

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-SAUVEUR-DE-FLÉE (SEGRÉ-EN- ANJOU-BLEU)

Révision Allégée n°1 Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	04/07/2006	26/06/2012	17/06/2013
Révision allégée n°1	26/10/2021	22/03/2022	

Vu pour être annexé à la délibération en date du 22/03/2022

La Vice-Présidente d'Anjou Bleu Communauté en charge de
l'Urbanisme

Françoise COUÉ

Table des matières

0. Préambule

1. Choix de la procédure

2. Le Projet : exposé des motifs

2.1. Localisation du projet objet de la présente révision allégée

2.2. Inscription du projet en lien avec la politique communautaire en matière de développement touristique

2.3. Contexte réglementaire

3. Evaluation Environnementale

3.1. Etat initial de l'environnement

3.2. Analyse des incidences notables et des problèmes posés par l'adoption du document sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

3.3. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu

3.4. Mesures d'évitement, réduction, compensation

3.5. Critères, indicateurs et modalités de suivi

3.6. Résumé non technique et modalités de réalisation de l'évaluation environnementale

4. Les pièces modifiées par la révision allégée du PLU

4.1. Le rapport de présentation

4.2. Le règlement graphique

4.3. Le règlement littéral

0. Préambule

La commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée (Segré-en-Anjou-Bleu) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, prescrit le 04/07/2006 et approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17/06/2013.

Anjou Bleu Communauté, issue de l'extension de la Communauté Candéenne de Coopérations Communales aux périmètres des communes issues de la Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée et de la Communauté de Communes du canton de Segré, est compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Aussi, Anjou Bleu Communauté est une Communauté de Communes couverte par des PLU, un PLU intercommunal partiel (correspondant au périmètre de l'ex-Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée), deux cartes communales. Deux communes sont par ailleurs soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU). C'est le PLU de la commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée (désormais intégrée à la commune nouvelle de Segré-en-Anjou-Bleu) qui fait l'objet de la présente révision allégée.

La commune de Segré-en-Anjou-Bleu est une commune nouvelle créée le 15/12/2016 et regroupant les anciennes communes d'Aviré, Le Bourg d'Iré, la Chapelle sur Oudon, Châtelais, La Ferrière de Flée, L'Hôtellerie de Flée, Louvaines, Marans, Montguillon, Noyant-la-Gravoyère, Nyoiseau, Sainte-Gemmes-d'Andigné, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Sauveur-de-Flée et Segré. Elle compte **17 562 habitants** au 1^{er} janvier 2020.

Peuplée d'environ 350 habitants lors de la création de la commune nouvelle en 2016, la commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée se situe à l'extrémité Nord de Segré-en-Anjou-Bleu, en continuité des communes de Chemazé et Saint-Quentin-les-Anges. Elle est desservie par la RD923 reliant Segré à Château-Gontier ainsi que par la voie verte reliant ces deux mêmes agglomérations. Ce positionnement singulier confère une **attractivité réelle** à la commune, jouissant d'un cadre de vie préservé et de conditions d'accès aux pôles urbains voisins (Segré, Craon, Château-Gontier) privilégiées.

Le PLU de Saint-Sauveur-de-Flée approuvé en 2013 n'a, pour l'heure, fait l'objet d'aucune évolution.

La présente révision allégée du PLU porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permettant la réalisation d'un projet de valorisation patrimoniale et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques, au lieu-dit Veaufleury à Saint-Sauveur-de-Flée (Segré-en-Anjou-Bleu).

Conformément aux dispositions du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale.

1. Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de Révision « Allégée » du PLU.

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La présente évolution du PLU porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL, dans les conditions définies à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme) destiné à permettre la réalisation d'un projet de valorisation patrimoniale et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques, au lieu-dit Veaufleury à Saint-Sauveur-de-Flée (Segré-en-Anjou-Bleu). Ce lieu-dit est actuellement **inclus au sein de la zone A** (zone agricole) du PLU de Saint-Sauveur-de-Flée. Aussi, le projet de révision a « uniquement pour objet de réduire [...] une zone agricole [...] ».

Le recours à la révision dite « allégée » est donc la procédure adaptée à la mise en œuvre du présent projet.

2. Le Projet : exposé des motifs

2.1. Présentation du projet objet de la présente Révision Allégée n°1 / Exposé des motifs

Le projet objet de la présente révision allégée se situe au lieu-dit Veaufleury à Saint-Sauveur-de-Flée. Il s'inscrit dans le cadre d'un projet de **valorisation patrimoniale et de diversification de l'offre d'hébergement touristique au lieudit Veaufleury à Saint-Sauveur-de-Flée**.

Identifié dans le cadre du diagnostic du patrimoine réalisé par le Service de l'Inventaire du département de Maine-et-Loire, le manoir de Veaufleury date probablement du 16^{ème} siècle. Il ne dispose d'aucune vocation agricole et s'organise autour d'une cour carrée (manoir et dépendances).

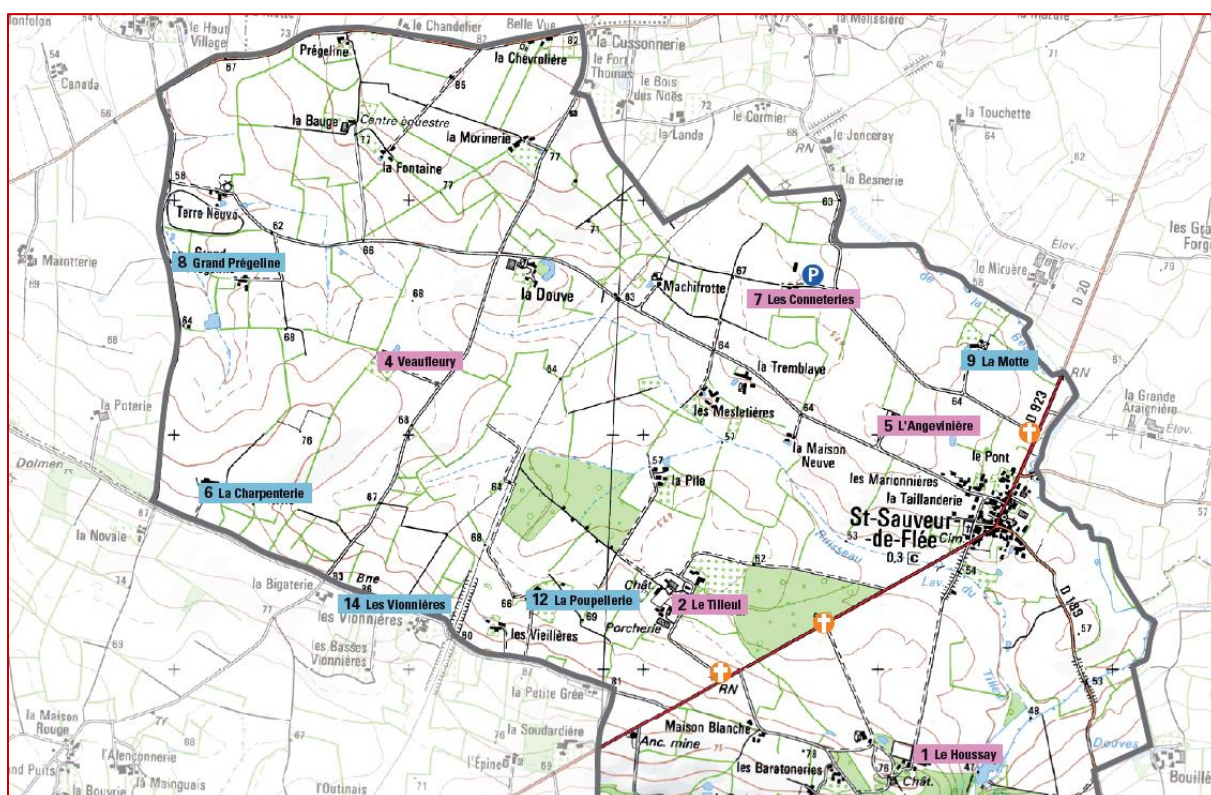
Le hameau de Veaufleury se situe à environ 3 km du bourg de Saint-Sauveur-de-Flée à 200m d'un accès à la voie verte Segré - Château-Gontier, axe structurant inscrit au **Schéma Régional des Véloroutes et Voies Vertes (SR3V) des Pays-de-la-Loire**. Une aire de valorisation de cette voie verte est par ailleurs programmée dans le PADD du PLU de Saint Sauveur de Flée par l'installation d'une aire de loisirs / pique-nique à proximité du lieu-dit Machifrotte (intersection voie verte et route de la Douve). Ce positionnement sur la voie verte Château-Gontier – Segré s'inscrit dans un maillage plus large de structurations des voies vertes et Véloroutes à l'échelle des Pays de la Loire. En effet, si l'axe Segré – Pouancé – Châteaubriant a été inaugurée en 2020 et permet de rallier la Loire-Atlantique, Anjou Bleu Communauté et la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou travaillent actuellement à relier Segré et Le Lion d'Angers par un chemin de halage le long de l'Oudon, ce qui connecterait Segré à la Vélofrancette (axe Mayenne). Enfin, les élus d'Anjou Bleu Communauté sont favorables à lancer la réflexion quant à la liaison Candé – Segré permettant de rejoindre Nantes via Saint-Mars-la-Jaille – Carquefou. Aussi, le territoire mise sur le développement du cyclotourisme et souhaite accompagner les initiatives favorisant l'amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement sur le territoire.



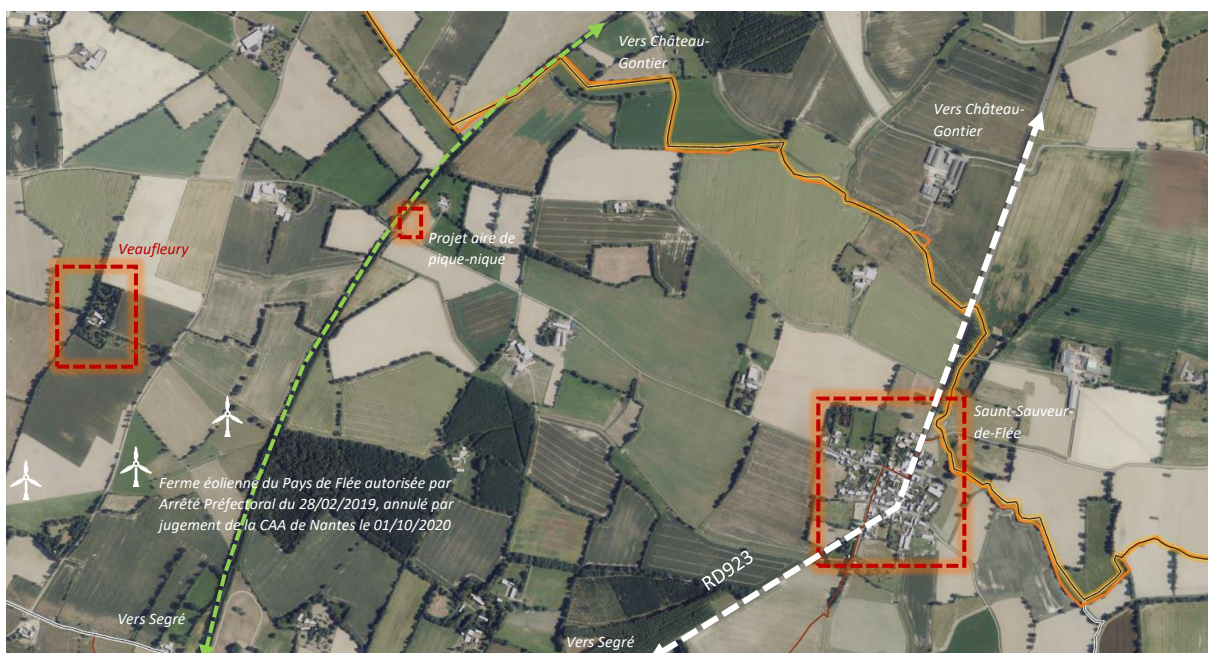
*Un positionnement stratégique en matière de cyclotourisme, à proximité de Segré, lieu de convergences des V450 (ouverture 2020), V435 (études en cours) et V434 (études lancées en 2022)
(source : Schéma Régional des Voies Vertes et Véloroutes des Pays de la Loire)*

	Édifices sélectionnés	Localisation	Datation
1	Château (P)	Houssay (le)	3 ^e quart 19 ^e s.
2	Château (P)	Tilleul (le)	17 ^e s.; 18 ^e s.
3	Manoir puis maison de maître (P)	Chemin (le)	19 ^e s.
4	Manoir (P)	Veaufleury	16 ^e ? s.
5	Maison de maître (P)	Angevinière (l')	2 ^e moitié 18 ^e s.; 19 ^e s.
6	Ferme (P)	Charpenterie (la)	2 ^e moitié 19 ^e s.
7	Ferme (P)	Conneteries (les)	18 ^e ? s. ; 2 ^e moitié 19 ^e s.
8	Ferme (P)	Grand Prégeline	18 ^e s.; 19 ^e s.
9	Ferme (P)	Motte (la)	18 ^e s. ; 2 ^e moitié 19 ^e s.
10	Ferme (P)	Noue (la)	18 ^e ? s. ; 19 ^e s.
11	Ferme (P)	Pommeraye (la)	18 ^e s.; 19 ^e s.
12	Ferme (P)	Poupellerie (la)	18 ^e s.
13	Ferme (P)	Raguinière (la)	18 ^e s.
14	Ferme (P)	Vionnières (les)	18 ^e s.

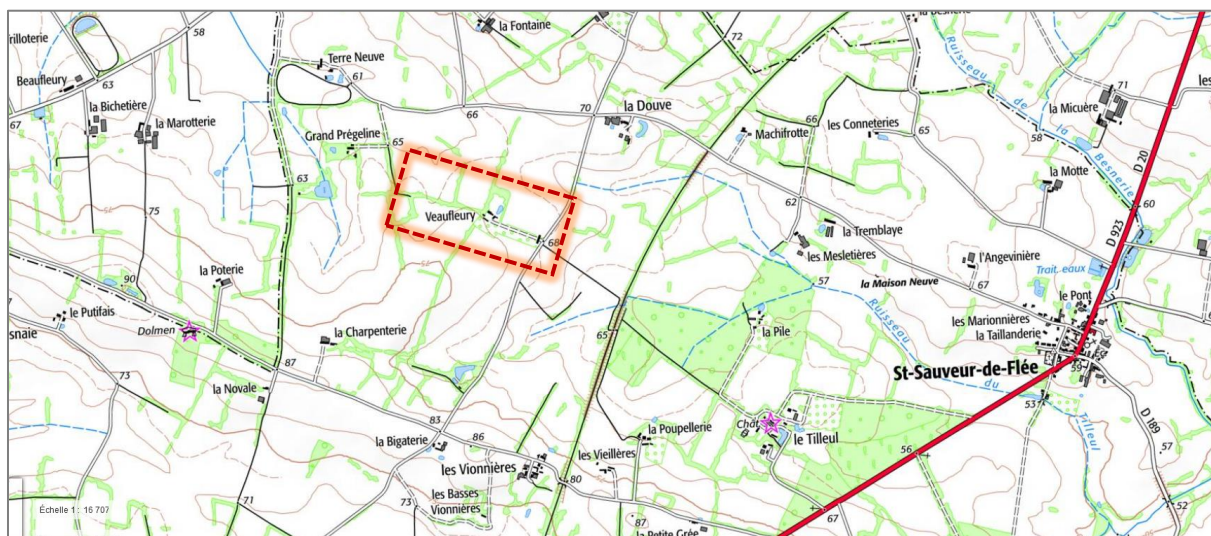
(P) Propriété privée



Source : Diagnostic du Patrimoine (service de l'Inventaire du Département de Maine-et-Loire)



Localisation de Veaufleury par rapport au centre-bourg de Saint-Sauveur-de-Flée et par rapport à la voie verte



Localisation de Veaufleury par rapport au centre-bourg de Saint-Sauveur-de-Flée et par rapport à la voie verte (source : Geoportail)



Extrait de la carte de l'Etat Major (19^{ème} siècle)

L'existant :

Le site est aujourd'hui constitué d'une propriété de caractère disposant d'une allée et d'un jardin d'ornement de grande qualité, développé par les anciens propriétaires. Le projet inclus dans la présente révision allégée vise à poursuivre l'aménagement de ce jardin, à le labelliser et à l'ouvrir au public (ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent).

Le domaine de Veaufleury dispose d'un unique accès à l'Est de la propriété.

Le patrimoine de Veaufleury est donc aujourd'hui constitué d'un manoir du 16^{ème} siècle, sur lequel prend appui une maison bourgeoise du 18^{ème} siècle. La cour est fermée par des dépendances dont certaines ont au fil du temps été transformées en habitations. D'autres servent de remises / garages.

La propriété couvre une surface de **près de 3 hectares** (parcelles cadastrées 3319 B, 586, 587, 589, 657, 658, 659 et 887) aménagée en jardins paysagers autour des bâtiments existants. Le parc se compose de plusieurs arbres centenaires, d'une roseraie, d'un étang (source) et d'un jardin doté d'une grande diversité d'espèces végétales.

Les abords de la propriété sont occupés par des parcelles agricoles (prairies et cultures).

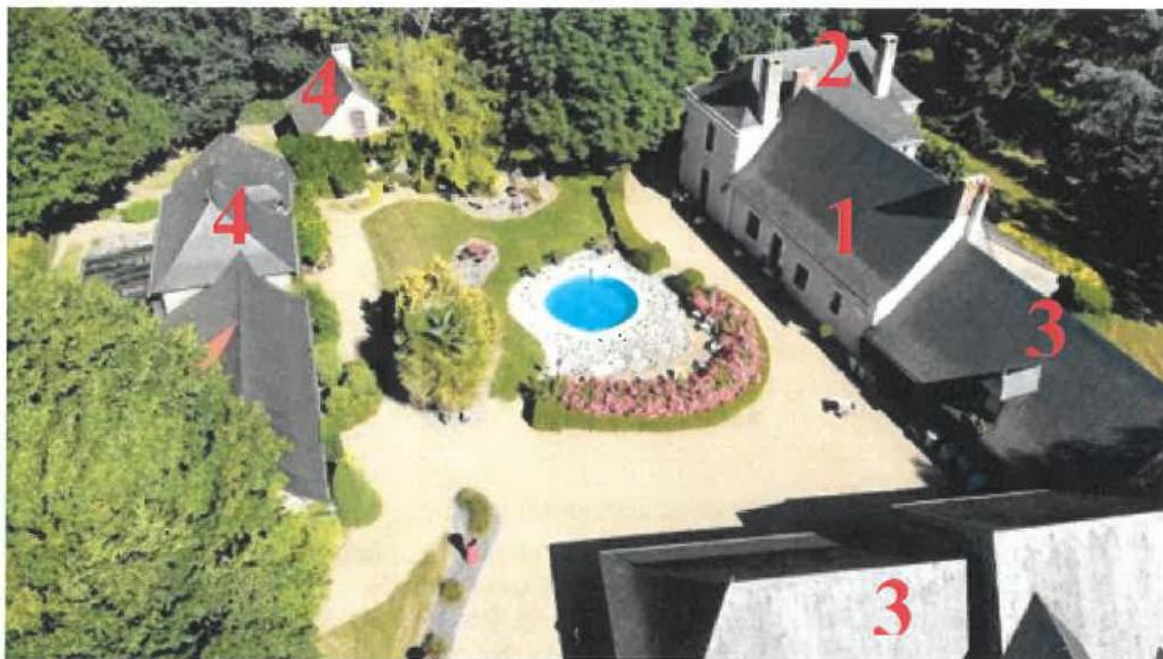


Extrait du Recensement Parcellaire Graphique 2019





Vues sur l'environnement du site depuis l'entrée du domaine de Veaufleury (crédit photo ABC)



1 - Manoir du XVIème

2 - Maison bourgeoise du XVIIIème

3 - Dépendances

4 - Gîtes



Implantation des constructions au lieudit Veaufleury



Etat des lieux de l'existant



Le projet :

Le projet consiste en la création d'un domaine touristique permettant une immersion au cœur de la nature. L'offre d'hébergement proposée dans le cadre de projet se veut plurielle et inscrite dans les **besoins de diversification des formes d'hébergement** du territoire de l'Anjou Bleu :

- **Gîtes** (existants ou créés dans les dépendances des habitations) destinés à des séjours de moyenne / longue durée : une maisonnette existante de 20 m², une seconde également existante de 42 m², une dépendance à réhabiliter en gîte de 40 m² ;
- **Installations de 2 à 3 lodges ouverts sur le jardin et la nature** pour des séjours de courte durée. Considérant la proximité de la voie verte, le projet vise la labellisation « Accueil vélo », label gage de qualité de l'accueil et des services pour les cyclistes en itinérance.

Le projet vise également à proposer des activités complémentaires :

- Locations de vélos (en lien avec la proximité de la voie verte) ;
- Espace bien-être (piscine, sauna, jacuzzi, prestations de massage assurées par un partenaire extérieur) ;
- Organisation de visite des jardins (avec vente de fruits / légumes) : aménagement de perspectives, de circulations entre les jardins (méditerranéen, à la française, roseraie...) ;

Objectif : labellisation « Jardin Remarquable »

Le projet vise à s'inscrire en lien avec la filière végétale, filière phare du développement économique du Maine-et-Loire. Considérant la structuration de la filière et sa qualité en Anjou, le projet s'inscrira en partenariat avec des producteurs locaux. Si 230 parcs et jardins sont recensés en Anjou, seuls deux disposent du label « Jardin Remarquable » que souhaite obtenir le porteur de projet (*parc Oriental de Maulévrier et jardin du Château du Pin à Champocé-sur-Loire*).

Le projet de cette labellisation s'appuie sur le travail effectué par les anciens propriétaires (spécimens rares et atypiques en place depuis des décennies) qui n'avaient pas inscrit le site dans un quelconque projet de valorisation touristique. Il s'agit ici de permettre l'ouverture d'un site de grande qualité architecturale, patrimoniale et paysagère.

Datant de 2004, le label Jardin Remarquable distingue les parcs et jardins présentant un intérêt culturel, historique, esthétique ou botanique (parcs privés ou publics). Cette labellisation ouvre droit à une communication large du Ministère de la culture, à une signalisation routière et à diverses aides.



Maisons existantes et dépendances à réhabiliter pour création de gîtes



Illustrations de lodges susceptibles d'être installées



Etat des lieux projeté

2.2. L'intérêt général du projet

2.2.1. Un projet inscrit en lien avec la stratégie touristique du territoire

Le territoire d'Anjou Bleu Communauté dispose d'une faible offre d'hébergements insolites de qualité (gamme supérieure) et situés à proximité de la voie verte Segré – Château-Gontier. Quelques projets sont en cours de développement au Nord Ouest d'ABC dans le secteur du pouancéen mais peu dans le secteur Est – Mayenne. La mise en œuvre de ce projet permettra donc de capter une clientèle différente (« vélotouristes », clientèle sur des séjours courte durée...), tout en promouvant une offre de plus longue durée permettant la valorisation du patrimoine architectural local. Aussi, ce projet s'inscrit en cohérence avec l'ambition communautaire de renforcer le maintien sur place des visiteurs. L'étude de marché réalisée identifie un certain nombre de structures proposant des services équivalents. Toutefois, ainsi qu'illustré au sein du tableau suivant, ces structures sont relativement éloignées de Saint-Sauveur-de-Flée et finalement peu nombreuses malgré le contexte très favorable au déploiement de cette offre touristique durable (croissance du marché de l'ordre de 20% par an d'ici à 5 ans avec un chiffre d'affaires prévisionnel annuel de plus de 400 millions d'euros annoncé dès 2020).

A l'échelle de l'Anjou Bleu (Anjou Bleu Communauté et Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou), 80 gîtes et 40 chambres d'hôtes, constituant dans l'immense majorité des cas, des activités complémentaires pour leurs gérants, sont recensées. Ces hébergements disposent d'un standing faible à moyen et proposent peu de services annexes (piscine, jardins...).

Les établissements recensés, susceptibles d'être positionnés sur le même créneau que le Domaine de Veaufleury, sont :

Nom	Localisation	Distance par rapport à Veaufleury
La Forcerie	Châtélais (49)	8 km
Côté rivière et spa	Grez-Neuville (49)	30 km

2.2.2. L'inscription dans la stratégie touristique de l'Anjou Bleu

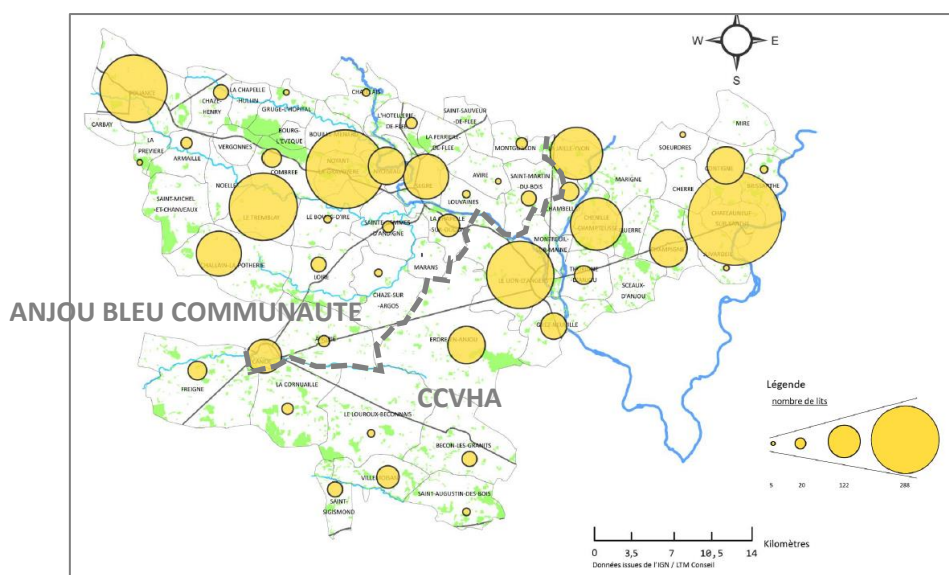
Les éléments ci-dessus, issus de l'étude de marché du porteur de projet, sont à corréliser avec les éléments issus d'une étude pour la définition et la mise en œuvre d'une stratégie pour la destination « Anjou Bleu », réalisée par le Pays de l'Anjou Bleu en 2017-2018.

Cette étude fait notamment ressortir les éléments suivants, issus d'une enquête menée auprès des prestataires du tourisme sur le territoire :

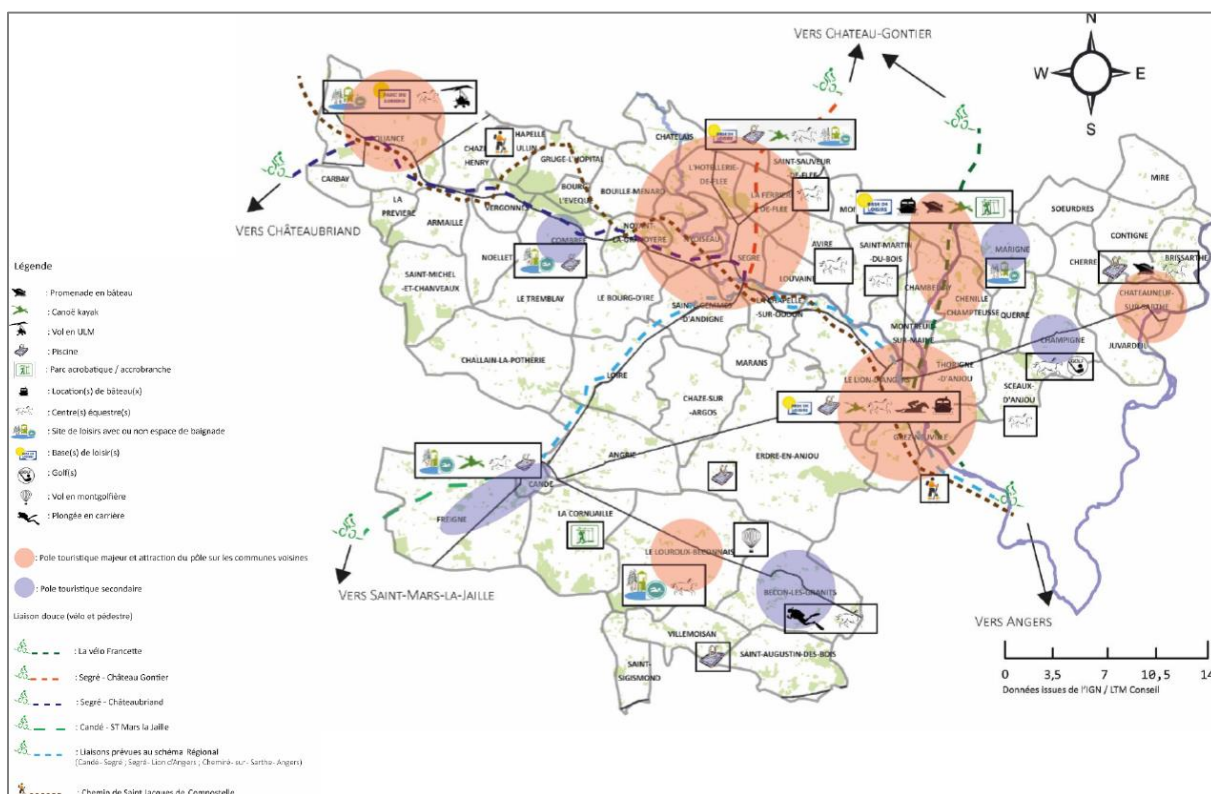
- Environ **50% des clients du secteur du tourisme** de l'Anjou Bleu sont constitutifs d'une **clientèle touristique**, cible principale des porteurs de projet au Bois de la Haie ;
- **Les itinéraires à vélo, les chemins de randonnée, les activités de pleine nature et certains des sites touristiques** situés à proximité immédiate constituent des lieux / motifs privilégiés par les touristes de fréquentation du territoire du Pays de l'Anjou Bleu ;

- Les prestataires du tourisme de l'Anjou Bleu considèrent que parmi les éléments insuffisamment valorisés **figurent l'offre d'hébergement, l'offre d'itinérance (à pied, à vélo...) ainsi que l'offre de tourisme de pleine nature ;**
- Seules trois structures sur le territoire de l'Anjou Bleu sont labellisées Accueil Vélo. Alors même que les politiques régionale, départementale et communautaire misent sur le tourisme « vélo », le territoire ne permet l'accueil significatif de ce type de touristes. Situé à faible distance de la voie verte Segré – Château-Gontier, le projet porté par la présente révision allégée vise à répondre pleinement à cet enjeu ;
- En dehors du PRL « Les roulettes & Cottages du Moulin » - Accueil Vélo + Eco-label Européen, l'offre d'hôtellerie de plein air reste très classique et est une offre qui n'est pas ou peu attractive en soi (pour le produit lui-même) ;
- La configuration actuelle de l'offre d'hôtellerie de plein-air n'est pas suffisante pour « déclencher » la venue et/ou pour « faire rester » les clients. Outre l'absence d'un camping 4 étoiles, le territoire manque d'établissements capables d'attirer de nouvelles clientèles (configuration locative plus forte, camping avec une **offre de services et d'animations plus importante**, locatifs insolites et/ou thématiques...).

La carte ci-après localise l'offre globale d'hébergement à l'échelle du Pays de l'Anjou Bleu. Celle-ci fait apparaître une faible densité d'hébergements touristiques dans le Pays de Flée, **secteur où est localisé le projet porté par la présente révision allégée du PLU.**



Répartition de l'ensemble des lits touristiques en Anjou Bleu en 2016 (source : étude de positionnement touristique – Pays de l'Anjou Bleu)



Offre d'activités de loisirs en Anjou Bleu (source : étude de positionnement touristique – Pays de l'Anjou Bleu)

2.2.3. [Un projet visant la valorisation patrimoniale et paysagère du territoire](#)

Soucieuse de pérenniser son attractivité, la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté rappelle son ambition en matière de préservation de son patrimoine architectural et rural.

Les bâtiments du manoir sont spécifiquement protégés au PLU de Saint-Sauveur-de-Flée (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Le projet envisagé concourt à la valorisation de ces bâtiments, tout en permettant son réaménagement et en ouvrant aux visiteurs les jardins associés. En effet, le contexte de vente de la propriété et l'étendue des surfaces bâties implique nécessairement une réponse en terme de valorisation économique d'un patrimoine de très grande qualité (cf. extraits ci-avant de l'étude de l'inventaire du patrimoine du Département de Maine-et-Loire). Le projet touristique proposé dans le cadre de la présente révision allégée vise à conserver le bâti existant, sans modification substantielle (par la création de gîtes et espaces associés), valoriser le jardin développé par les anciens propriétaires en l'ouvrant au public et à la clientèle et à introduire une touche de modernité dans les hébergements proposés (lodges ouverts sur le parc arboré).

2.2.4. [Conclusion](#)

En synthèse, l'étude de positionnement touristique stratégique réalisée par le Pays de l'Anjou Bleu identifie :

- Le cyclotourisme comme un axe de développement majeur du tourisme en Anjou Bleu ;

- Un manque d'offre en matière d'hébergements légers de loisirs (HLL) et notamment en matière d'hébergement insolite et d'hébergement lié au « cyclotourisme » ;
- Un manque d'offre haut de gamme ;
- Une faible densité de lits marchands sur le secteur de Segré ;

Aussi, la présente révision allégée du PLU de Saint Sauveur de Flée s'inscrit en cohérence avec la stratégie communautaire de déploiement d'une offre d'hébergement de qualité, diversifiée et répondant aux besoins de l'ensemble des clients, sur la totalité de son territoire. Elle permet également le maintien de structures patrimoniales historiques en leur conférant un potentiel de valorisation économique.

2.3. Contexte réglementaire et articulation avec les plans / programmes définis à l'article L122-4 du Code de l'Environnement

2.3.1. Les documents d'urbanisme

- **Le Plan Local d'Urbanisme**

- **Que dit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?**

Le PADD du PLU de Saint-Sauveur-de-Flée vise à concilier les enjeux de **préservation de l'agriculture**, de **préservation du patrimoine** et de **valorisation touristique**. Le PADD prévoit notamment la mise en valeur touristique du territoire communal par la requalification, intervenue depuis lors, de l'ancienne voie ferrée en tant que voie verte et cycliste. Le PADD indique en outre que la mise en valeur et la préservation du cadre de vie participeront de l'attractivité touristique du territoire.

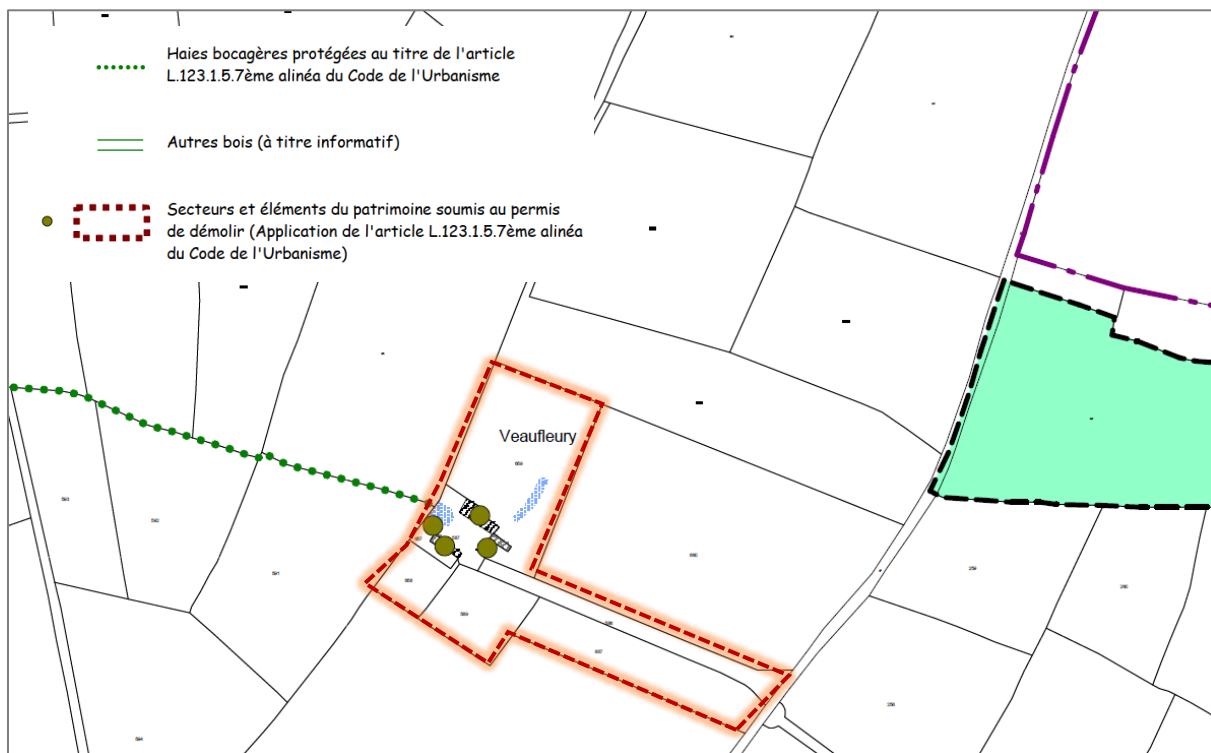
Par l'équilibre entre développement touristique, préservation d'une identité patrimoniale forte et renforcement et diversification de l'offre d'hébergements à proximité de la voie verte Segré – Château-Gontier, le projet envisagé à Veaufleury répond aux orientations fondamentales du PADD. Le PADD vise notamment les objectifs suivants :

- Utiliser le patrimoine et l'ancienne voie SNCF pour assurer un développement touristique du territoire ;
- Protéger certains éléments du patrimoine architectural non inscrits ou non classés au titre des monuments historiques (les châteaux, manoirs, puits, certaines maisons de maître, l'église...) en leur appliquant le permis de démolir ;

La présente révision allégée s'inscrit donc en compatibilité avec les orientations du PADD.

- **Que dit le règlement (littéral et documents graphiques) ?**

Les parcelles concernées par la présente Révision Allégée du PLU sont incluses au sein d'un zonage A (Agricole). En outre, les bâtiments du Domaine de Veaufleury sont identifiés au titre de l'ex-article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme (L151-19).



Extrait des documents graphiques du règlement (zonage) du PLU de la commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée (Segré-en-Anjou-Bleu)

Le règlement de la zone agricole (A) est incompatible avec la mise en œuvre du projet explicité précédemment, et plus particulièrement avec la réalisation des lodges, dans la mesure où celles-ci constituent des constructions nouvelles.

Pour rappel, les zones A « sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.»

- **Article 1 de la zone A / Occupations et utilisations du sol interdites**
« Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de :
 - Ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir :
 - La maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...).La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

- *La préparation et l'entraînement des équidés domestiques à l'exclusion des activités de spectacle,*
- *La production et la commercialisation de biogaz, d'électricité, et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant des exploitations,*
- *Ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.»

- Article 2 de la zone A / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

« Les constructions nouvelles à usage d'habitation (dans la limite d'un seul nouveau logement par site de production), et leurs extensions, pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :

- *Qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,*
- *Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante pourra être admise, sans toutefois excéder environ 300 m, si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.*

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

La création de plans et retenues d'eau devra se faire dans le respect de la réglementation relative à la loi sur l'eau.

Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques)

Les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes..) accessoires à l'activité agricole à condition qu'ils se réalisent par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments.

Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (structure pierres).

Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques, à condition :

- *Que la destination nouvelle soit l'habitation, ou une activité d'artisanat d'art.*
- *Que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100*

m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage, station arboricole...).

Les extensions des constructions et activités existantes par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve :

- *De ne pas excéder 20 m² plus 20 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux, à la date d'approbation du PLU,*
- *D'être limitées à une seule à compter de la date d'approbation du PLU.*

Les annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :

- *D'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité*
- *Que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*

Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique,

Les abris pour animaux non liés à l'activité agricole dans la limite de 30 m² de surface total dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.»

Aussi, le règlement du PLU de Saint-Sauveur-de-Flée ne permet pas en zone A les constructions à vocation touristique. Les gîtes sont existants ou sont programmés au sein de constructions relevant d'ores et déjà d'une vocation d'habitation.

NB : le manoir, la maison bourgeoise et leurs dépendances sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Concernant les bâtiments concernés : « *Doivent être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction identifiée comme constituant un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur. (dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme).* »

Le règlement du PLU va donc être complété afin de créer un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans les conditions définies par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL « AT » autorisera les constructions liées aux vocations tourisme / loisirs tout en veillant à limiter les possibilités au plus près du besoin du projet et à limiter les impacts paysagers et sur les espaces agricoles attenants. Par ailleurs, le projet prévoit de valoriser les bâtiments identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 7°. A ce titre, aucune modification relative à cette mesure de protection n'est modifiée dans le cadre de la présente révision allégée.

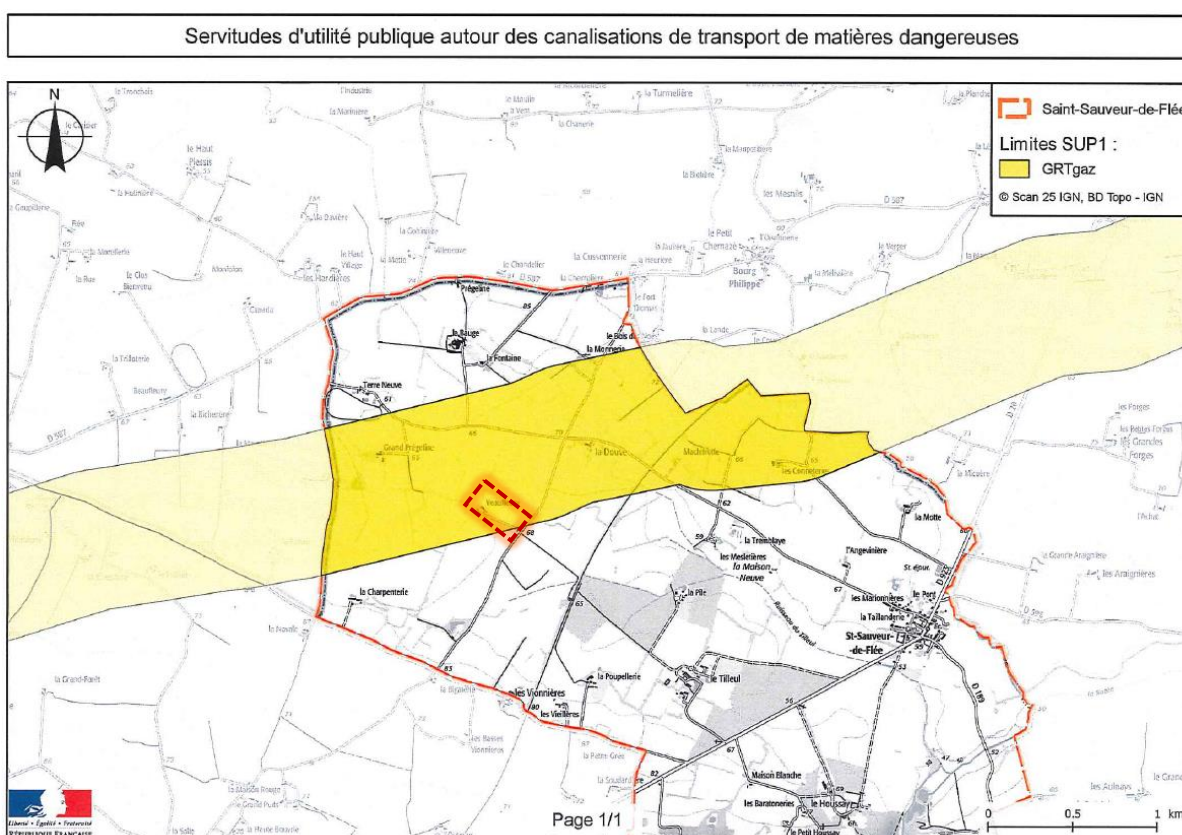
○ **Que disent les Servitudes d'Utilité Publique?**

Le secteur de projet objet de la présente révision allégée se situe :

- **Au sein de la servitude SUP1**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-39 du Code de l'Environnement. La

délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.

Cette servitude et ses effets, rappelés ci-avant, ont été institués par arrêté préfectoral DIDD/BPEF/2016 n°440 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en date du 29/08/2016.



Source : arrêté DIDD/BPEF/2016 n°440

2.3.2. [Les documents de cadrage / compatibilité avec les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement](#)

○ **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Segréen a été approuvé en Comité Syndical le 18 octobre 2017. Il affirme, via son DOO, la **valorisation du potentiel touristique « Anjou Bleu »**.

Le SCoT de l'Anjou Bleu, à travers ses grandes orientations (définies au PADD) vise à l'atteinte des objectifs suivants :

I. UN PAYS RURAL ET DYNAMIQUE.....

1. Améliorer l'accessibilité du Pays Segréen (mobilité régionale, accès au numérique, etc.)
2. Organiser les mobilités internes au Pays.....
3. Organiser et accompagner le développement économique, commercial et touristique

II. UN PAYS COHÉRENT ET COMPLÉMENTAIRE

1. Assurer la cohérence et les complémentarités entre bassins de vie.....
2. Maintenir un bon niveau de services et d'équipements.....
3. Développer une offre en habitat qualitative et attractive

III. UN PAYS ATTRACTIF ET RESPONSABLE

1. Valoriser le paysage, le patrimoine, la culture et le cadre de vie.....
2. Faire des espaces naturels et agricoles des atouts de qualité.....
3. Optimiser l'utilisation des ressources naturelles
4. Assurer la gestion des risques et des nuisances

Le projet porté par la présente Révision Allégée est compatible avec les orientations du SCoT détaillées ci-après et promouvant d'une part la préservation du patrimoine local et d'autre part le développement touristique de l'Anjou Bleu, notamment en lien avec les pratiques de cyclotourisme :

Prescriptions

- Les collectivités s'associent afin de mettre en réseau les différents itinéraires cyclables parcourant le territoire et favoriser les circuits en boucle ou itinérants que ce soit entre la Loire à Vélo, Vélo Francette et les circuits vélo proposés dans le Pays, notamment à travers le SR3V (schéma régional véloroutes et Voies Vertes et le schéma départemental vélo loisirs tourisme (chemin de halage de l'Oudon...)), les circuits pédestres ou équestres, ou encore les chemins de halage dont les parcours permettent de connecter entre elles les nombreuses rivières ;

Afin de faciliter la pratique des activités itinérantes de plein air, les communes accompagnent à leur échelle les projets en faveur de la mise en valeur du patrimoine industriel (anciennes carrières), du patrimoine bâti, de la randonnée, du cyclotourisme, de la navigation fluviale et du tourisme équestre, notamment des voies vertes, chemins de halage et liaisons avec les itinéraires de la Loire à vélo et de Vélo Francette, et d'assurer les liaisons pédestres, équestres et cyclables entre les territoires ;

La complémentarité entre ces itinéraires touristiques et des hébergements adaptés doit être recherchée (campings avec abri vélo, enclos pour les chevaux..., hébergement de groupe, points multiservices pour les camping-cars, hôtellerie de caractère à privilégier autour des circuits patrimoniaux...);

- Les chemins ruraux susceptibles de permettre une liaison douce entre deux communes ou deux secteurs importants ne peuvent pas être aliénés ;
- Les chemins de randonnées existants ou à créer doivent être identifiés et protégés dans les PLU ou PLUi pour garantir une conservation des cheminements.

Il convient également de rappeler que le SCoT définit une Trame Verte et Bleue à préserver. Le secteur objet de la présente révision allégée se situe en dehors de la TVB du SCoT (cf. Etat Initial de l'Environnement). Pour autant, plusieurs mesures sont prises par le maître d'ouvrage afin d'éviter, réduire, voire compenser les impacts potentiels de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

Par la complémentarité du projet entre préservation/valorisation d'un lieudit aux caractéristiques historiques et architecturales remarquables d'une part et développement d'hébergements touristiques diversifiés en proximité de la voie verte, dorsale touristique d'Anjou Bleu Communauté, d'autre part, le projet objet de la présente révision allégée s'inscrit en compatibilité avec les dispositions du SCoT de l'Anjou Bleu.

○ **Compatibilité avec le SDAGE, le SAGE et le SRCE**

▪ SDAGE Loire-Bretagne

Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), prévu par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'environnement, est un document de planification dans le domaine de l'eau qui définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau sur un grand bassin, ainsi que les sous-bassins prioritaires pour la mise en place et les orientations des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SDAGE du bassin Loire – Bretagne a initialement été approuvé le 26 juillet 1996. Le SDAGE, pour les années 2016 à 2021, avec son programme de mesures, a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin, le 18 novembre 2015.

Celui-ci définit 14 enjeux importants pour atteindre le bon état des eaux :

- Repenser les aménagements des cours d'eau.
- Réduire la pollution par les nitrates.
- Réduire la pollution organique et bactériologique.
- Maitriser et réduire la pollution par les pesticides.
- Maitriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses.
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
- Maitriser les prélèvements d'eau.
- Préserver les zones humides.
- Préserver la biodiversité aquatique.
- Préserver le littoral.
- Préserver les têtes de bassin versant.
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers.
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers.
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Dispositions du SDAGE concernant les zones humides :

Le SDAGE Loire Bretagne comprend, dans son 8ème objectif, **la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides.**

Le SDAGE précise, dans sa disposition 8A1, "*Les PLU incorporent les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices du règlement graphique et, le cas échéant, précisent dans le règlement écrit ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur seront applicables en matière d'urbanisme*".

Le projet de révision allégée permet de garantir la compatibilité entre la présente révision allégée et le SDAGE en affirmant qu'aucune construction ne sera implantée au sein des espaces identifiés en tant que zones humides dans le cadre de l'inventaire de prélocalisation réalisé par la DREAL des Pays de la Loire et dans l'inventaire des zones humides et des plans d'eau réalisé par le Syndicat de Bassin de l'Oudon.

Le plan d'eau existant et ses abords, correspondant à une mare qui a vocation à demeurer en l'état dans le cadre du projet est donc exclu du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée.



Mare située sur le domaine de Veaufleury

- SAGE du Bassin Versant de l'Oudon

La commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée se situe entièrement au sein du SAGE Oudon qui recouvre une superficie de 1 487 km². Le SAGE a initialement été approuvé par arrêté du 4 septembre 2003 et le SAGE révisé a été approuvé par arrêté du 8 janvier 2014.

Pour rappel,

Les articles du présent règlement visent donc à atteindre les objectifs du S.A.G.E. validés par la Commission Locale de l'Eau et détaillés dans le P.A.G.D. :

ENJEU A : Stabiliser le taux d'auto-apvisionnement en eau potable
et reconquérir la qualité des ressources locales (nitrates, phytosanitaires...)

ENJEU B : Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

ENJEU C : Gérer quantitativement les périodes d'étiage

ENJEU D : Limiter les effets dommageables des inondations

ENJEU E : Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage,
les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau

ENJEU F : Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques
publiques du bassin versant de l'Oudon

La présente révision allégée s'inscrit en compatibilité avec le SAGE du bassin versant de l'Oudon dans la mesure où celle-ci n'aura pas d'impacts sur :

- **La ressource en eau :** projets de réutilisation et calibrage du besoin en amont ;
- **Les milieux aquatiques :** le projet ne générant qu'une très faible imperméabilisation et étant situé en dehors de la trame bleue ;
- **Les inondations :** le projet étant situé en dehors de toute zone à risque ;
- **Les zones humides :** le projet futur se situe en dehors de toute zone humide identifiée ou pré-localisée.

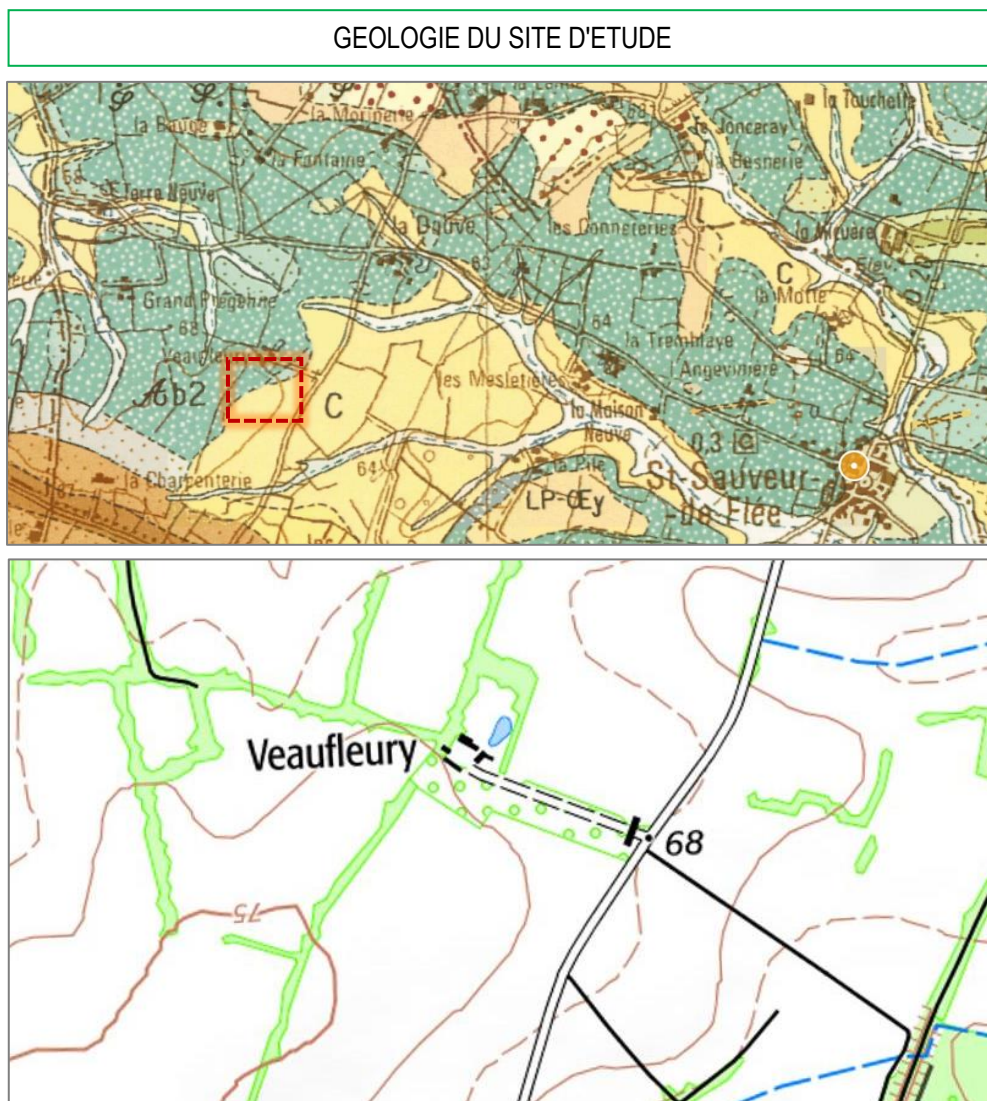
Le projet de révision allégée permet de garantir la compatibilité entre la présente révision allégée et le SAGE.

3. Evaluation Environnementale

3.1. Etat Initial de l'Environnement

- Géologie

Le site se situe sur un coteau très légèrement incliné Sud-Ouest, à une altitude d'environ 70 m NGF.



Carte géologique et carte IGN de la commune de Saint-Sauveur-de-Flée (source : géoportail)

- Intégration paysagère et occupation du sol

Le Domaine de Veaufleury couvre actuellement une surface de l'ordre de 3 hectares. La présente révision allégée vise à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) beaucoup plus restreinte que cette surface et ce dans le triple objectif de :

- Permettre la valorisation du bâti existant en tant que gîtes ;

- Permettre l'utilisation du bâti existant en espaces complémentaires des gîtes (espace bien être, loisirs) ;
- Permettre l'implantation de lodges en partie Nord du site ;

Ce STECAL porte sur une superficie de **1 hectare environ**.



STECAL créé dans le cadre de la présente révision allégée

Les parcelles concernées par la définition d'un STECAL dans le cadre de la présente révision allégée sont actuellement occupées en tant que cour des habitations et en tant que jardins des habitations. Des arbres remarquables, comme des aménagements paysagers de grande qualité parsèment le site. La valorisation du jardin et la poursuite de son aménagement constituent en outre un des axes forts du projet, le projet visant à classer celui-ci en tant que « Jardin Remarquable » (label de qualité des jardins mis en place en 2004 par le Ministère de la Culture). L'insertion du projet dans son environnement naturel constitue donc un axe fort du projet qui veillera à ce que les restaurations de dépendances en gîtes conservent l'architecture traditionnelle du bâti d'une part et que les lodges soient intégrées dans le paysage des jardins, sans présenter aucune visibilité depuis l'extérieur du site (haies denses bordant l'entièreté du site).

Le paysage extérieur au site est constitué de parcelles agricoles (cultivées au Nord et au Sud et prairies à l'Ouest). La densité végétale du site le rend extrêmement confidentiel, voire imperceptible depuis l'extérieur.

Afin de garantir l'intégration paysagère future du secteur, il est proposé, dans le cadre de la présente révision allégée, d'identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex-L123-1-5 7°) les haies existantes bordant le Domaine de Veaufleury. Il est à souligner que le PLUi en cours d'élaboration procèdera à l'identification de l'ensemble des haies bocagères du territoire d'Anjou Bleu Communauté. Ces haies, au-delà des haies immédiatement en bordure de site, auront vocation à être préservées dans le document futur, garantissant le maintien de l'identité du site.



Localisation des mesures de compensation / préservation des éléments paysagers - environnementaux

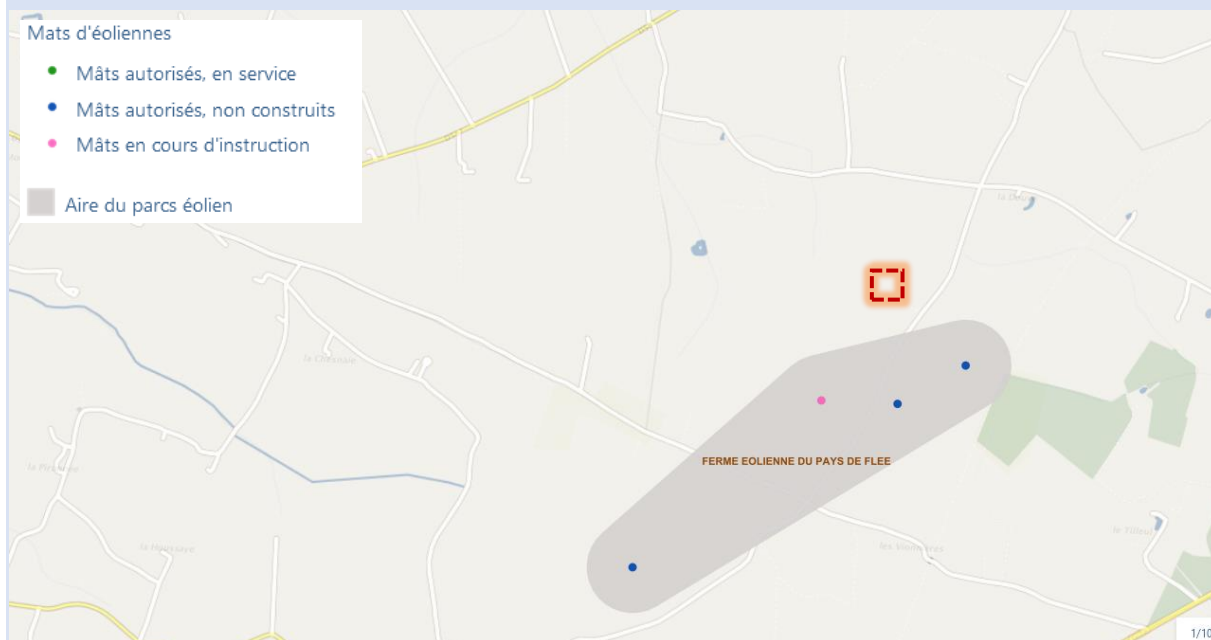


Exemples de haies identifiées en franges du site, permettant de garantir son intégration paysagère

La proximité d'un futur site éolien ?

Par arrêté préfectoral DIDD-2019 n°72 du 28 février 2019, le Préfet de Maine et Loire a autorisé la Société Ferme éolienne du Pays de Flée à exploiter un parc éolien sur la commune de Segré-en-Anjou Bleu (La Ferrière de Flée et Saint-Sauveur-de-Flée).

Dans son arrêt du 1^{er} octobre 2020, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a annulé l'arrêté préfectoral susmentionné.



Source : SIGLoire

Le Domaine de Veaufleury est situé à 510 m de deux des éoliennes autorisées. Quelle que soit l'issue de ce projet, le caractère paysager du Domaine masquera les éoliennes depuis la majeure partie du site.

La desserte du site s'effectue uniquement par l'Est, via le chemin communal de la Douve. Les accès resteront inchangés dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Le stationnement s'effectuera à l'entrée de la cour actuelle.

Le projet n'implique la création d'aucune place de stationnement, donc aucune imperméabilisation liée à celui-ci.

- Réseaux

Le site est desservi par le réseau d'eau potable. Aucun réseau d'eaux usées ou d'eaux pluviales ne dessert **actuellement** le site. Il se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif de la commune.



Source : SIG communautaire (en bleu : réseau eau potable / en rouge puis jaune : réseau électrique)

Le réseau d'eau potable est aujourd'hui existant et dessert le lieu-dit. Les constructions existantes y sont raccordées. Les constructions futures peuvent y être aisément raccordées.

Concernant les **eaux usées**, le projet envisage la création de deux microstations : la première permettant de raccorder les bâtiments de la partie droite en entrant dans la cour (habitation principale, La Grange et l'espace bien-être) ainsi que les futures lodges ; la seconde pour le raccordement des bâtiments de gauche en entrant dans la cour (Maison du Boulanger et Maison de l'Escuiller).

Une étude de filière est actuellement en cours et des premiers contacts opérés avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif pour la mise en œuvre du dispositif le plus adapté à la configuration des lieux.

- Zones Humides

Le site objet de la présente révision allégée est concerné par la présence d'une zone humide issue de l'inventaire de prélocalisation réalisé par la DREAL des Pays-de-la-Loire.



Source : SIGLoire – prélocalisation des zones humides - DREAL

Cette zone humide correspond à une **mare**, dont la hauteur d'eau varie de manière significative au cours des saisons. Cette mare se situe en dehors du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée défini dans le cadre de la présente révision allégée et a vocation à être conservée en l'état. Cet espace est situé en dehors des lieux de vie du projet, organisés autour de la cour centrale.

D'une superficie d'environ 660 m², cette mare non connectée au réseau hydrographique (artificielle) joue un rôle hydraulique en freinant les écoulements d'eau ainsi qu'un rôle écologique en abritant des espèces liées à ce type de milieux.

*Mare existante au lieu-dit
Veaufleury (crédit photo :
Anjou Bleu Communauté)*



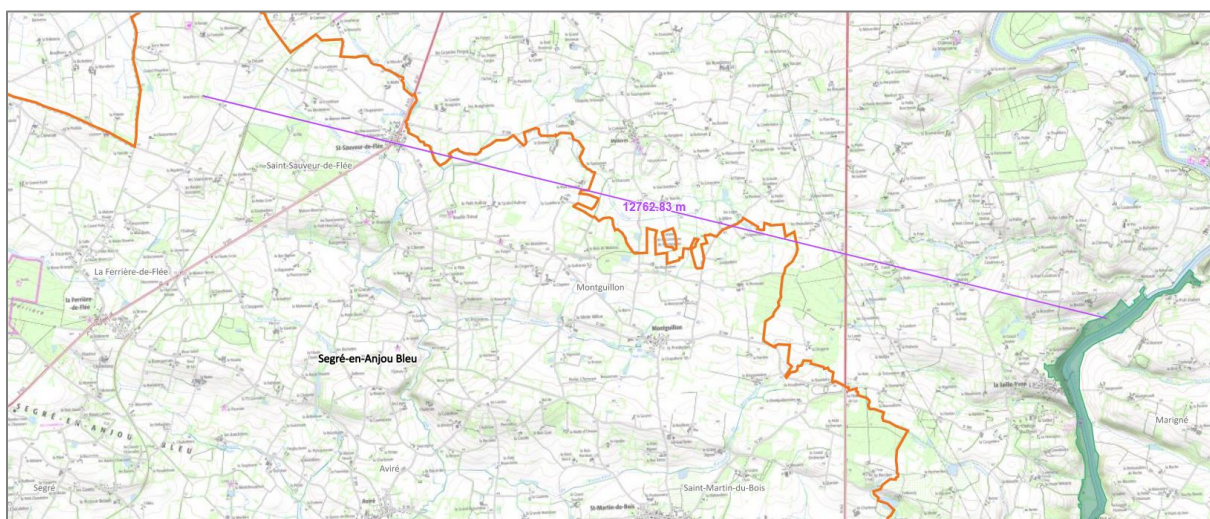


Périmètre de la mare (source : PCRS Image)

- Milieux naturels et zones à statut

Sites Natura 2000

La commune de Saint-Sauveur-de-Flée n'est concernée directement par aucun site Natura 2000 au titre de la directive Habitats. Le site Natura 2000 le plus proche est le suivant : ZSC "Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette" (FR5200630). Ce site se situe à plus de 12 km du site du projet.



Positionnement du Domaine de Veaufleury par rapport aux sites Natura 2000 environnants

ZNIEFF

La commune de Saint-Sauveur-de-Flée n'est concernée par aucun périmètre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Les ZNIEFF les plus proches sont les suivantes :

- *ZNIEFF de type 1 : « FORET DE VALLEES » (520005860) (communes de Chemazé et Château-Gontier) : environ 6 km au Nord de Veaufleury*

Le massif forestier de Vallées est un ensemble naturel avec des milieux diversifiés : étangs, prairies humides à tendance tourbeuses, landes sèches.

Intérêt botanique : présence de trois espèces de la liste déterminante des Pays de la Loire. Pour l'une d'entre elles (*Juncus pygmaeus*), c'est l'unique station départementale connue. Présence d'une espèce de la liste rouge du Massif Armoricain.

Intérêt entomologique : présence de trois espèces de la liste déterminante des Pays de la Loire.

Intérêt herpétologique : présence de deux espèces de la liste déterminante des Pays de la Loire (Lézard des souches et vipère péliade).

Le site du projet se situe à environ **6 km de ce zonage**

- *ZNIEFF de type 2 : "BOCAGE ET VERGERS DU SEGREEN" (520220046) (commune de LOUVAINES) : environ 6 km au Sud de Veaufleury*

La commune de Louvaines possède un réseau de haies bien conservées et surtout de nombreux petits vergers, à vocation cidricole. Ces milieux permettent le maintien d'une importante population de rapaces nocturnes et notamment de chouette chevêche. Les densités notées ici sont remarquables au niveau départemental et même régional. Le site du projet se situe à environ **6,5 km de ce zonage**.

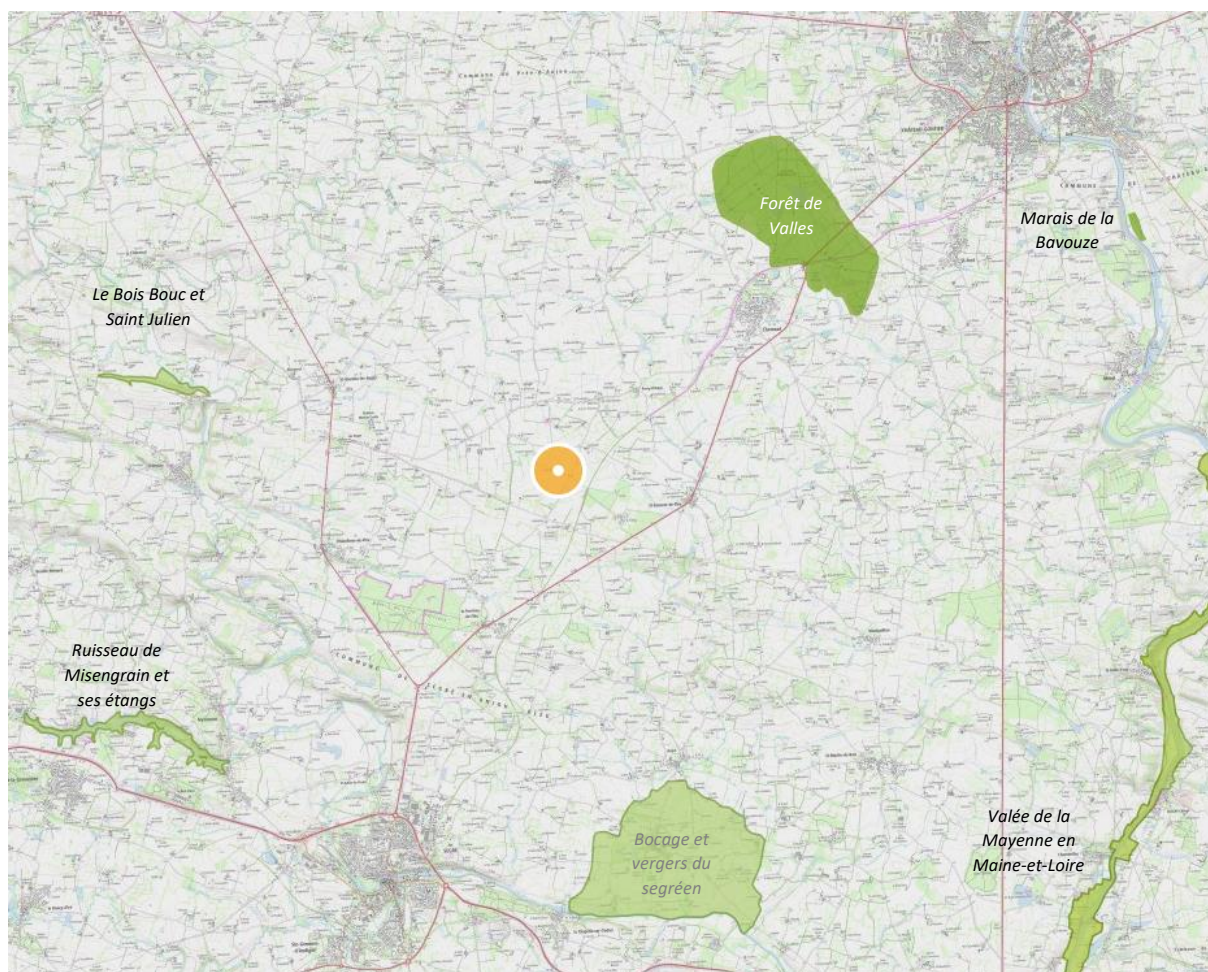
- *ZNIEFF de type 2 : "LE BOIS-BOUC ET SAINT-JULIEN " (520220053) (CHÂTELAIS) : environ 7 km de Veaufleury*

Coteau boisé en exposition nord présentant une importante population de ptéridophytes dont une espèce rare ou menacée. Station remarquable de Myrtille, espèce rare en Anjou.

La présence de prairies humides, de même que la proximité de la rivière permet le maintien d'odonates et de reptiles.

Le site du projet est situé à environ **7 km** de ce zonage.

Il n'y a aucun lien direct entre le site et ces zonages d'inventaire. Le site objet de la présente révision allégée ne constitue pas un habitat équivalent à ceux observés au sein des ZNIEFF évoquées supra.



Localisation du site de projet vis-à-vis des ZNIEFF : source Géoportail

Arrêtés de protection de Biotope

L'annexe de la mairie de la commune déléguée de La Ferrière-de-Flée a fait l'objet d'un Arrêté de Protection de Biotope (APB). Cet APB concerne la trame noire du territoire (chiroptères). Le site est en effet concerné par une colonie de Petits rhinolophes.

Afin de garantir la conservation du biotope nécessaire à la reproduction, au repos et à la survie des chauves-souris, il est établi une aire de protection de biotope dans les combles et le rez-de-chaussée de l'annexe de la mairie de la commune de la Ferrière-de-Flée, ainsi que pour ses accès.

Les enjeux de conservation sont donc les suivants :

- Accessibilité modifiant les caractéristiques du biotope ;
- Accès des chiroptères au biotope (ouverture et circulation) ;
- Incidence lumineuse et circulation d'air sur le biotope ;
- Incidence sonore sur le biotope
- Modification des paramètres chimique du biotope

Le Domaine de Veaufleury se situe à environ 3.5 km de l'annexe de la mairie de La Ferrière de Flée.



Le projet induit par la présente révision allégée aura un impact faible sur la population de chiroptères dans la mesure où il consiste essentiellement en le réaménagement de bâtiments existants déjà aménagés en tant qu'habitations / gîtes et la création de petites unités (lodges) dans le jardin.

La partie actuellement grange est attenante à la maison d'habitation ce qui laisse à penser que celle-ci ne constitue pas un gîte idéal pour les chiroptères. Toutefois, l'utilisation de cette grange à des fins de gîte rendra son utilisation impossible par les chiroptères. Notons par ailleurs que cette « grange » est en réalité une dépendance de l'habitation et qu'elle revêt de fait une destination « habitation » au sens du Code de l'Urbanisme rendant son aménagement possible, avant même la présente révision allégée.

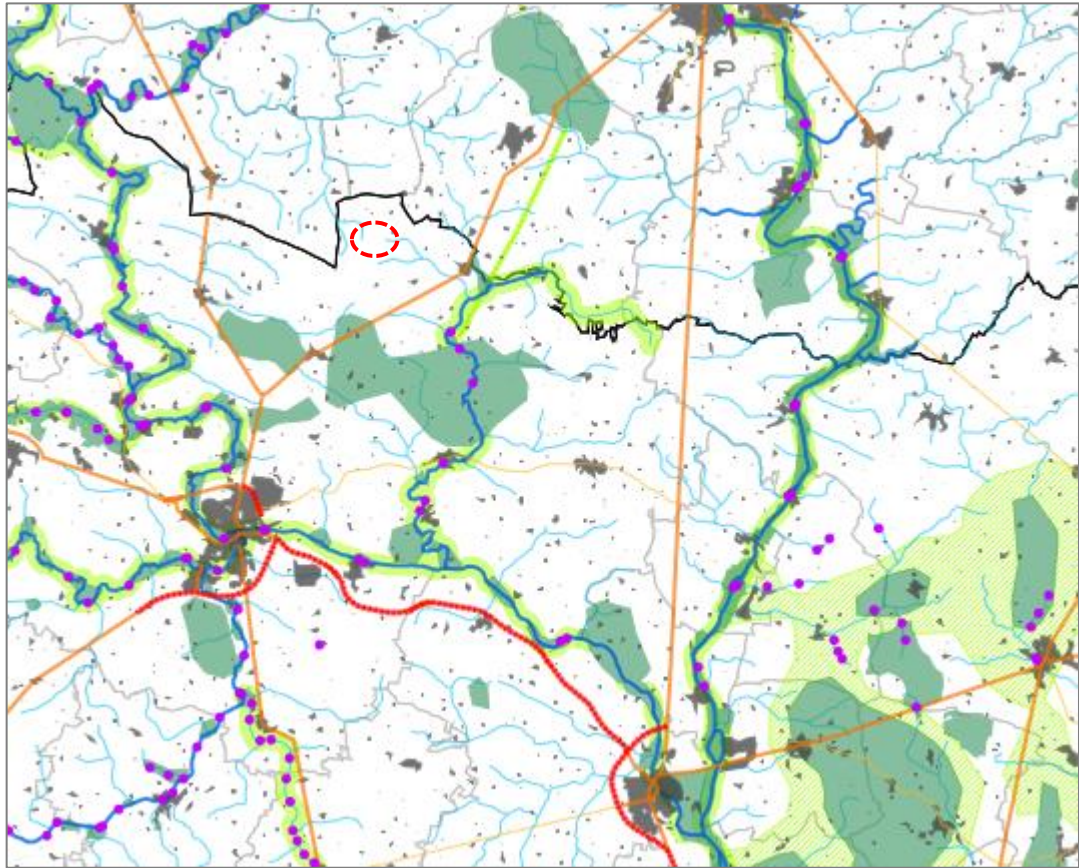
- Trames Vertes et Bleues

Trame Verte et Bleue définie par le SRCE (Schéma régional de Cohérence Ecologique) et le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015. Il définit un plan d'action stratégique cadre de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques.

Sur la cartographie du SRCE, le site de Veaufleury se situe **en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.**

NB : la Trame Verte et Bleue du SRCE a vocation à être intégrée dans la trame verte et bleue du SRADDET, en cours d'élaboration (approbation attendue au cours du premier trimestre 2022).



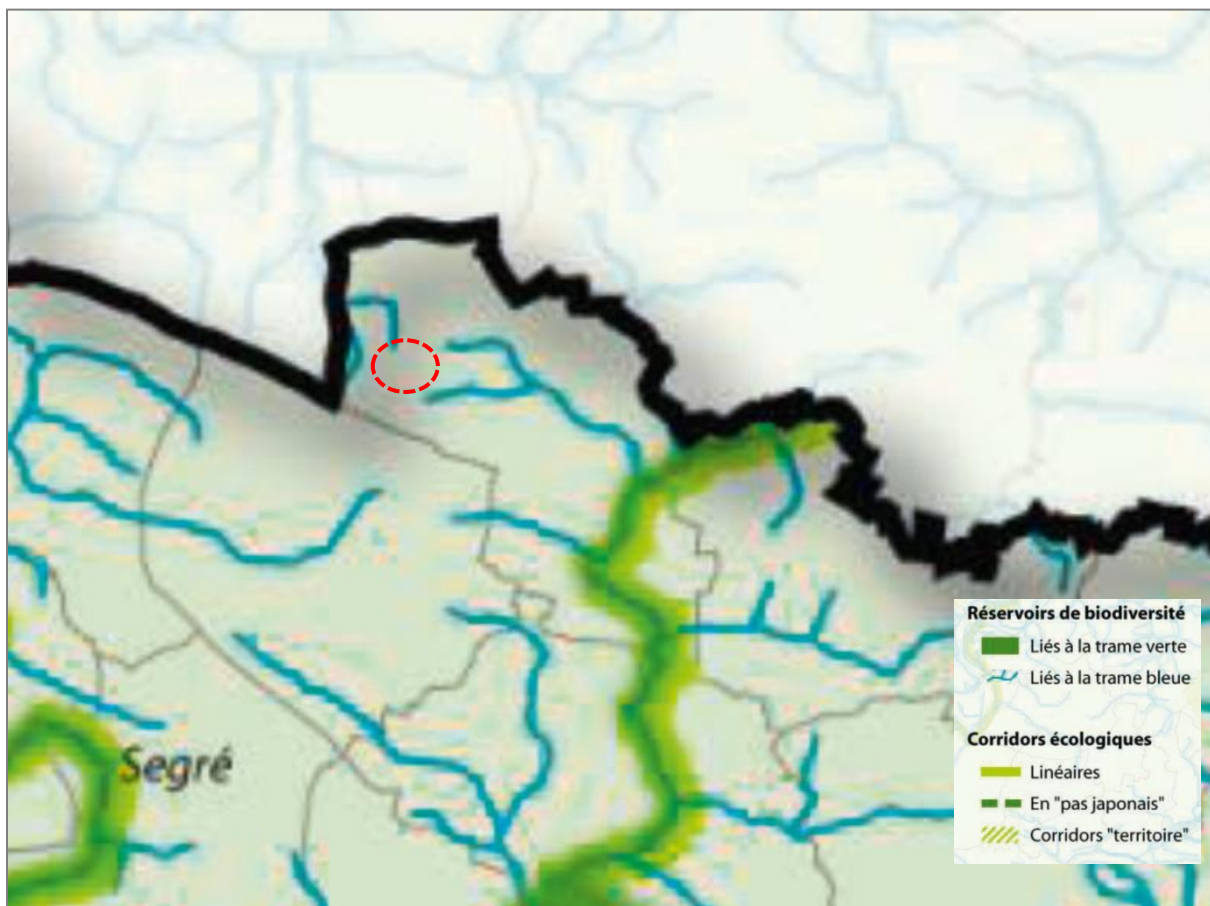
Extrait de la cartographie du SRCE des Pays de la Loire

Trame Verte et Bleue définie par le SCoT

La commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée (Segré-en-Anjou-Bleu) s'inscrit dans le périmètre du SCoT de l'Anjou bleu, approuvé le 18 octobre 2017.

Le SCoT « version 2 » a repris la trame verte et bleue définie par le SCoT du Segréen, approuvé le 17 avril 2013, qui précise, dans la continuité du SRCE :

- Les réservoirs de biodiversité
- Les corridors écologiques.



Extrait de la Trame Verte et Bleue du SCoT (source : DDO)

Comme évoqué préalablement, le site de projet se situe en amont des zones de la trame verte et bleue (les sources du ruisseau du Tilleul se situent à 500 m au Sud-Est du secteur, celles du ruisseau de la Marinière à 500 m à l'Ouest).

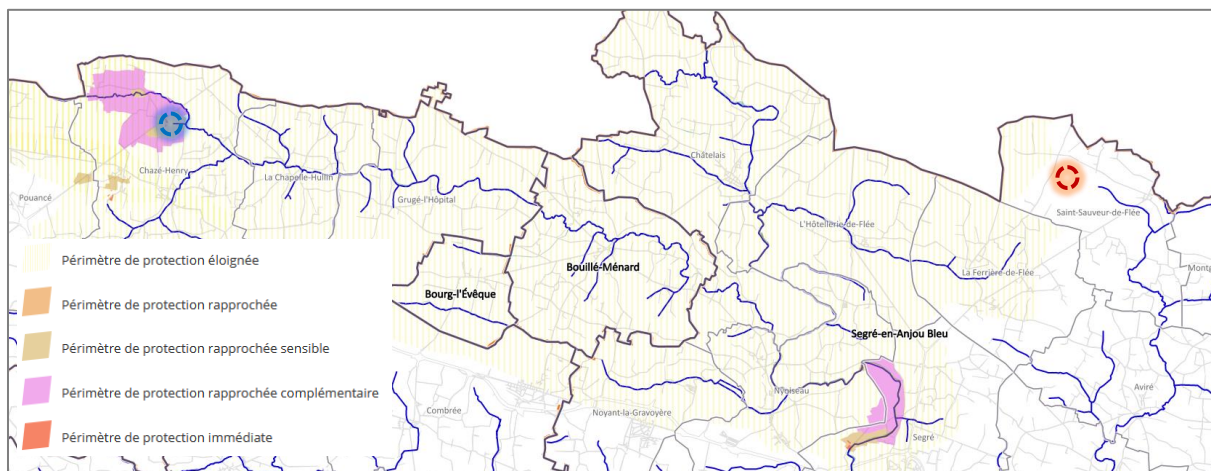
Le site objet de la présente révision allégée du PLU ne présente pas de liens directs avec la trame verte et bleue locale.

- Ressources naturelles

Eau potable

L'alimentation de la commune de Saint-Sauveur-de-Flée s'effectue depuis deux prises d'eau superficielle dans la rivière Mayenne, l'une au LION D'ANGERS pour 20 % des volumes distribués, l'autre à DAON (53) pour 80 %. En cas d'incident survenant à l'usine du LION D'ANGERS, l'usine de DAON est en mesure de prendre le relais. Par contre, le site de DAON ne bénéficie pas d'une telle sécurisation. Il convient de noter que pour ces deux sites de production, une même ressource est sollicitée – la Mayenne – fragilisant l'alimentation des populations en cas de pollution de la Mayenne en amont de DAON. (source : Agence Régionale de Santé / Porter à Connaissance PLUi).

Veaufleury se situe en dehors (en limite) du périmètre de protection éloignée du captage de la Marinière à Chazé-Henry (servitude AS1) et de l'aire d'alimentation du captage (prie d'eau dans l'Araize).



Localisation de Veaufleury (cercle rouge) par rapport au périmètre de protection éloignée liée au captage de la Marinière (prise d'eau dans l'Araize) (cercle bleu)

Assainissement

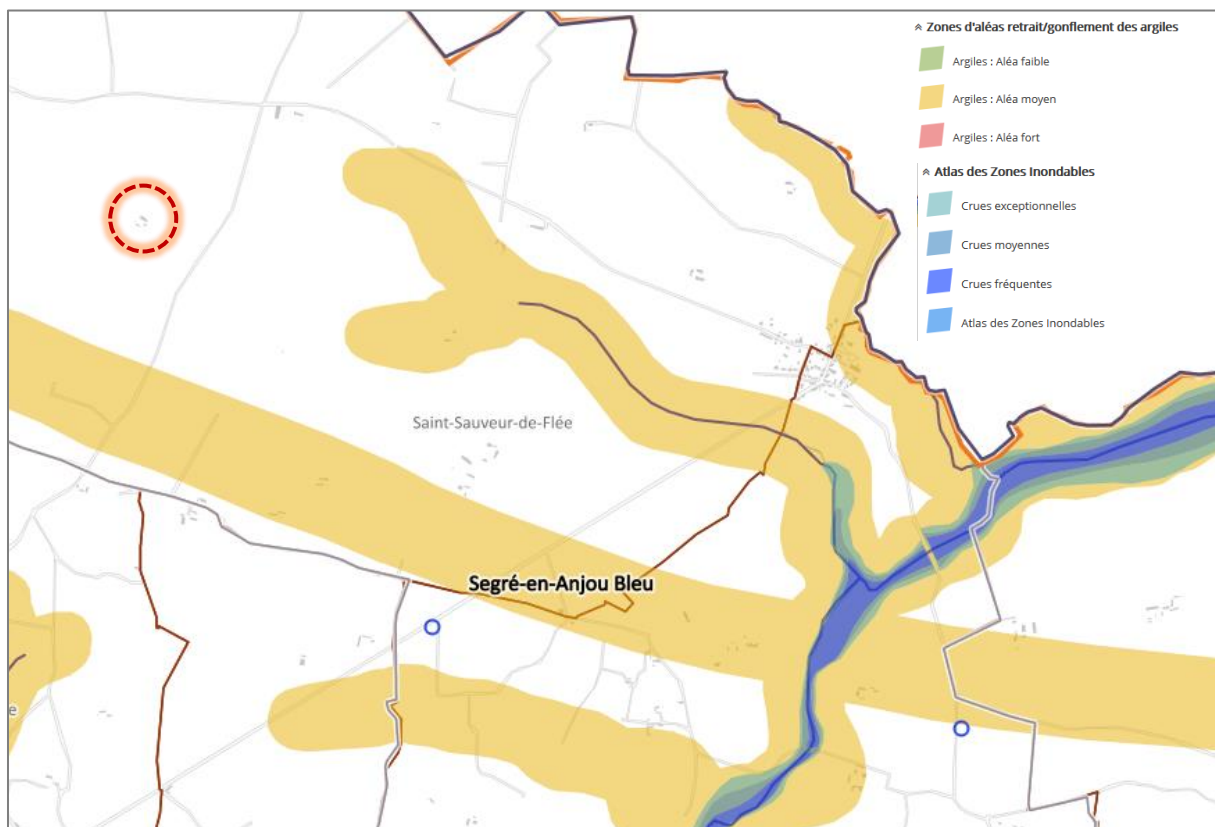
Le secteur objet de la présente révision allégée se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. Les bâtiments générant des eaux usées seront raccordés à deux microstations : la première permettant de raccorder les bâtiments de la partie droite en entrant dans la cour (habitation principale, La Grange, l'espace bien-être et les 2 ou 3 lodges à planter) ; la seconde pour le raccordement des bâtiments de gauche en entrant dans la cour (Maison du Boulanger et Maison de l'Escuiller). Des études de filière sont actuellement en cours.

- Les risques et les nuisances

Les risques

Le site n'est pas concerné par les risques :

- Liés au **retrait-gonflement** des argiles ;
- **Inondation** (pas de Plan de Prévention des Risques Inondation ni d'Atlas des Zones Inondables sur la commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée) ;
- Liés à des **cavités souterraines** (pas de cavités recensées et secteur en dehors du Plan de prévention des Risques miniers des Mines de Fer du bassin de Segré) ;
- Industriels ;
- De **pollution des sols** ;



Localisation de Veaufleury vis-à-vis des secteurs exposés à des risques naturels connus

En revanche, la commune de Saint-Sauveur-de-Flée, comme l'ensemble d'Anjou Bleu Communauté, est située en secteur de catégorie 3 concernant le **radon**, signifiant une probabilité de présence moyenne à forte.

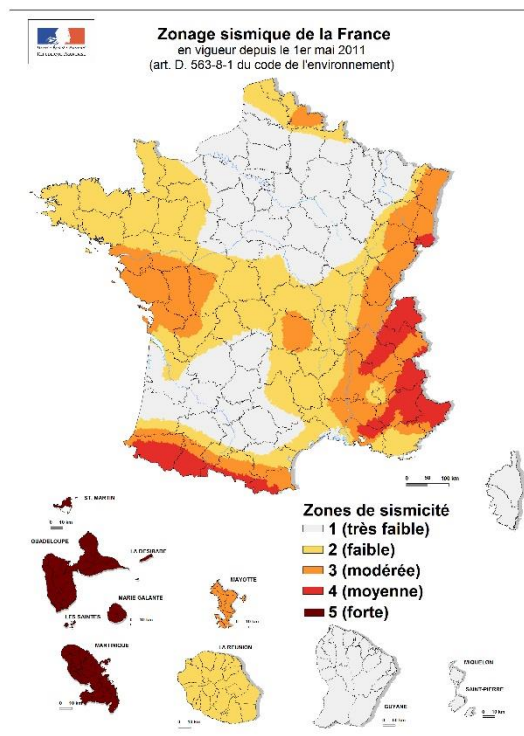
Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la [campagne nationale de mesure](#) en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 6% dépassent 400 Bq.m⁻³.

L'ensemble du territoire communal de Saint-Sauveur-de-Flée (et d'Anjou Bleu Communauté) est concerné par un **risque sismique faible** (zone 2). L'existence de ce risque entraîne la définition de règles de construction, définies dans la norme Eurocode 8, en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements indispensables aux secours et aux communications. Pour les bâtiments neufs, l'eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments.

Source : georisques.fr



➔ **Est à souligner le passage à proximité d'une canalisation de gaz**, générant une Servitude d'Utilité Publique. Le site se situe dans la limite SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux. Les éléments issus de la servitude d'utilité publique rendent impossible la réalisation d'un Etablissement Recevant du Public de plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur. Ces éléments ne correspondent pas au projet ici concerné. **Le projet est donc compatible avec les éléments réglementaires de la SUP.**

Définie par arrêté préfectoral DIDD/BPEF/2016 n°440 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, la canalisation DN900-1980- NOZAY STATION AUVERS LE HAMON traverse la commune déléguée de Saint-Sauveur de Flée.

Le site de Veaufleury se situe dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-39 du Code de l'Environnement.

Le projet ne concernant pas la création d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur, le maire de la commune devra simplement informer le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré sur ce site. Le règlement du STECAL At créé est compatible avec les dispositions de la Servitude d'utilité Publique.

- Synthèse de l'état initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la présente révision allégée

Au-delà des enjeux du projet liés à la valorisation patrimoniale d'un site remarquable, de sa valorisation touristique en lien avec la stratégie communautaire de promotion du vélo et de diversification des hébergements proposés (montée en gamme), la présente révision allégée est essentiellement concernée par des enjeux de paysage et de maintien des espaces de biodiversité d'intérêt. Il convient de souligner que le site objet de la présente révision allégée est un site d'ores et déjà pour partie artificialisé (manoir 16^{ème} siècle, cour carrée, dépendances...). Le projet vise à valoriser ce bâti, et permettre l'implantation de 3 lodges (diversification formes d'hébergement), tout en ouvrant le jardin paysager, initié il y a plusieurs dizaines d'années par les anciens propriétaires.

THEMATIQUE	CONSTAT / ETAT DES LIEUX	NIVEAU D'ENJEU
Paysage / Géologie / Relief	<p>La zone d'étude se situe sur un plateau, à environ 70 m d'altitude. L'inscription du projet au sein d'un parc largement arboré rend sa perception quasi-impossible depuis les espaces extérieurs au site. Afin de conforter cette intégration paysagère, il est proposé le classement des haies bordant le site au titre de l'article L151-19 CU (ex-L123-1-5 7°).</p> <p>Le projet dans son ensemble porte sur la valorisation paysagère du site → démarche u porteur de projet de classement du jardin / parc en tant que « Jardin Remarquable » (label Ministère de la Culture).</p> <p>Les enjeux en terme de paysage portent davantage sur la réalisation de projets extérieurs au site (ferme éolienne du Pays de Flée). Il convient toutefois de nuancer que celles-ci seront peu perceptibles depuis le site, compte tenu du caractère boisé et paysager de celui-ci. La possibilité de mise en œuvre de ce projet est intégrée par le porteur de projet.</p> <p>Le site objet de la révision du PLUi ne présente pas de contraintes géologiques et topographiques.</p>	MOYEN
Milieux naturels (zones à statut)	<p>Le secteur se situe en dehors de tout périmètre environnemental protégé ou ayant fait l'objet d'inventaires spécifiques en raison de leur intérêt écologique.</p>	FAIBLE
Milieux naturels (biodiversité)	<p>Une mare est présente en limite Sud-Est du site et ses espaces attenants sont caractérisés en tant que zone humide.</p> <p>Il conviendra de protéger la mare et ses abords. Son classement en dehors du STECAL garantira l'intégrité de celle-ci.</p> <p>Les aménagements du site sont susceptibles d'avoir des impacts (modestes) sur les espèces de chiroptères ayant</p>	MOYEN

	conduit à l'Arrêté de Protection de Biotope sur la mairie annexe de La Ferrière de Flée.	
Ressources (eau, déchets...)	Le caractère relativement modeste du projet, couplé à la proximité des réseaux (eau potable) limite les impacts sur la ressource en eau. Le parti pris du projet en matière d'assainissement nécessite l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, nécessairement conforme à la réglementation en vigueur.	FAIBLE
Energie / Climat	L'échelle du projet n'est pas pertinente pour juger des enjeux. Toutefois, il convient de souligner que le projet est orienté en direction des cyclotouristes empruntant le réseau de voies vertes.	FAIBLE
Risques	Le risque principal concerne la présence de la canalisation gaz. Le projet est toutefois compatible avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral lié à la Servitude.	FAIBLE
Nuisances	Le caractère isolé du site et l'inscription du projet dans un cadre global permettent de garantir la limitation des nuisances aux riverains.	FAIBLE

3.2. Analyse des incidences notables et des problèmes posés par l'adoption du document sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

- Incidences notables sur la santé humaine : Dans quelle mesure le PLU permet-il de lutter contre les pollutions et nuisances et de préserver la santé des habitants ?

Le présent projet de révision allégée porte sur la définition d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en vue de permettre la valorisation d'un patrimoine architectural de qualité, tout en autorisant la diversification des formes d'hébergement par la réalisation de deux à trois lodges attenantes. Les hébergements proposés se situent dans un cadre de qualité (aucune nuisance sonore) et s'adresseront aux cyclotouristes, aux touristes en recherche de prestations de gamme supérieure comme aux actifs en recherche d'hébergements en semaine.

NIVEAU D'INCIDENCE : NUL

- Incidences notables sur la population : Le PLU permet-il de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

Considérant l'éloignement du site vis-à-vis d'autres habitations d'une part (hameaux de la Douve et du Grand Prégeline à environ 700 m du Domaine de Veaufleury), et l'ampleur limitée du projet d'autre part, **la présente révision allégée présente des incidences faibles vis-à-vis de la population**. Secteur déjà habité et disposant de gîtes aménagés, il s'agit ici de structurer l'offre et d'augmenter légèrement la capacité d'accueil. Cette augmentation de la capacité d'accueil induit une incidence faible sur le

risque, compte tenu de la proximité d'une canalisation gaz faisant l'objet d'une Servitude d'utilité Publique.

NIVEAU D'INCIDENCE : FAIBLE

- Incidences notables sur la diversité biologique, la faune, la flore et les eaux

Le Domaine de Veaufleury constitue aujourd'hui une propriété privée au sein de laquelle un jardin a été aménagé et des espaces d'arbres plantées au gré d'ambiances souhaitées (bocage d'Anjou, plantes méditerranéennes, jardin à la française...). Ce jardin, remarquable d'un point de vue paysager, dispose donc d'un caractère anthropisé assez marqué et caractérisé par l'entretien très important ayant contribué à son façonnement. Les enjeux de faune et de flore sont, de ce fait, limités au sein même du Domaine.

L'enjeu principal réside dans la présence d'une mare (et donc d'espèces inféodées au milieu) que le présent projet veille à préserver. La mare et ses abords sont effectivement exclus du périmètre du STECAL, interdisant de fait toute construction ou aménagement.

L'une des incidences liées à la mise en œuvre du projet réside dans la fréquentation du site. Il convient de souligner que les constructions existantes relèvent d'ores et déjà d'une vocation d'habitation et des gîtes y sont déjà aménagés. Le présent projet vise à créer dans le bâti existant une offre complémentaire à l'hébergement et à diversifier l'offre d'hébergement en installant deux à trois lodges à proximité du manoir et de la maison d'habitation principale. L'incidence majeure réside dans la pollution lumineuse susceptible d'être générée par le site et son impact sur la trame noire considérant la population de chiroptères à proximité (APB, ZNIEFF du bocage segréen...).

La fréquentation du site constitue donc un enjeu et des incidences, bien que minimes, y sont nécessairement liées. Il convient toutefois de noter que le projet n'accentuera pas de manière notable la fréquentation par rapport à la situation existante (gîtes existants et nouveaux gîtes déjà autorisés dans le volume « habitation » des constructions existantes.

- Incidences notables sur l'air, le bruit et le climat : En quoi le PLU favorise-t-il la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique?

Destiné à une clientèle de passage, les gîtes s'inscrivent dans un écrin paysager remarquable. Cet écrin et le calme associé sont au cœur du projet. La présente révision allégée sera sans incidence sur le bruit.

Concernant l'air et le climat, l'offre d'hébergements située à proximité de la voie verte permet d'offrir une offre d'hébergements nouvelle (et différenciée) aux cyclotouristes. La stratégie touristique de l'Anjou Bleu identifie clairement le développement de nouvelles structures d'hébergement comme condition sine qua none au développement du cyclotourisme. Ce type de projet contribuant au développement du cyclotourisme, la révision allégée sera sans incidence notable sur le climat (limitation des déplacements touristiques motorisés) et sur la qualité de l'air (flux de véhicules extrêmement limité).

NIVEAU D'INCIDENCE : NUL

- Incidences notables sur le patrimoine culturel, architectural et archéologique

La présente révision allégée vise à accompagner un projet touristique prenant appui sur un patrimoine remarquable (cf. état initial de l'environnement). La mise en œuvre de ce projet permet de valoriser le Domaine de Veaufleury et de garantir la pérennité de son patrimoine architectural dans le temps. Le projet dispose donc d'incidences favorables sur le patrimoine architectural.

- Incidences notables sur les paysages : Le PLU permet-il la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?

Le projet vise à capitaliser sur l'existence d'un jardin de qualité. Le projet renforcera le parc arboré / paysager et vise l'obtention d'un label « Jardin remarquable » (label Ministère de la Culture). Ce jardin sera ouvert aux résidents du Domaine. Le projet vise donc à améliorer la qualité paysagère d'un site déjà bien valorisé. Les incidences sont donc favorables en terme de paysages. En outre, aucune modification ne sera opérée quant à la perception du site depuis le grand paysage (site bordé de haies, protégées dans le cadre de la présente révision allégée).

NIVEAU D'INCIDENCE : NUL

- Dans quelle mesure la révision allégée du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers ?

La présente révision allégée permet la création d'un STECAL dédié à la valorisation touristique du Domaine de Veaufleury. Le règlement associé permet uniquement les changements de destination et extensions, la création de deux à trois lodges et la création d'annexes au sein de ce STECAL . **L'impact en terme de consommation foncière est donc extrêmement limité dans la mesure où seules les lodges (100 m² maximum) génèreront une consommation d'espace supplémentaire.**

NIVEAU D'INCIDENCE : FAIBLE

3.3. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu

Les motifs ayant conduit à accompagner ce projet dans le cadre de la présente révision allégée sont liés à :

- La qualité du patrimoine architectural du site ;
- La qualité paysagère du parc / jardin existant et l'importance de son potentiel de développement ;
- L'inscription du projet en lien avec la stratégie communautaire en matière de tourisme (cyclotourisme à proximité des voies vertes / diversification des formes d'hébergement) ;
- L'absence de modification substantielle du site et de ses usages passés (seuls la création de deux à trois lodges et le changement d'usage de certaines dépendances sont autorisées par le présent projet de révision allégée) ;

3.4. Mesures d'évitement, réduction, compensation

Bien que les atteintes à l'environnement soient faibles, voire nulles, le maître d'ouvrage souhaite intégrer des choix et aménagements en faveur d'une gestion la plus écologique possible du site. Ce chapitre vise à présenter ces mesures.

Incidence potentielle	Mesure d'Évitement (ou de solution alternative le cas échéant)	Mesure de Réduction	Mesure de Compensation
<p>Impacts de la procédure de révision allégée</p>	<p>Afin d'éviter tout impact du projet sur le grand paysage, la présente révision allégée vise à identifier les haies bordant le site au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex-L123-1-5 7°). Bien que le projet soit un projet de valorisation d'un parc / jardin, cette mesure permettra de garantir la pérennité de l'insertion paysagère dans le temps.</p> <p>Le choix des matériaux des lodges sera étudié afin de limiter au maximum leur impact dans le paysage. Elles seront positionnées au Nord du manoir 16^{ème} siècle, donc imperceptibles depuis l'espace central du Domaine. Des matériaux naturels (bois) seront privilégiés.</p> <p>Les aménagements de gîtes seront réalisés dans le volume des habitations existantes de telle sorte que le caractère architectural et patrimonial soient préservés. De même que la structure de la cour carrée, marqueur de l'identité du lieu.</p> <p>La mare, secteur à enjeux écologiques potentiel, n'est pas</p>	<p>La mise en œuvre du projet permettra de garantir la mise aux normes des dispositifs d'assainissement par la réalisation de deux installations aux normes en remplacement de l'installation actuelle (études de filière en cours).</p> <p>Le zonage AT permettant la réalisation d'habitations légères de loisirs et la construction d'annexes est réduit au plus proche de l'installation pressentie des constructions. Dans un premier temps, le zonage imaginé prévoyait le classement de toute la parcelle mais celle-ci a été réduite de 70% (-2 hectares) afin de</p>	<p>La mise en œuvre du projet permettra la valorisation du jardin et son classement en tant que « Jardin Remarquable » (label Ministère de la Culture)</p>

	<p>intégrée dans le STECAL. De même, les abords de la mare sont exclus du périmètre du STECAL.</p> <p>Maintien de l'ensemble des arbres du parc. L'implantation des lodges se fera sans abattre un seul arbre. Cette mesure permet d'éviter les impacts sur les populations de chiroptères.</p>	<p>correspondre à la réalité du futur projet.</p> <p>La protection des haies au titre du Code de l'Urbanisme garantit leur maintien sur le long terme, ces habitats étant favorables aux chiroptères.</p>	
Impacts de la période chantier	<p>En ce qui concerne les voies d'accès au chantier, les véhicules nécessaires au transport des matériaux de construction emprunteront uniquement la voie d'accès existante. Aucune autre voie ne sera créée.</p>		
Impacts de la période d'exploitation	<p>Les espaces de déambulation éviteront le secteur de la mare et de ses abords (espaces aujourd'hui non aménagés et n'ayant pas vocation à l'être)</p>	<p>Elaboration d'une charte des bonnes pratiques à destination des visiteurs</p>	

3.5. Critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du document

Thème	Indicateurs	Unité	Source
Occupation du sol	Permis de construire, Déclarations préalables	m ² d'emprise au sol	Service ADS
Energie / Climat	Non probant à l'échelle du site	/	/
Caractéristiques géographiques	Non probant à l'échelle du site	/	/

Gestion de l'eau	Evolution de la consommation d'eau potable Qualité de fonctionnement de l'assainissement autonome	M3	Maître d'ouvrage SPANC (Anjou Bleu Communauté)
Paysage / Patrimoine / cadre de vie	Nombre d'arbres arrachés / plantés		Déclarations préalables pour les arrachages (car situé en secteur « loi paysage ») et maître d'ouvrage pour les plantations
Milieux naturels	Surface de la zone humide	M ²	Diagnostic écologique du site
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Fréquentation du site par des voyageurs utilisant la voiture		Maître d'ouvrage

3.6. Modalités de réalisation de l'évaluation environnementale

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée. La nature exacte du projet n'étant pas connue à ce jour (seuls les sites d'implantation des HLL ont été fléchés), les incidences potentielles ont toutes été considérées.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (notamment le PLU de Saint-Sauveur-de-Flée), et d'une consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, DDT, BRGM, ...). Des visites de terrain, en présence du porteur de projet ont également eu lieu, en présence de Madame le Maire délégué de Saint-Sauveur-de-Flée (le 8 novembre 2021).

Une hiérarchisation des enjeux environnementaux et une analyse des incidences positives / négatives ont par la suite été réalisées. Enfin, des mesures de gestion pour une meilleure prise en compte de l'environnement ont été réfléchies et validées.

L'évaluation environnementale a été menée selon un **processus itératif** entre le porteur de projet et la collectivité, maître d'ouvrage de la présente révision allégée.

3.7. Résumé non technique

- **Le Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'urbanisme de Saint-Sauveur-de-Flée a été approuvé en 2013. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, document stratégique au cœur du document définit l'atteinte des objectifs stratégiques suivants :

- Accueillir 1 à 2 nouveaux logements en moyenne à l'horizon 2027 ;
- Le renforcement du bourg par un développement en continu – la priorité à un urbanisme de qualité ;
- Ne pas négliger l'habitat épars en favorisant son évolution sous conditions particulières ;
- Protéger l'espace agricole et les structures d'exploitation ;
- Favoriser le maintien et l'évolution des activités existantes ;
- Développer une politique d'urbanisation favorable aux activités en place ;
- La mise en valeur touristique du territoire et son articulation avec la politique développée sur les communes voisines ;
- Mise en valeur et protection du cadre de vie, des paysages ;
- Prendre en compte les continuités écologiques – assurer autant que faire ce peut leur préservation et leur mise en valeur ;
- La sécurisation et l'amélioration des déplacements ;

Le projet présenté ci-avant cherche donc à atteindre un équilibre entre les ambitions de préservation de l'environnement, de diversification des mobilités d'une part et de développement touristique et de soutien à l'économie locale d'autre part.

Sur la base des objectifs énoncés ci-avant, le PLU a identifié des secteurs au sein desquels des règles particulières sont édictées. Ces règles sont traduites au sein d'un règlement (graphique et littéral). Au sein du PLU, les parcelles objet du projet présenté dans le présent dossier sont incluses au sein d'un zonage A, zone agricole ne permettant pas la réalisation de la globalité du projet. Il s'agit donc de définir un zonage agricole « adapté » permettant la réalisation du projet tout en garantissant le maintien de la qualité paysagère, environnementale et écologique du secteur.

- **Le projet**

Le projet de développement d'une offre touristique à Veaufleury à Saint-Sauveur-de-Flée poursuit plusieurs objectifs répondant à une notion d'intérêt général pour Anjou Bleu Communauté :

- Le développement d'une offre d'hébergements touristiques inexistante sur le territoire et positionnée à proximité d'un des pôles touristiques majeurs du territoire, identifiés dans les études touristiques prospectives réalisées par le PETR du Segréen ;

- La localisation du site, à proximité immédiate de la voie verte, permettant le développement d'un tourisme de proximité et responsable ;
- Les engagements du porteur de projet dans la mise en œuvre d'un projet soucieux de son environnement et limitant au maximum son empreinte écologique ;
- La valorisation d'un patrimoine architectural remarquable ;
- Le développement d'un « Jardin Remarquable » (label Ministère de la Culture), générateur d'attractivité et vecteur de l'identité territoriale ;

Les impacts notables du projet sur l'environnement sont faibles. Toutefois, Anjou Bleu Communauté, en concertation avec le maître d'ouvrage du futur projet, a souhaité définir des mesures compensatoires permettant de garantir l'atteinte des objectifs vertueux visés par le projet : emprise limitée du STECAL, préservation des haies bordant le site pour limiter au maximum les atteintes au paysage environnant, préservation de la mare et de ses abords...

Enfin, les espaces à enjeux écologiques (mare et abords) seront protégés et les déplacements sur site organisés afin de limiter au maximum les impacts sur celui-ci.

- **Les conséquences des changements opérés au sein du PLU**

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, le règlement du PLU a été modifié. Un secteur spécifiquement dédié (zone AT) a été créé et un règlement ad hoc associé à ce secteur. Ce règlement a été défini « sur mesure » pour permettre la réalisation du projet tout en garantissant la préservation du patrimoine paysager remarquable que constitue le Domaine de Veaufleury. Ainsi que l'exige l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, des règles spécifiques encadrent les possibilités d'implantation, la hauteur et la densité des constructions autorisées au sein de la zone AT.

Enfin, les prescriptions graphiques du PLUi ont légèrement évolué. Le PLUi vise en effet à protéger l'ensemble des haies situées aux abords du Domaine de Veaufleury et ce, afin de garantir l'absence d'impact paysager dans la mise en œuvre du projet.

4. Les pièces modifiées par la révision allégée du PLU

Afin de permettre un projet de développement d'une offre d'hébergements touristiques de gamme supérieure, diversifiée et connectée à la voie verte, dorsale touristique d'Anjou Bleu Communauté d'une part et permettre la valorisation d'un ensemble patrimonial de grande qualité au lieudit Veaufleury d'autre part (commune déléguée de Saint-Sauveur-de-Flée (Ségré-en-Anjou-Bleu)), la présente Révision Allégée n°1 du PLU de Saint-Sauveur-de-Flée est menée. Celle-ci implique la modification des pièces suivantes :

- **Rapport de présentation** : ajustement du tableau des superficies et ajout de l'exposé des motifs issu de la présente notice de présentation ;
- **Règlement graphique** afin de classer dans le zonage adapté (AT) le périmètre du projet ;
- **Règlement littéral** afin de créer le sous-secteur AT correspondant ;

3.8. Le rapport de présentation

3.8.1. Modification du tableau des surfaces

Plan Local d'Urbanisme	PLU approuvé
Zones Urbaines	9,9 ha
UA	5,9 ha
UB	4 ha
Zones à Urbaniser	2,9 ha
1AU	0,97 ha
1AUE	0,82 ha
2AU	1,11 ha
Zones Agricoles	940,1 ha
A	940,1 ha
Zones Naturelles	355,12 ha
Np	346,9 ha
N	7,9 ha
NL	0,32 ha
Total Commune	1308,02 ha

Extrait du rapport de présentation avant la Révision Allégée n°1

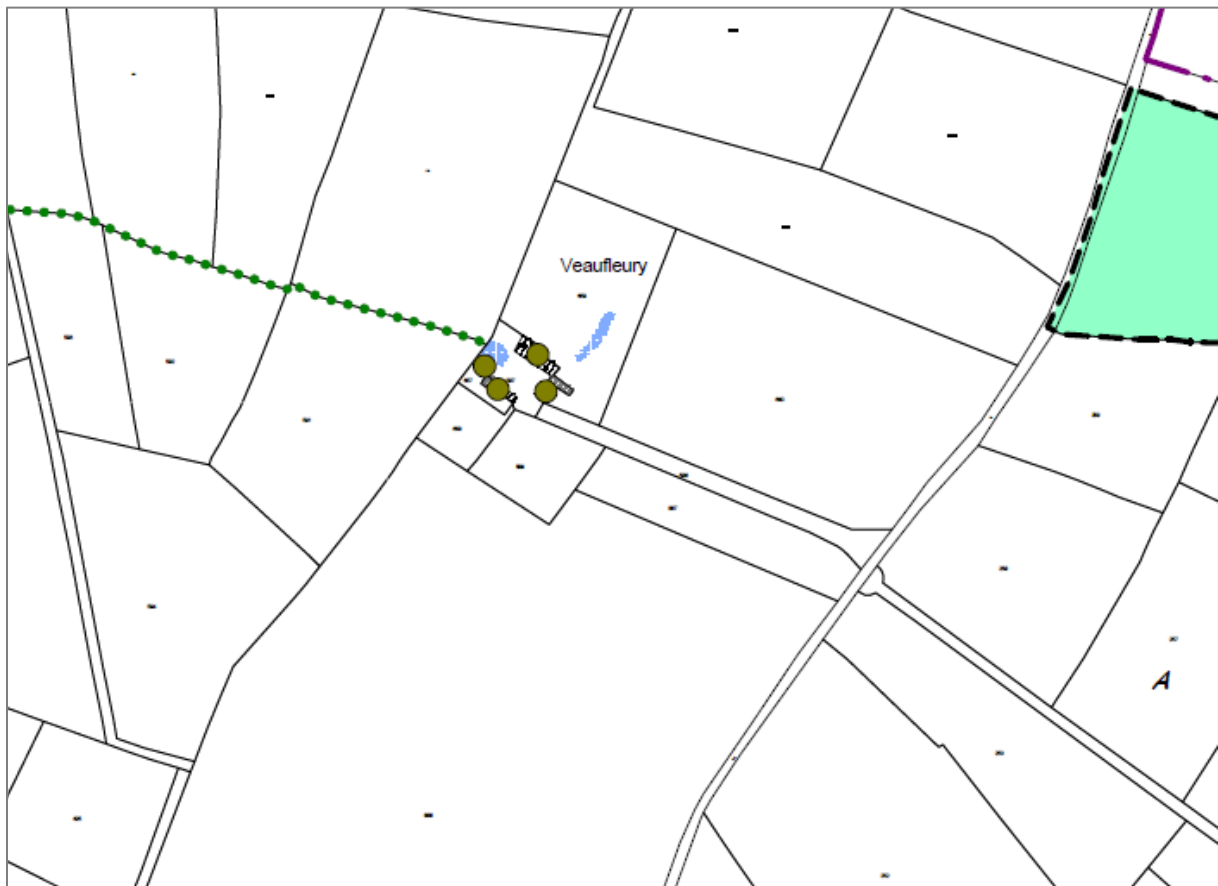
Plan Local d'Urbanisme	PLU approuvé
Zones Urbaines	9,9 ha
UA	5,9 ha
UB	4 ha
Zones à Urbaniser	2,9 ha
1AU	0,97 ha
1AUE	0,82 ha
2AU	1,11 ha
Zones Agricoles	940,1 ha
A	939,1 ha
At	1 ha
Zones Naturelles	355,12 ha
Np	346,9 ha
N	7,9 ha
NL	0,32 ha
Total Commune	1308,02 ha

Extrait du rapport de présentation après la Révision Allégée n°1

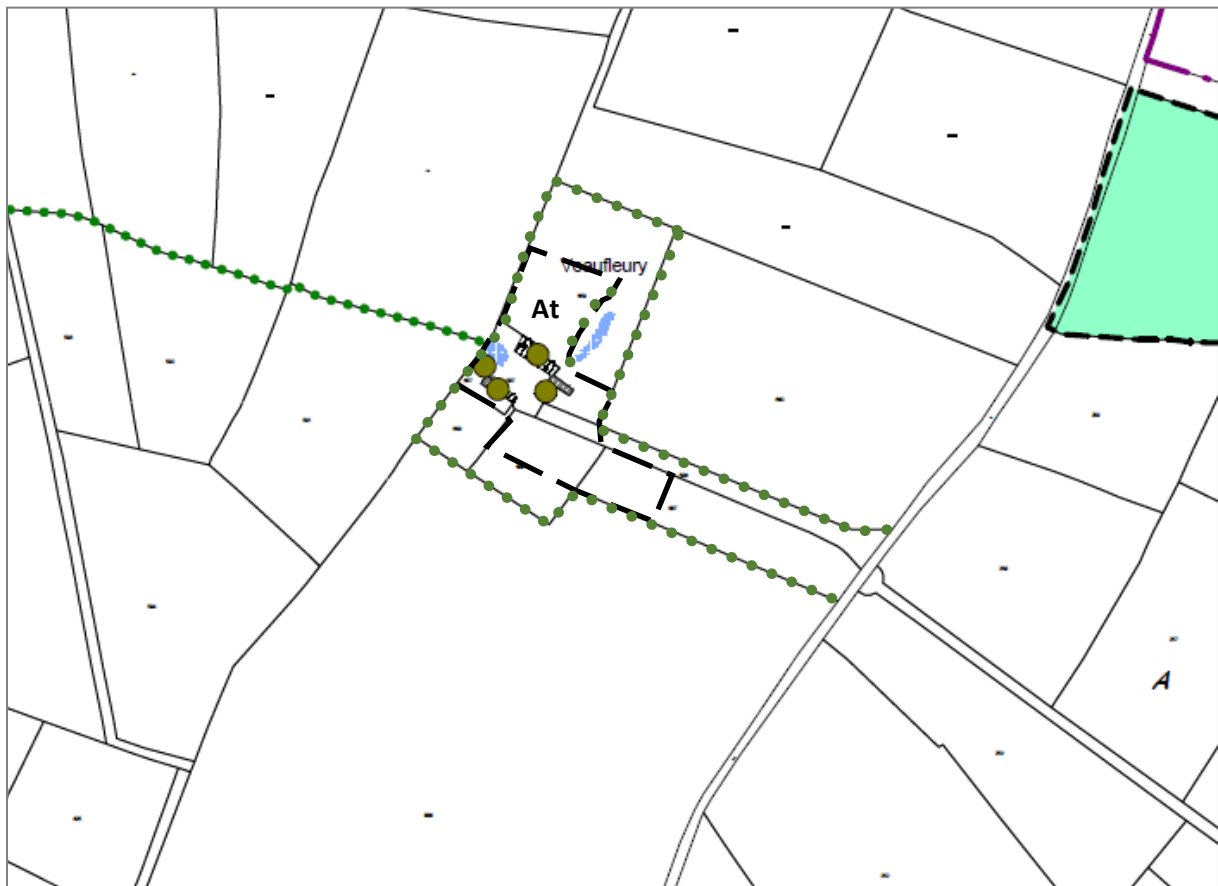
3.8.2. [Ajout de l'exposé des motifs](#)

La partie 2. « Le projet : exposé des motifs » constitue un additif au rapport de présentation.

3.9. [Le règlement \(graphique\)](#)



Extrait du règlement graphique avant la Révision Allégée n°1



Extrait du règlement graphique après la Révision Allégée n°1

3.10. Le règlement (littéral)

Afin de permettre la réalisation du projet de diversification des hébergements touristiques, de valorisation patrimoniale et de la voie verte, au lieudit Veaufleury, il convient de créer un sous-secteur adapté aux caractéristiques du projet. Ce sous-secteur sera nommé AT (A « tourisme ») et constituera un secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). A ce titre, il devra répondre aux obligations de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, notamment en précisant « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* » et en fixant « *les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire* ».

Règlement applicable aux zones A

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Extrait du règlement du PLU avant la Révision Allégée n°1

La mention suivante est ajoutée dans le descriptif des sous-secteurs de la zone agricole :

Le secteur AT correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur peut accueillir des constructions à vocation d'hébergement touristique et ce, dans des conditions limitées.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

[...]

En secteur AT :

Sont interdits :

- Les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ;
- Les immeubles de grande hauteur ;
- tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de :
 - Ceux listés à l'article A2 ;
 - ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

[...]

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En dehors du secteur AT :

[...]

En secteur AT uniquement :

- Les changements de destination, à des fins de valorisation touristique (gîtes, local d'accueil, de vente...) des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de commerce et activités de services ;
- Les annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :
 - d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation
 - que l'ensemble des annexes n'excède pas les 50 m², exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que celles-ci s'inscrivent dans un projet de diversification des hébergements touristiques (lodges, yourtes, tiny house...) et répondent aux conditions fixées par le présent règlement en matière d'implantation et d'emprise au sol ;
- Les constructions, extensions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à la vocation touristique des sites concernés, et notamment les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs, les constructions liées à l'accueil du site concerné, à la vente de produits locaux, bureaux liés à l'activité... sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site ;
 - De ne pas porter atteinte à une activité agricole ;
 - De privilégier la réutilisation des bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural existants sur le site, avant tout projet de construction nouvelle ;

[...]

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

[...]

En secteur AT :

L'emprise au sol maximale des extensions et constructions nouvelles autorisées au sein du STECAL, hors annexes pour lesquelles l'emprise au sol maximale est fixée à l'article A2, est **fixée à 100 m²**.

[...]

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

[...]

En secteur AT :

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée depuis le niveau plancher de la construction, ne doit pas excéder **4 mètres à l'égout**. Les extensions ne sont pas concernées par cette règle, leur hauteur maximale étant basée sur la hauteur de la construction sur laquelle elles s'appuient.

[...]