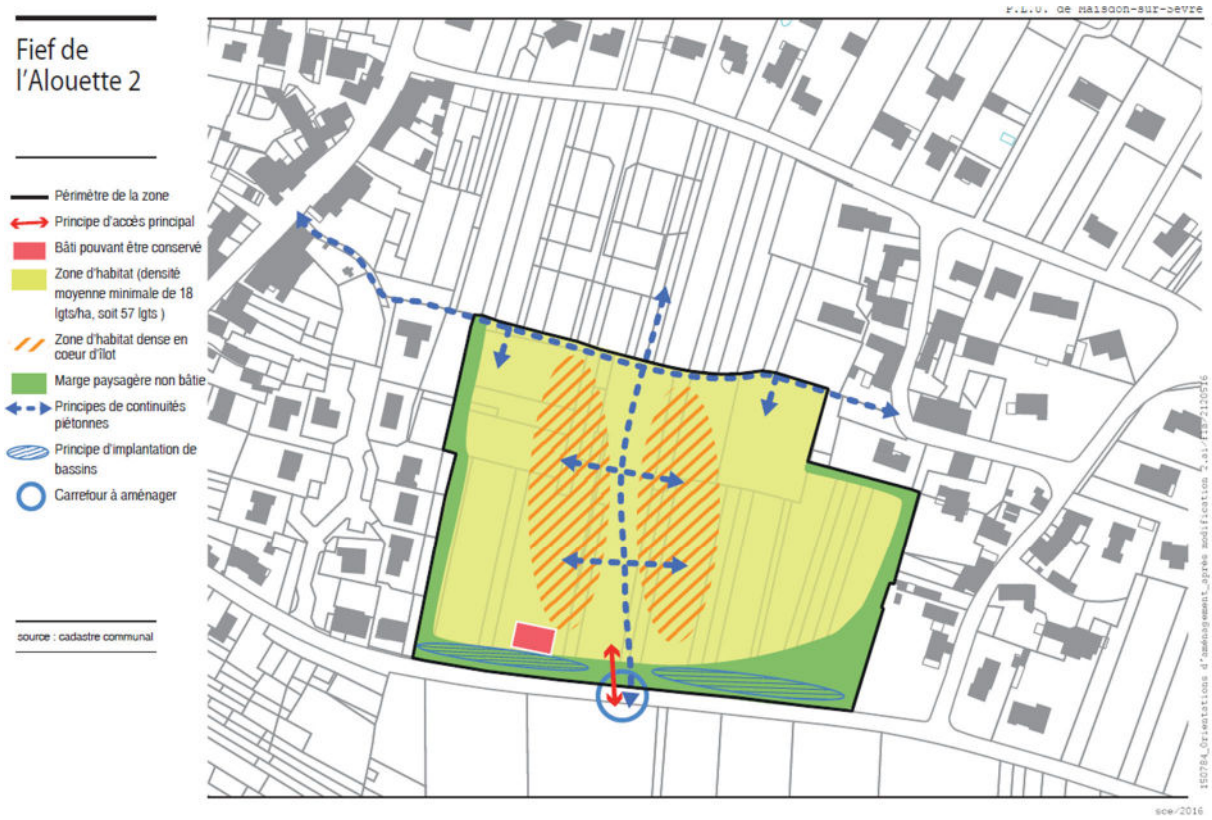
Les aménagements paysagers devront être conçus de manière à assurer leur fonctionnalité écologique en les reliant entre eux et en les connectant aux espaces naturels périphériques. Ainsi, l'aménagement du futur quartier devra intégrer la création d'espaces verts qui permettront de créer une

transition avec les espaces bâtis environnants. La transition entre espace urbain et agricole devra être travaillée sur la frange sud via une bande paysagée qui devra permettre une insertion qualitative de la voirie et du quartier. Certaines franges paysagères, **d'une largeur suffisante pour garantir un masque végétal,** permettront également une mise à distance du bâti avec les habitations voisines, afin d'éviter les vis-à-vis.

Ce secteur aura une densité moyenne de 18 logements à l'hectare, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble de la zone. Ainsi, un minimum de 36 logements devra être créé sur le site. ~~Selon les tranches, la densité pourra être variable en fonction du parti d'aménagement retenu (habitat groupé en bordure de la voirie d'accès, habitat pavillonnaire aux franges).~~

~~Le bâti existant repéré sur l'OAP présentant quelques éléments intéressant du patrimoine bâti traditionnel, il pourrait être intéressant de concevoir un projet qui en tienne compte.~~ Il sera recherché au maximum une implantation sud pour les futures constructions. »

+ La partie graphique est modifiée comme suit :



OAP graphique avant la modification n°3

OAP graphique après la modification n°3

 # Adaptation du règlement écrit

Le secteur, objet de la présente modification, est inscrit en 1AUba, zone qui ne concerne que cette emprise et la première tranche du fief de l'Alouette désormais construite. Les adaptations opérées au règlement écrit ne correspondent donc qu'à la seule emprise du projet. Ces adaptations ne concernent que les articles 4 et 13 de la zone 1AUb : il s'agit de retirer les mentions obligeant la mise en place d'éclairage public et l'obligation de conserver les plantations existantes.

Les ajouts figurent en rouge. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Seuls les articles modifiés sont repris dans la présente notice.

ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[…]

II. Electricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique ou en cas de travaux de renforcement et de sécurisation, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire (sauf en sous-secteur 1AUBa), doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

[…]

ARTICLE 1AUb 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE

JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En dehors des prescriptions et préconisations pouvant figurer aux orientations d'aménagement :

+ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf en sous-secteur 1AUBa.

+ Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

+ Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

+ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m² de terrain.

4| Secteur du complexe sportif

Objet n°7 : Lever l'emplacement réservé n°2 destiné à l'extension du complexe sportif

Objet n°8 : Modifier le zonage UL au profit de la zone N et A

A | Justification du projet d'évolution

Une mesure compensatoire concerne une parcelle située au-delà de la rue du Vigneaux et de la parcelle agricole à proximité du complexe sportif (parcelle B06). Elle prévoit une renaturation visant à compenser la destruction de zones humides sur le périmètre de l'opération. La commune a fait l'acquisition de la parcelle en question en 2023. La parcelle et sa voisine sont grevées par un emplacement réservé n°2 destiné à l'extension du complexe sportif et sont zonées en UL. Afin de garantir la pérennité de la mesure compensatoire (sur au moins 10 ans comme prévu dans le dossier d'autorisation environnementale DLE), il est privilégié un classement en N pour la parcelle en question. Pour conserver une logique dans la zone, la parcelle riveraine retournera à la zone agricole, plutôt que de conserver une enclave en zone UL qui n'aurait pas de sens urbanistiquement parlant.

B | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

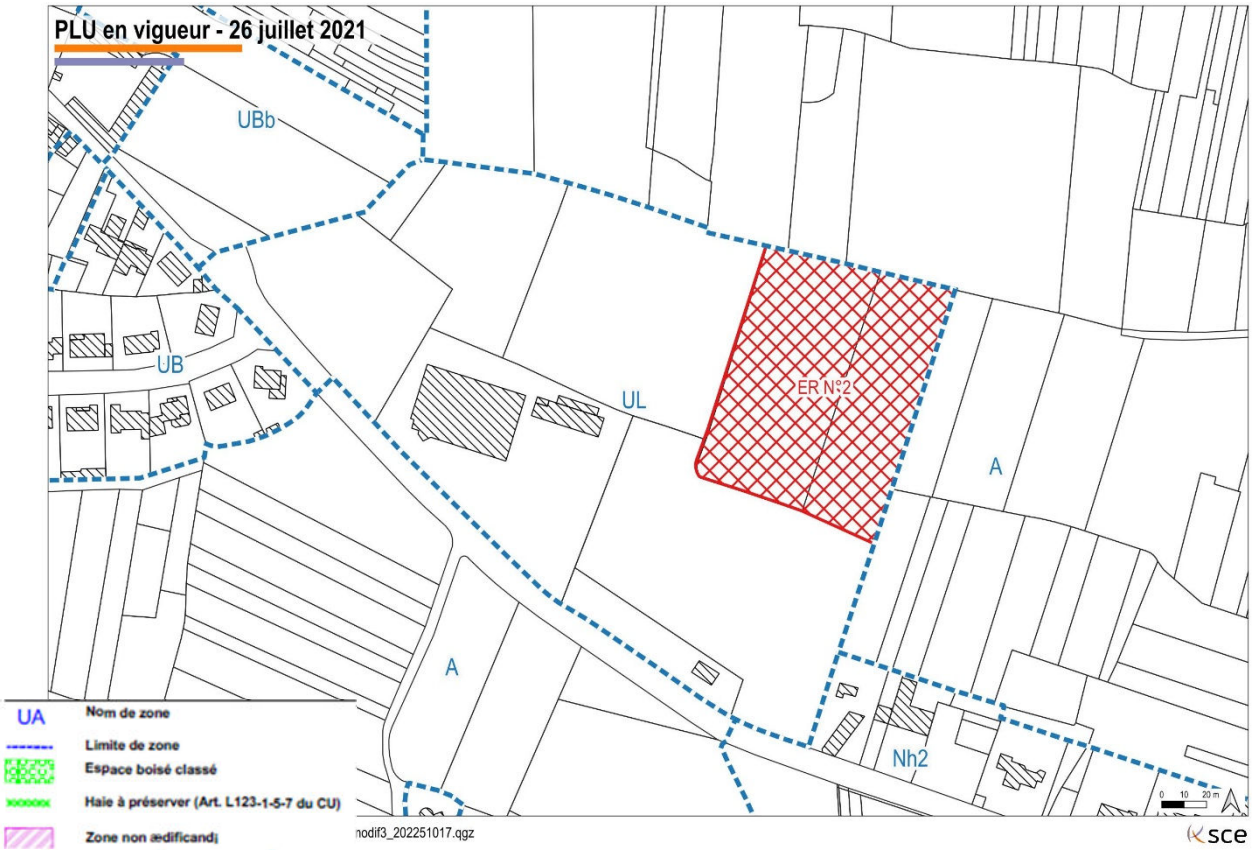
Sur le secteur du complexe sportif, la modification n°3 impacte

- Le règlement graphique
- La liste des emplacements réservés

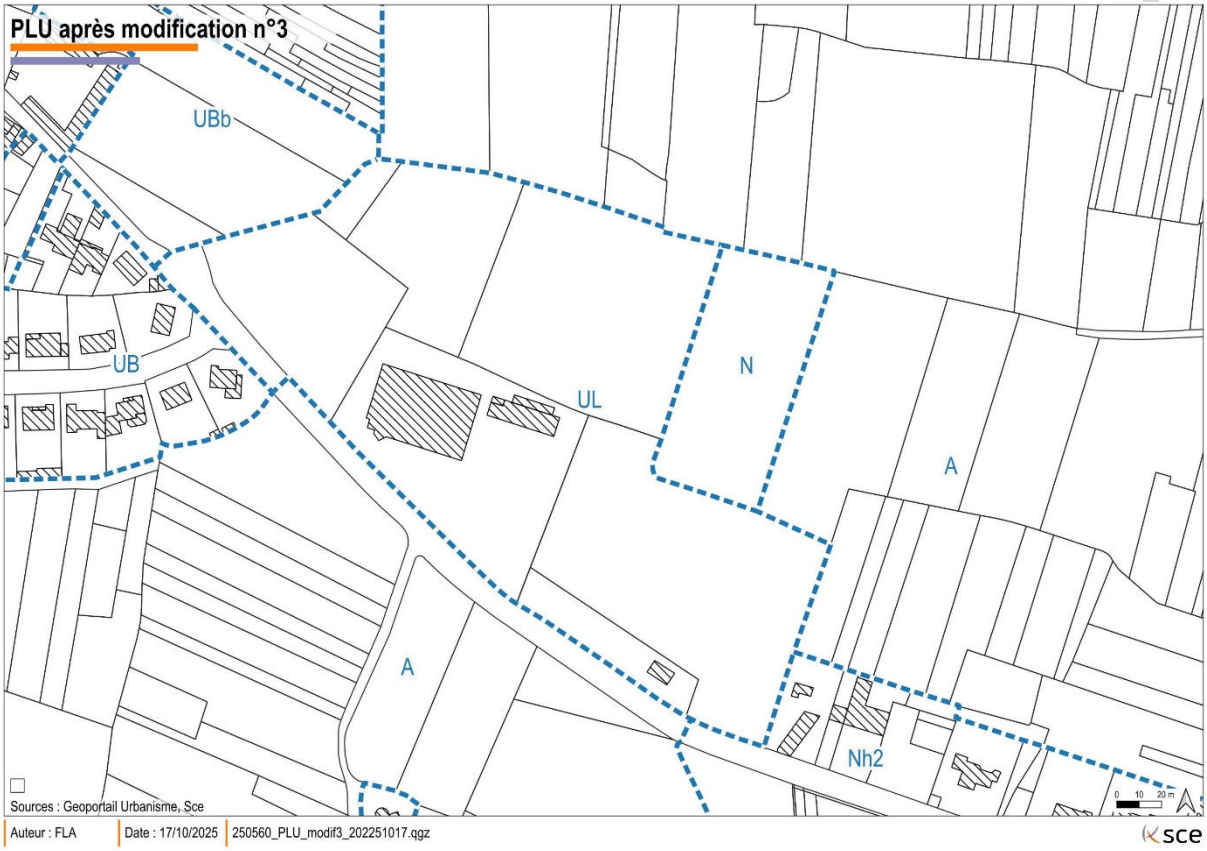
Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

 # Extrait du règlement graphique Avant/Après modification :

La modification consiste à lever l'emplacement réservé n°2 et reclasser les 0,96 ha de la zone UL au profit de la zone N (pour 0.56 ha) et de la zone A (pour 0.40 ha).



Extrait du zonage en vigueur avant *la modification n°3*



Extrait du zonage en vigueur après *la modification n°3*

 # Liste des Emplacements réservés Avant/Après modification :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface/largeur
1	Extension du cimetière et création d'une aire de stationnement	Commune	1,2 ha
~~2~~	~~Extension des équipements de sport et de loisirs~~	~~Commune~~	~~0,9 ha~~
3	Création d'une voie d'accès	Commune	7m x 60m
6	Elargissement de voirie et stationnement	Commune	5m x 180m
7	Aménagement de carrefour	Commune	122 m²

5| Analyse des incidences de la modification n°3 sur l'environnement

Cette évolution du PLU permet d'une part d'autoriser le rebond d'un site en friche vers une vocation résidentielle et d'autre part de réduire une zone d'urbanisation future pour préserver des espaces naturels sensibles. Elle est intrinsèquement mieux-disante du point de vue de l'environnement puisqu'elle conduit à inscrire 1,74 ha supplémentaires en zone A ou N.

Pour le premier point, secteur du Gardouet, une grande partie du secteur est déjà artificialisé, sa reconversion sera donc sans impact sur le décompte de l'artificialisation et permet de répondre aux objectifs du ZAN tout en permettant à la commune de continuer à accueillir de nouveaux habitants, nécessaires au maintien des commerces et équipements publics. La plus forte incidence relève de la modification de la hauteur autorisée sur le site, passant de 6 à 11m. Toutefois, les mesures d'accompagnement prévues dans l'OAP écrite et graphique permettent d'en limiter les impacts notamment par la mise à distance des habitations existantes (recul et végétalisation).

Pour le second point, relatif à l'aménagement du secteur du Fief de l'Alouette, les évolutions apportées au règlement graphique au profit de la zone N permettent d'inscrire dans le temps long la protection d'espaces naturels sensibles localisés aux franges de l'urbanisation. Les évolutions apportées à l'OAP permettent également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet d'aménagement. Ces évolutions engagent certes une réduction de la programmation du nombre de logements qui reste sur une densité relativement faible, mais qui correspond à l'environnement proche dans lequel le projet va s'inscrire. En parallèle, le projet du Gardouet qui présente une densité plus forte permet à la commune de remplir ses obligations au regard du projet de SCoT. La modification de l'article 13 qui vise à retirer l'obligation de replanter par des plantations équivalentes à l'existant pourrait être vue comme négative, néanmoins, le site de part son état de friche agricole depuis plus de 20 ans présente une telle densité de ligneux que cette règle s'avère disproportionnée. L'étude d'impact qui a aiguillé la conception du projet a permis d'identifier les boisements qui présentent un intérêt, ils sont repérés sur l'OAP afin d'en assurer leur préservation, le reste du site recevra des aménagements paysagers qui seront connectés entre eux et avec les espaces naturels périphériques conformément à ce qui a été inscrit dans l'OAP. La modification de l'article 4 supprimant l'obligation de l'éclairage public, sera peut-être décriée par les futurs habitants, mais répond à des enjeux de préservation de la trame noire dans un espace naturel, habités par une faune riche qui va nécessairement être importunée en journée, leur offrir un temps de quiétude permettra d'assurer leur préservation.