

**DÉPARTEMENT DE LA SARTHE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**RELATIVE à la RÉVISION ALLÉGÉE  
et la MODIFICATION n°1  
du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
de la COMMUNAUTE de COMMUNES LOIR - LUCÉ - BERCÉ**



**RAPPORT et CONCLUSIONS de l'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
conduite du 12 avril au 12 mai 2023

**Commissaire enquêteur : Claude THIBAUD**

# SOMMAIRE

## I - RAPPORT D'ENQUÊTE

1	Préambule - Généralités - Cadre juridique .....	3
2	Présentation des projets .....	4
3	Le dossier d'enquête publique .....	6
4	Avis des services de l'Etat et instances habilitées.....	8
5	Organisation de l'enquête publique .....	12
6	Déroulement de l'enquête publique .....	13
7	Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse du porteur de projet	14
8	Observations du public et réponses du porteur de projet .....	15

## II - CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

1	Généralités .....	22
2	Les projets .....	22
3	Le dossier .....	24
4	La procédure .....	25
5	Les avis réglementaires .....	26
6	Les observations du public .....	28
7	Synthèse des conclusions .....	31
8	AVIS sur la Révision allégée du PLUi.....	32
9	AVIS sur la modification du PLUi .....	33

## III - ANNEXE ..... 34

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## 1 - PRÉAMBULE

### 1.1 - Généralités

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) LOIR-LUCÉ-BERCÉ fixe le projet global et les règles d'aménagement et d'utilisation des sols de son territoire. Il a été approuvé par une délibération de son assemblée communautaire en date du 15 avril 2021.

A l'usage, les évolutions de ce document présentées ci-dessous sont apparues nécessaires :

- L'optimisation de l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur le territoire de la commune de Montval-sur-Loir (commune déléguée de Montabon) grevée de marges inconstructibles importantes en raison de sa localisation riveraine de la bretelle d'entrée sur l'autoroute A28 et de la route départementale 305 classée à grande circulation. Dans ce but, la décision de procéder à une **révision allégée du PLUi** en vigueur a fait l'objet d'une délibération en date du 31 mars 2022, l'arrêt de ce projet étant validé par l'assemblée communautaire lors de sa réunion du 30 juin suivant.
- L'amendement des règlements écrit et graphique du PLUi mais, également, l'ajustement de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la création de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) ainsi que l'éventuelle prise en compte de changements de destination pour des bâtiments existants en zone agricole (A) et naturelle (N). Ces rectifications constitutives d'une **modification n° 1 du PLUi** ont successivement fait l'objet d'un arrêté de M. le Président de Loir-Lucé-Bercé pris le 28 avril 2022, puis d'une délibération de l'EPCI en date du 29 septembre 2022.

### 1.2 - Cadre Juridique de l'enquête

- L'article L153-31 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision du PLUi est nécessaire lorsque le projet entraîne la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, ce qui est le cas pour la zone d'activités de Montabon. Toutefois, dans la mesure où cette évolution souhaitée par l'intercommunalité ne remet pas en cause les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mais au contraire s'inscrit pleinement dans l'axe 2 de ce document, c'est la procédure de **révision allégée** qui peut être mise en oeuvre.
- Les évolutions souhaitées par la Collectivité ayant pour objet la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et du zonage nécessitent une application de la procédure de droit commun visée à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Chacune des deux procédures ci-dessus, conformément aux prescriptions figurant au chapitre III du Titre V du Livre 1er du code de l'urbanisme (et notamment ses articles L153-19 et L153-33), requiert la tenue d'une enquête publique organisée et conduite conformément aux stipulations portées au chapitre III du Titre II du Livre 1er du code de l'environnement.

Ces projets étant ainsi soumis à l'organisation de plusieurs consultations du public, le dernier code ci-dessus prévoit qu'en la circonstance il peut être procédé à une enquête publique unique conforme aux stipulations de son article L123-6.

## 2 - PRÉSENTATION DES PROJETS

### 2.1 - la révision allégée du PLUi

La création d'un secteur AUz réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques (comme précisé au Règlement écrit du PLUi en vigueur - Titre III-3 de la pièce 4.1) sur le territoire de la commune déléguée de Montabon à Montval-sur-Loir résulte du transfert à la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé d'un projet d'aménagement initialement porté par le Syndicat de Développement Economique du Sud-Sarthe, avant sa dissolution survenue le 30 juin 2018.

Ce secteur AUz de 8.70 ha, situé à la jonction de l'A28 et de la RD 305, restait toutefois soumis aux prescriptions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 interdisant les constructions ou installations dans une bande de 100 m de part et d'autre des axes autoroutiers et 75 m de part et d'autre des axes de routes départementales à grande circulation. En l'état actuel, l'étude permettant de déroger à la loi ci-dessus (dite loi Barnier) n'ayant pu être menée à bien lors de l'élaboration du PLUi, les marges d'inconstructibilité ci-dessus représentent une superficie de 2.7 ha (soit 30% de l'aire totale) et obèrent très significativement les possibilités de construction et d'aménagement.

Le projet, constitutif de la révision allégée du PLUi, a donc pour objectif de réduire ces marges inconstructibles en fixant de nouvelles règles d'urbanisme qui soient néanmoins compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité des paysages.

A cet effet, les compléments ci-dessous sont apportés aux pièces suivantes de l'actuel PLUi :

**1° Pièce 1.2 : Rapport de présentation - Justification** : par intégration d'une pièce supplémentaire dénommée "1.2.3 - Etude Loi Barnier A28 et RD305 - Montval-sur-Loir" qui présente le contexte physique et environnemental du secteur AUz ainsi que le projet et les principes d'aménagement avec leur justification, répondant ainsi aux stipulations de l'article L111-8 du code de l'urbanisme qui autorise, sous conditions, des règles différentes de celles fixées au PLUi.

**2° Pièce 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P économie dite "secteur A" répertoriée MSL\_1Eco spécifique au site de Montabon)** : par description, page 100, de l'aménagement d'une lisière arborée servant d'écran dense à l'interface entre ce secteur AUz et la bretelle d'entrée de l'A28 d'une part et d'une bande végétalisée du type haie bocagère offrant des abords plus qualitatifs entre ce secteur et la RD 305.

**3° Pièce 4.1 : Règlement écrit** : par l'ajout des mentions suivantes :

- en page 15, que le secteur MSL\_1Eco ci-dessus disposera de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 à l'issue d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- dans l'annexe VI-7 en page 144, qu'une étude dérogatoire a été réalisée et justifie la réduction des marges de recul usuelles du secteur :

- à 30 m à compter de l'axe de la voie d'accès à l'A28, au lieu de 100 m,
- à 30 m à compter de l'axe de la RD 305, au lieu de 75 m.

### 2.2 - la modification n°1 du PLUI

Consécutivement aux constats établis au cours des premiers temps d'application du PLUi en vigueur, cette modification a trait aux motifs suivants :

2.2.1 - Les précisions et autres compléments qu'il convient d'apporter au Règlement et notamment :

a) dans une logique de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers mais aussi de cohérence avec les dispositions réglementaires valant pour les tiers , de limiter à 150 m<sup>2</sup> l'emprise au sol pour les logements destinés aux exploitants agricoles en zones A (agricole) et N (naturelle),

b) de clarifier la disposition relative à l'emprise au sol des constructions en secteur N<sub>xh</sub> (hameaux), également en cohérence avec les dispositions valant pour l'ensemble de la zone N, en particulier celles afférentes aux annexes et à leur implantation,

c) d'introduire la possibilité de réaliser des abris pour animaux en zone N dans le respect des stipulations de l'article L214-1 du code rural en assurant ainsi une cohérence avec les dispositions valant pour la zone A,

d) de préciser les règles spécifiques et les conditions d'implantation relatives aux installations photovoltaïques et leur bonne intégration en zones agricole et naturelle conformément au Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui entend promouvoir et appuyer leur développement,

e) de reformuler les dispositions relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zones A et N pour supprimer une redondance (article 2.2),

f) de clarifier les dispositions réglementaires afférentes aux extensions des habitations existantes en zones A et N pour éviter toute divergence entre elles et le lexique du Règlement,

g) de privilégier la qualité architecturale en secteur U<sub>a</sub> (centres-bourgs) concernant l'aspect des toitures,

h) d'adapter les dispositions concernant les lambrequins pour volets roulants solaires en zones urbaines (U<sub>a</sub>, U<sub>b</sub>, U<sub>c</sub>, U<sub>g</sub>), à urbaniser (AU<sub>h</sub>) et naturelle (N),

i) d'ajouter une disposition réglementaire visant à préserver et développer la diversité commerciale, telle que proposée par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, notamment pour les linéaires identifiés dans les bourgs de Chahaignes, de La Chartre-sur-le-Loir, du Grand-Lucé, de Jupilles, de Loir-en-Vallée, de Marçon, de Montval-sur-loir et de Saint Pierre-du-Lorouër.

2.2.2 - L'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) à propos :

- du devenir d'une haie en lisière Est de la zone d'activités du Grand-Lucé,

- des dispositions nouvelles consécutives à l'entrée en vigueur de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui consisteront en :

- l'ajout d'un tableau de synthèse des échéances prévisionnelles d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone suivant trois temporalités (court terme, court/moyen terme et long terme).

- l'ajout d'orientations relatives à la mise en valeur des continuités écologiques (limitation du ruissellement des eaux pluviales, qualité des haies séparatives, minoration de la pollution lumineuse)

- l'actualisation des références au code de l'urbanisme dans le préambule, en lien avec la promulgation de la loi Climat et Résilience qui en modifie certains articles ou en crée de nouveaux.

2.2.3 - Après constat de circonstances défavorables pour la mise en oeuvre du PLUi sur le territoire de la commune de Chahaignes (pour cause de succession longue et désengagement du bénéficiaire d'un STECAL), la création d'un nouveau zonage A<sub>xs</sub> permettant l'édification d'une caserne de pompiers à l'usage du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Corrélativement, le Règlement de PLUi devra évoluer dans ses versions écrite et graphique pour tenir compte de la création de ce nouveau zonage

## 2.2.4 - Les évolutions du Règlement correspondant aux actions suivantes :

- la création de nouveaux Secteurs de Taille Capacité d'Accueil Limitée sur les communes de :

- Beaumont-Pied-de-Boeuf (1), Saint Georges-de-la-Couée (1), Pruillé-l'Eguillé (2), Dissay-sous-Courcillon (1), Luceau (1) . Il s'agira de création de STECAL à vocation économique Axz qui nécessiteront des compléments à l'actuel Règlement (littéral et graphique),
- Dissay-sous-Courcillon pour un STECAL Nx11 dédié à des activités de loisirs et de tourisme qui nécessitera également l'adaptation correspondante du règlement graphique,
  - la suppression du STECAL Nxz de Villaines-sous-Lucé,
  - l'ajout de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination (sous réserve de validation par la commission compétente).

## 3 - LE DOSSIER d'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 3.1 - Composition

Le dossier est présenté sous le timbre de la Communauté de communes LOIR-LUCÉ-BERCÉ et le titre "RÉVISION ALLÉGÉE n°1 et MODIFICATION n°1 du PLUI".

• Les pièces du projet de révision allégée n°1 ont fait l'objet d'une première décision d'arrêt de la Collectivité en date du 30 juin 2022. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ayant estimé le 20 septembre 2022 qu'il y avait lieu d'y adjoindre une évaluation environnementale, le dossier a été complété en ce sens avant d'être finalement approuvé par l'intercommunalité le 17 novembre 2022

• Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification n°1 du PLUi soumises à évaluation environnementale ont été définies en conseil communautaire lors de sa réunion du 2 septembre 2022 puis arrêtées par son Président le 13 octobre 2022.

Ce dossier d'enquête comprend :

#### A - les pièces communes aux deux procédures (révision allégée et modification du PLUi) :

N°	Désignation	Nb p.
1	l'arrêté de mise à l'enquête publique daté du 13 mars 2023	5
2	l'avis d'enquête publique	1
3	note de présentation de l'enquête publique (voir détail en 3.2 ci-après)	9
4	copie des annonces légales	2

#### B - les pièces relatives à la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

N°	Désignation	Nb p.
R1	Délibération du conseil communautaire Loir-Lucé-Bercé du 31/03/2022	4
R2	Délibération du conseil communautaire Loir-Lucé-Bercé du 30/06/2022	3
R3	Délibération du conseil communautaire Loir-Lucé-Bercé du 17/11/2022	3
R4	Bilan de la concertation au 30 juin 2022,	4
R5	Décision Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur examen au cas par cas	5
R6	Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées	5
R7	Avis délibéré MRAE sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi Loir-Lucé-Bercé	10

R8	Mémoire en réponse de la communauté de communes relatif à l'avis de la MRAE	10
R9	Rapport de présentation : - Notice de présentation de la révision - Evaluation Environnementale et son résumé technique - Etude dérogatoire prévue à l'article L111-9 du code de l'urbanisme	94

### C - les pièces relatives à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

N°	Désignation	Nb p.
M1	Arrêté prescrivant la modification	3
M2	Délibération sur les modalités de la concertation	4
M3	Bilan de la concertation préalable	4
M4	Décision de l'examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale	5
M5	Avis de l'Autorité Environnementale	12
M6	Avis des Personnes Publiques Associées	3
M7	Avis de la CDPENAF	2
M8	Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale	8
M9	Rapport de présentation : - Notice de présentation de la modification - Evaluation Environnementale et son résumé non technique	149

Un dossier d'enquête publique complet, accompagné d'un registre d'enquête, a été déposé dans chacune des 24 mairies de la communauté de commune ainsi qu'au siège de cette dernière à Montval-sur-Loir.

#### 3.2 - Analyse du dossier

L'accès aux différentes pièces de ce dossier bien structuré de 345 pages est facilité par une nomenclature et des tables des matières complètes et suffisamment détaillées.

Liminairement, l'enquête et les procédures engagées pour réviser et modifier le PLUi font l'objet d'une note de présentation synthétique opportune, car accessible aux non-initiés, qui détaille et explicite les différentes phases marquant leur déroulement, l'objet et le contenu des évolutions nouvelles voulues par la collectivité ainsi que les références législatives et réglementaires régissant l'enquête.

Les observations et recommandations formulées par l'Autorité Environnementale (voir ci-dessous) font l'objet d'un mémoire en réponse de la Collectivité conformément à ce qui est exigé par la réglementation.

Les deux démarches de révision allégée et modifications rassemblées au sein d'une procédure unique sont bien différenciées et justifiées. Les relations entre le PLUi en vigueur et les adaptations formant l'objet de la présente procédure y sont, en règle générale, systématiques et présentées avec clarté, même si, inévitablement, le nombre et la technicité de ces changements peut parfois en rendre la lecture difficile. A cet égard, s'agissant des modifications (qui portent sur plus d'une vingtaine de points) et dont la présentation groupée par natures énumère successivement le motif de chacune d'elles avant d'aborder, au chapitre suivant, leur concrétisation dans le règlement futur, il eût été bienvenu de proposer un tableau de pagination permettant de relier respectivement les formulations actuelles du PLUi et celles à venir au terme de la procédure.

Ce dossier, dans sa forme, m'apparaît complet et conforme aux stipulations des différents codes (urbanisme et environnement notamment).

#### 4 - AVIS des SERVICES de l'ETAT et INSTANCES HABILITÉES

4.1 - S'agissant de la **révision allégée** du PLUi en vigueur, les entités ci-dessous ont été destinataires le 13 décembre 2022 de la version du dossier arrêtée par décision en date du 17 novembre 2022 du conseil communautaire Loir-Lucé-Bercé.

##### ▣ La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Cet organisme se prononce sur la qualité de la prise en compte de l'environnement dans le projet dans le but d'en améliorer la conception ainsi que l'information du public à son propos. Ses avis, formulés en deux fois comme indiqué ci-dessous, ne portent pas sur l'opportunité dudit projet.

##### 1 • Décision après examen au cas par cas sur le projet de révision allégée présenté le 28 juillet 2022 :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par le porteur du projet et étant observé que :

- le dossier n'apporte pas de démonstration suffisante sur la bonne prise en compte des nuisances et des enjeux de sécurité,
- l'insertion paysagère telle que précisée dans l'Option d'Aménagement et de Programmation reste peu prescriptive,
- les risques technologiques et ceux liés au transport de matières dangereuses n'étant pas évoqués, la MRAE a conclu à l'absence de démonstration de l'inexistence d'incidences notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et a, en conséquence, décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale

##### 2 • Avis délibéré sur le projet de révision allégée présenté le 12 décembre 2022 (Cf. pièce R7) La MRAE recommande d'améliorer :

- 1°- la prise en compte des co-visibilité avec habitations, gestion des eaux de ruissellement, recherche de perméabilité des voies secondaires, nuisances pouvant affecter les habitations proches et contraintes d'intégration paysagère affectant le projet,
- 2°- le résumé non technique dans le but de faciliter son appropriation par le public,
- 3°- la justification de l'augmentation des surfaces urbanisables à vocation économique résultant du recul des marges d'inconstructibilité,
- 4°- la prise en compte des caractéristiques et enjeux de la zone humide identifiée sur le secteur AUz par une démarche d'évitement, de réduction, voire de compensation adaptée,
- 5°- l'analyse et la caractérisation des continuités écologiques et leur prise en compte à hauteur de leurs enjeux,
- 6°- la justification de la prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains) et technologiques vis-à-vis de la vulnérabilité des biens et des personnes,

**L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale LOIR-LUCÉ-BERCÉ** a présenté les éléments de réponse suivants aux recommandations formulées par la MRAE (Cf. pièce R8) :

- 1°- les co-visibilité, gestion des eaux de ruissellement ou perméabilité des voies sont des questions déjà traitées dans les principes d'aménagement du PLUi (Règlement et OAP) et ne sont pas concernées par un dossier de révision allégée qui n'a pas vocation à les modifier,
- 2°- le résumé non technique verra sa structuration améliorée,
- 3°- la révision allégée n'induit l'ouverture d'aucune nouvelle surface à vocation économique, le classement AU et le périmètre du secteur de Montabon n'étant pas modifiés,
- 4°- de par sa situation, la zone humide n'est nullement affectée par le projet de révision allégée et, dans le PLUi, son emprise n'est pas concernée par des constructions mais par la préservation d'espaces libres,

5°- le site de Montabon est déconnecté de toute continuité écologique,  
6°- la procédure de révision allégée ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Montabon et ses éventuelles incidences environnementales, déjà définies par l'actuel PLUi en vigueur depuis 2021, mais seulement sur la réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation.

#### ▣ La Chambre d'Agriculture

Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture déclare ne pas avoir de remarque à formuler.

#### ▣ Le Pôle d'équilibre Territorial et Rural de la Vallée du Loir (P.E.T.R)

Lors de sa participation à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, étant observé que la zone AUz de Montabon est bien identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale pour un développement futur, le PETR souligne l'intérêt qui s'attache à faciliter la visibilité des entreprises dans l'environnement immédiat pour renforcer leur attractivité.

#### ▣ La Direction Départementale des Territoires - Urbanisme, Aménagement et Affaires Juridiques

Lors de sa participation à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, ses représentants ont émis les remarques suivantes :

- 1°- pourquoi de nouvelles marges d'inconstructibilité de 30 m au lieu de 100 et 75 m ?
- 2°- l'évaluation environnementale aborde peu les incidences de la procédure de révision allégée sur les pollutions et nuisances lumineuses ou atmosphériques qui résulteraient de l'installation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ainsi que leur intégration dans l'environnement,
- 3°- la servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation qui n'apparaît pas dans le dossier mais devra être prise en compte,
- 4°- l'étude "loi Barnier" ne présente pas d'estimation du flux de véhicules supplémentaires et son impact sur la circulation routière,
- 5°- certains schémas figurant au dossier manquent de clarté, faute de légende. Ceux relatifs aux bandes végétalisées devront être intégrés dans l'OAP du secteur de Montabon.

Les représentants de l'**EPCI LOIR-LUCÉ-BERCÉ** ont apporté les réponses suivantes :

- les élus de la Collectivité ont décidé de promouvoir ce secteur AUz dont la localisation apparaît stratégique pour rationaliser l'aménagement de cette zone en procédant à une réduction appropriée des marges de retrait imposées le long des voies à grande circulation adjacentes,
- en l'état actuel des réflexions, projections et éléments d'appréciation sur la typologie et l'implantation des activités futures, il n'est pas possible d'en définir de manière plus précise les incidences, qu'elles concernent les flux de circulation générés ou les conséquences sur l'environnement,
- il est pris bonne note :
  - . de la présence d'une servitude d'utilité publique qui, d'ailleurs, s'imposera aux futures autorisations d'urbanisme,
  - . des insuffisances signalées concernant certains schémas,
  - . de l'intégration des bandes végétalisées dans l'OAP du secteur de Montabon.

**4.2 - S'agissant de la modification n°1 du PLUi en vigueur** décidée par délibération du 29 septembre 2022 et arrêtée le 13 octobre 2022 par M. le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale Loir-Lucé-Bercé, le dossier contenant les dispositions modificatives a été communiqué le 12 décembre 2022 à :

#### ☐ **La Chambre d'Agriculture de La Sarthe**

Émet, le 25 janvier 2023, un avis favorable sur ce dossier assorti toutefois d'une réserve portant sur la suppression du STECAL de Beaumont-Pied-de-Boeuf et le déplacement de l'emprise prévue pour l'édification d'une caserne de pompiers pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

#### ☐ **Conseil Général de La sarthe**

Émet un avis favorable en date du 20 février 2023.

#### ☐ **La Commission Départementale de préservation des espaces naturels , agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable (Cf. pièce M7) :**

- à l'évolution du Règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N),
- à la création des STECAL sous réserve que leur périmètre correspondent à la juste expression des besoins des activités et qu'une distance d'implantation des constructions par rapport au bâti existant soit précisée dans le règlement écrit afférent au secteur,
- à propos des quatre nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination à la condition de lever le doute sur leur qualification.

#### ☐ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

1 • A l'instar de la décision consécutive à l'examen au cas par cas sur le projet de révision allégée, la MRAE a conclu à l'absence de démonstration de l'inexistence d'incidences notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et a, en conséquence, décidé que le projet de modification n°1 serait soumis à évaluation environnementale.

2 • Avis délibéré sur le projet de modification n°1 présenté le 12 décembre 2022 (Cf. pièce M8)

La MRAE recommande de compléter la justification des choix du projet de modification, notamment pour :

- 1°- les incidences potentielles liées à la création des STECAL (dont celui de Chahaignes) et aux règles d'emprise au sol afférentes aux nouveaux STECAL Axz et Nxz,
- 2°- les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation ainsi que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans le temps d'exercice du PLUi,
- 3°- la préservation du patrimoine naturel et bâti et la prise compte des risques et nuisances.

**L'Etablissement Public de Coopération Intercommunal LOIR-LUCÉ-BERCÉ** a présenté les principaux éléments de réponse suivants aux recommandations formulées par la MRAE (Cf. pièce M8) :

1°- N'ont été retenus que les STECAL pour lesquels une justification était apportée avec, pour Chahaignes, le caractère d'intérêt général que revêt cet équipement. Les deux STECAL Axz et Nx11 correspondent à des besoins de fonctionnement d'une activité pour l'un et à la concrétisation d'une activité de loisirs et de tourisme en lieu et place d'une habitation future déjà actée dans le PLUi en vigueur. L'évolution des règles afférentes à l'emprise au sol des nouveaux secteurs Axz et Nxz vise à éviter les contraintes d'exiguïté susceptibles d'entraver le développement des activités à l'origine de la création du STECAL.

2°- Le calcul de consommation d'espaces liés à la création de nouveaux STECAL (qui ont été délimités au plus près des besoins ou bâtis existants) n'intègre que les surfaces réellement agricoles ou naturelles conformément à la méthode appliquée lors de l'élaboration du PLUi. Trois seuils de temporalité (T<3 ans, 3<T<6 ans et T>6 ans) ont été définis par référence à l'article L153-31 du code de l'urbanisme imposant une révision du Plan lorsque l'urbanisation considérée n'a connu, durant 6 ans, aucun début d'exécution.

3°- l'évaluation environnementale n'ignore pas les ZNIEFF à proximité des STECAL et immeubles susceptibles d'être concernés par un changement de destination mais ceux-ci leur sont extérieurs et sont établis sur des espaces déjà bâtis et artificialisés. La modification de la haie de l'OAP du Grand-Lucé n'est concernée par aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique ou enjeu environnemental identifié. Les bâtiments concernés par d'éventuels changements de destination ainsi que les STECAL qui seraient, en raison de leur localisation, exposés aux dangers liés aux transports de matières dangereuses ont pour caractéristique que cette exposition n'est pas nouvelle alors que leurs possibilités d'évolution sont modérées.

▣ **La Direction Départementale des Territoires - Urbanisme, Aménagement et Affaires Juridiques** qui précise par courrier en date du 6/04/2023, ses observations à porter au dossier d'enquête publique relatives :

- à la possibilité d'autoriser les abris pour animaux en zone naturelle (N) en privilégiant une implantation au plus près d'un bâtiment existant,
- aux panneaux solaires permettant la production d'électricité destinée à l'autoconsommation en zones agricole (A) et naturelle en précisant que leur implantation se fera "au plus près du bâti",
- à l'encadrement des créations d'extensions des bâtiments, en zones A et N, d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>, de sorte que l'emprise au sol finale ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup>,
- aux dispositions visant à préserver les surfaces commerciales dans les centres bourgs en suggérant à la collectivité d'étendre cette disposition aux pôles ruraux du territoire intercommunal en cohérence avec l'objectif 1.1 du Programme d'Aménagement et de Développement Durables en faveur de la préservation d'une vie de proximité de qualité,
- à la prise en compte des continuités écologiques en précisant, dans les OAP, les préconisations portant sur la préservation des espaces naturels en milieu urbain ou la restauration des coupures urbaines,
- à la création d'une transition arborée permettant l'intégration paysagère du futur STECAL Axs de Chahaignes voué à l'édification d'une caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- aux STECAL de la Chaussée à Beaumont Pied de Boeuf, des Renaudières et de la Prairie à Pruillé-l'Eguillé dont les périmètres sont à ajuster au plus près des besoins des activités,
- au confortement du règlement écrit des STECAL Axz et Nxz afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- aux changements de destination en vérifiant l'affectation des bâtiments concernés, en appréciant leur proximité d'un bâtiment à usage agricole au sens de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime et du principe de réciprocité qu'il impose.

## **5 - ORGANISATION de l'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **5.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

Sur la sollicitation de M. le Président de la Communauté de communes Loir - Lucé - Bercé enregistrée le 10 février 2023, M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a, par décision n° E23 000 030 / 72 du 27 février 2023, désigné Claude THIBAUD pour conduire la présente enquête publique unique dont l'objet est ainsi formulé : *"La révision allégée et la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes Loir - Lucé - Bercé"*.

### **5.2 - Préparation de l'enquête**

Dès réception de l'ordonnance du Tribunal Administratif, contact a été pris avec le Pôle Aménagement de l'Espace de la Communauté de communes Loir - Lucé - Bercé pour obtenir

communication du dossier déposé par le pétitionnaire et convenir d'une rencontre avec madame la Vice-présidente de la C/C Loir - Lucé - Bercé pour finaliser les éléments constitutifs de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les modalités générales d'organisation de l'enquête ont ainsi été définies :

- siège de l'enquête au siège de la Communauté de communes Loir - Lucé - Bercé, 1 place Clémenceau - BP 40125 - Château-du-Loir - 72500 MONTVAL-sur-Loir,
- la durée de l'enquête a été fixée à 31 jours consécutifs , du mercredi 12 avril 2023 à 9h00 au vendredi 12 mai 2023 à 17h00,
- les permanences du commissaire enquêteur ont été arrêtées aux dates, lieux et horaires ci-dessous

Mercredi 12 avril 2023	Mairie de La Chartre-sur-le-Loir	09h00 à 12h00
Samedi 15 avril 2023	Mairie de Loir-en-Vallée (Ruillé-sur-Loir)	09h00 à 12h00
Mardi 18 avril 2023	Salle Alice Gagé - Pruillé l'Eguillé	09h00 à 12h00
Vendredi 21 avril 2023	Mairie de Dissay-sous-Courcillon	09h00 à 12h00
Lundi 24 avril 2023	Mairie de Beaumont-Pied-de-Boeuf	09h00 à 12h00
Lundi 24 avril 2023	Mairie de Luceau	14h00 à 17h00
Vendredi 28 avril 2023	Salle de la Chahaignote - Chahaignes	09h00 à 12h00
Vendredi 28 avril 2023	Mairie de Saint Georges-de-la-Couée	14h00 à 17h00
Samedi 06 mai 2023	Mairie du Grand Lucé	09h00 à 12h00
Vendredi 12 mai 2023	Siège de la C/C Loir-Lucé-Bercé à Montval/Loir	14h00 à 17h00

- outre les locaux du siège de l'enquête, il a été décidé de mettre le dossier d'enquête publique à la disposition du public, en version papier dans chacune des communes de Loir - Lucé - Bercé et en version dématérialisée sur le site dédié de la communauté de communes [www.loiruceberce.fr](http://www.loiruceberce.fr).
- d'assurer l'information du public à propos de la tenue de l'enquête unique par voie d'affichage dans chaque commune, par publication dans les deux journaux *Le Maine Libre* et *Le Petit Courrier - L'écho de la Vallée du Loir* et sur le site internet indiqué ci-dessus.

### 5.3 - Publicité - Affichage -Information du public

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les délais et conditions stipulées à l'article R123-11 du code de l'environnement et a donné lieu aux opérations suivantes :

- affichage au format A2 (conforme aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021) de l'avis d'enquête publique unique. Outre l'apposition de l'avis d'enquête au siège de l'E.P.C.I à Montval-sur-Loir, cet affichage a été réalisé en quatre-vingt-quinze points du territoire de la communauté de communes et vérifié le 28 mars 2023, soit quinze jours avant l'ouverture de l'enquête.

**L'ensemble de cet affichage a été maintenu en bon état de conservation jusqu'au 12 mai 2023, terme de l'enquête.**

L'avis d'enquête a aussi fait l'objet de publications :

- sur le site dédié de l'intercommunalité Loir - Lucé - Bercé et sur le site de plusieurs communes,

- en première insertion dans les annonces légales des journaux *Le Maine Libre* et *Le Petit Courrier -L'écho de la Vallée du Loir*, éditions du 24 mars 2023 (soit dix-huit jours avant l'ouverture de l'enquête),

- en seconde insertion dans la même rubrique de ces quotidiens en date du 13 avril 2023 (soit dans les huit jours comptés à partir de l'ouverture de l'enquête).

## **6 - DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **6.1 - Ouverture de l'enquête**

A l'ouverture de l'enquête, mercredi 12 avril 2023 à 9 heures, dans chaque mairie de la communauté de communes et au siège de celle-ci, étaient mis à la disposition du public :

- un dossier d'enquête complet dont chaque page de garde des documents le constituant était signée par le commissaire enquêteur,

- un registre papier à feuilles non amovibles dont chaque page, cotée et paraphée par mes soins, permettait au public de consigner ses observations ou propositions.

En outre, les instructions nécessaires avaient été données au personnel de chaque mairie de la communauté de communes pour faciliter l'accès du public aux pièces du dossier et rassembler dans les meilleurs délais les dépositions aux fins de centralisation au siège de l'EPCI et mise en ligne au fil de l'eau.

Je tiens à saluer ici le concours aimable et efficace des élus et personnels de la communauté de communes et des mairies qui ont veillé à ce que les conditions matérielles entourant cette enquête soient irréprochables.

### **6.2 - Clôture de l'enquête**

Après le vendredi 12 mai 2023 à 17h00, le délai étant expiré, les registres d'enquête ont été rapatriés au siège de la communauté de communes / Pôle Aménagement de l'Espace de la communauté de communes où ils ont été clos par le commissaire enquêteur.

Aucun courrier dématérialisé n'a été réceptionné au-delà de la date et de l'heure indiquées ci-dessus.

### **6.3 - Bilan de la consultation du public**

Le tableau présenté dans le procès-verbal de synthèse des observations du public ci-après rend compte de la fréquentation lors des permanences ainsi que de la nature et du nombre des remarques et observations émises.

Donc, 20 visiteurs se sont manifestés, auteurs de 2 contributions sur registres papier auxquelles viennent s'ajouter 9 courriers dont 6 dématérialisés parvenus directement sur le site du porteur de projet, l'ensemble réunissant 12 observations

## **7 - PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE des OBSERVATIONS du PUBLIC et MÉMOIRE en RÉPONSE de la COMMUNAUTÉ de COMMUNES LOIR - LUCÉ - BERCÉ.**

Après classification, le résumé des remarques et propositions émises par le public accompagné des interrogations du commissaire enquêteur ont été consignés, dans un procès-verbal de synthèse le 17 mai 2023 commenté et remis en main propre le jour-même à M. le Président et Mme la Vice-présidente de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé ainsi qu'à Mme la responsable du Pôle

Aménagement de l'Espace de la Collectivité pour qu'ils en prennent connaissance et produisent, le cas échéant, leurs propres observations ou réponse dans les délais que fixe l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le 1er juin 2023, le mémoire en réponse du porteur de projet m'a été transmis par voie électronique comme convenu.

Ce procès-verbal de synthèse des observations complété des réponses résumées de la Collectivité est présenté ci-dessous.

Fait au Mans le 12 juin 2023

Le commissaire enquêteur



Claude THIBAUD

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### PORTANT SUR LES PROJETS DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 ET MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL LOIR - LUCÉ - BERCÉ

## PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Je, soussigné, Claude THIBAUD, commissaire enquêteur désigné le 27 février 2023 par M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES (décision E23 000 030/72),

ai conduit la présente enquête publique organisée par la Communauté de communes LOIR-LUCÉ- BERCÉ conformément :

- aux termes de l'arrêté n° 2023-010-AR du 13 mars 2023 de M. le Président de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé,
- aux stipulations de l'article L123-13 du code de l'environnement en vue de permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision.

Lors de cette enquête, qui s'est déroulée à partir du 12 avril 2023 à 9h00 jusqu'au 12 mai 2023 à 17h00, durant 31 jours consécutifs, j'ai accueilli le public à dix reprises dans les mairies et salles communales où chacun a pu me rencontrer et présenter ses demandes de renseignements ou ses propositions, déposer une contribution sur le registre d'enquête ou par courrier, ou utiliser les possibilités offertes de s'exprimer par voie dématérialisée via le site communautaire.

Le tableau ci-dessous récapitule le déroulement de la procédure.

Dates	Permanences	Visiteurs	Registre	Courriers	Mails	Observations
Mercredi 12/04	La Chartre-sur-le-Loir	2	1	0	0	2
Samedi 15/04	Loir-en-Vallée	0	0	1	0	1
Mardi 18/04	Pruillé l'Eguillé	0	0	0	0	0
Vendredi 21/04	Dissay-sous-Courcillon	1	1	0	0	1
Lundi 24/04	Beaumont-Pied-Boeuf	1	0	0	0	0
Lundi 24/04	Luceau	2	0	0	0	0
Vendredi 28/04	Chahaignes	7	0	1	0	1
Vendredi 28/04	Saint Georges-la-Couée	1	0	0	0	0
Samedi 06/05	Le Grand Lucé	2	0	0	0	0
Vendredi 12/05	CC / Montval-sur-Loir	4	0	1	6	7
Totaux		20	2	3	6	12

Les 12 observations ont été résumées ci-dessous à l'intention du porteur du projet qui est prié de bien vouloir en prendre connaissance et me faire parvenir ses propres observations ou réponses et

ce, **dans le délai de quinze jours (soit avant le 02 juin 2023)** prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement.

A toutes fins utiles, la version intégrale de ces contributions (classées suivant la chronologie de leur présentation) est annexée au présent procès-verbal.

A ces remarques, j'ajoute ma demande en vue de disposer d'un tableau récapitulatif permettant :

- d'apprécier de manière objective le détail de la consommation effective des espaces faisant actuellement l'objet d'une exploitation agricole ou sylvicole et qui seront impactés par le projet,
- d'expliquer les variations significatives des superficies en zones A ou N apparaissant au bilan prévisionnel consécutif à la réalisation du présent projet.

N° : 1	Date : 10 avril 2023	Auteur : M. FOLLENFANT Francis - Chahaignes
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
Propriétaire de la parcelle E n°758 à Chahaignes, auparavant urbanisable, mais classée en zone agricole A au PLUi 2021 et, en l'occurrence, inconstructible donc fortement dévalorisée. Il voudrait connaître les raisons de ce classement et savoir si, dans l'avenir, sa propriété pourra redevenir constructible.		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<i>La CC Loir Lucé Bercé a bien pris connaissance de la remarque formulée. Elle souhaite cependant préciser que la demande ne porte pas sur l'un des points d'évolution inscrits dans la modification ou la révision allégée du PLUi (objets de l'enquête publique). Dans ce cadre, il n'est ainsi pas envisagé de réexaminer la parcelle objet de l'observation. La CC précise que l'élaboration du PLUi, ayant donné lieu à l'approbation du document en 2021, a en effet pu entraîner des changements de zonage par rapport aux PLU communaux. Ces modifications ont notamment été motivées par les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et par la prise en compte de l'ambition nationale de modération de la consommation des terres agricoles et naturelles.</i>		

N° : 2.1	Date : 12 avril 2023	Auteur : Mme TROTTIER
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
- trouve le lieu d'implantation de la future caserne du SDIS à Chahaignes peu judicieux et son accès à la forêt malaisé. En outre les chaussées ne seraient pas suffisamment résistantes pour supporter le passage des FPT.		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<i>Le lieu d'implantation de la future caserne à Chahaignes a été déterminé en accord avec le SDIS. Il répond aux exigences d'accessibilité et de surface définis par les pompiers. La CC Loir Lucé Bercé souhaite également préciser que plusieurs autres secteurs ont été étudiés mais qu'aucun d'entre eux n'était adapté au projet de nouvelle caserne. Concernant la proximité à la forêt, la CC rappelle sa vigilance en matière de gestion du risque de feu de forêt. La future caserne sera à une distance à la forêt similaire à celle de la caserne actuelle, déjà située dans la commune de Chahaignes. Enfin, il s'agit de préciser que la chaussée permettant l'accès au site sera évidemment renforcée pour permettre le passage des camions du SDIS.</i>		

N° : 2.2	Date : 12 avril 2023	Auteur : Mme TROTTIER
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
- considère que la distance de 3m entre les limites séparatives d'une parcelle et les panneaux solaires, trackers ou éoliennes est inadaptée et devrait être fixée à au moins trois fois la hauteur de l'installation de production d'énergie pour ne pas faire écran à l'ensoleillement du voisinage (ex : si H trackers = 10m, distance = 30m).		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<i>La CC Loir Lucé Bercé souhaite préciser que la distance de 3 m fixée entre les limites séparatives et les dispositifs d'énergie renouvelable ne s'applique que pour les trackers solaires. Les autres installations d'énergie renouvelable (les</i>		

*éoliennes par exemple) sont plus strictement réglementées par le PLUi approuvé en 2021, spécifiquement car elles ne sont pas autorisées pour de l'autoconsommation.*

*Ce seuil de 3 m s'inspire de la disposition inscrite au PLUi en vigueur à l'article 2.2 qui prévoit qu'en cas de retrait, les constructions respectent une distance par rapport à la limite séparative équivalente à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres.*

*A ce stade de la procédure, la CC s'engage cependant à étudier la possibilité d'ajuster le retrait envisagé et de le définir au regard de la hauteur des trackers solaires qui seraient installés.*

N° : 3	Date : 21 avril 2023	Auteur : M. CALLA Christophe - Dissay-s/s-Courcillon
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
- Venu se renseigner sur les motifs de l'enquête publique en cours. Se déclare satisfait des explications qui lui ont été données.		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<i>La CC Loir Lucé Bercé prend bonne note de cette observation qui n'appelle pas de réponse particulière.</i>		

N° : 4	Date : 26 avril 2023	Auteur : Mme GREFFET Alice
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
- Estime injustifié économiquement le projet de zone d'activités de Montabon, la région (démographiquement en régression) souffrant déjà de beaucoup de zones d'activités qui sont majoritairement inoccupées et artificialisées sans aucune utilité . - Considère que le projet de modification du PLUi va détruire une zone humide d'un hectare, sans compensation mais avec impact environnemental et artificialisation de terres, au profit d'activités bénéficiant à des intérêts privés sans que des alternatives aient été envisagées. Des concessions, notamment sur la localisation, seront obligatoires si nous voulons léguer une planète habitable aux générations futures.		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<i>La CC Loir Lucé Bercé souhaite souligner que la procédure de révision allégée du PLUi, portant sur le site de Montabon, ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, déjà inscrite au PLUi approuvé en 2021 (dans le PADD et en zone à urbaniser au règlement graphique). Il s'agit uniquement de réduire l'obligation de retrait imposé le long des voies à grande circulation qui bordent la zone, soit la bretelle autoroutière et la RD 305.</i>		
<i>L'inscription de ce projet dans le PLUi répond par ailleurs à un besoin identifié d'espaces d'activités économiques, les disponibilités foncières sur les zones d'activités existantes étant à ce jour quasiment épuisées.</i>		
<i>Concernant la remarque sur la zone humide, la CC précise que la notice explicative de la révision allégée comprend une évaluation environnementale. Les pages 45 à 49 dressent l'état des lieux des zones humides au sein du site de Montabon. Ainsi, il est rappelé que « l'inventaire des zones humides élaboré dans le cadre du PLUi, sur la base des pré-localisations de zones humides potentielles et d'un travail de terrain, n'a pas conclu à la présence de zones humides sur le secteur de Montabon. » Il est également précisé que lors de l'élaboration du dossier Police de l'eau, incluant une étude d'impact, réalisée en 2019 sur le périmètre de la ZAC de Montabon, une zone humide a été répertoriée en limite Nord-Est du secteur mais qu'elle n'est située que pour une infime partie dans le périmètre de la zone AUZ et surtout qu'elle ne concerne pas les espaces qui seront impactés par la réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation, objet de la procédure de révision allégée du PLUi.</i>		

N° : 5	Date : 04 mai 2023	Auteur : Mme ROBERT Julia
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
- Affirmant que notre territoire est déjà suffisamment pourvu en grandes enseignes, elle émet un avis négatif sur la modification du PLUi et plus globalement sur la zone industrielle et commerciale de Montabon. - D'un point de vue d'urgence écologique et sociale, estime que ce type de projet rasant et goudronnant des espaces naturels ne devrait plus exister et que, s'agissant de l'autoroute, nous avons assez d'axes routiers.		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		

*La CC Loir Lucé Bercé souhaite souligner que la procédure de révision allégée du PLUi, portant sur le site de Montabon, ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, déjà inscrite au PLUi approuvé en 2021 (dans le PADD et en zone à urbaniser au règlement graphique). Il s'agit uniquement de réduire l'obligation de retrait imposé le long des voies à grande circulation qui bordent la zone, soit la bretelle autoroutière et la RD 305.*

N° : 6	Date : 04 mai 2023	Auteur : Cabinet d'avocats Esther COLLET
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
<p>Intervient à propos de l'emplacement réservé n°49 figurant dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 15 avril 2021 pour une aire de stationnement sur les parcelles A 1262 et 1263 à Poncé - commune de Loir-en-Vallée - dont les propriétaires, respectivement MM. MAUSSION Jean et BOURGY Eric, contestent la légalité du maintien. Ils affirment que sa création :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dénaturera l'intérêt patrimonial et architectural de leurs biens en violation de l'objectif de mise en valeur exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,</li> <li>- compromettra la viabilité de quatre tilleuls centenaires qui méritent une protection que le PLUi devrait instaurer,</li> <li>- se heurtera aux risques d'éboulement en raison de la fragilité de cette zone concernée par le risque de mouvement de terrain, ce qui entraînera un surcoût important pour la commune,</li> <li>- augmentera les risques pour les promeneurs et randonneurs empruntant l'étroite voie d'accès à ce site,</li> <li>- apparaît superfétatoire puisque son emprise de 963.70 m2 s'ajoute inutilement aux 1061.05 m2 d'une seconde aire de stationnement faisant l'objet de l'emplacement réservé n°50 situé à proximité, alors que le village de Poncé-sur-le-Loir ne compte que 400 habitants,</li> <li>- n'est précédée d'aucune justification de son parti d'aménagement ou des besoins de la commune, tous éléments ne figurant pas dans le PLUi,</li> <li>- est abandonnée suivant les termes d'un courrier du maire de la commune, en date du 2 décembre 2021, reconnaissant expressément l'inutilité de la réserve prévue en raison de la topographie et de la nature du terrain ainsi que du coût induit pour la collectivité,</li> </ul> <p>Soit autant de faits qui leur paraissent relever de l'erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Les auteurs estiment que si la commune avait réellement besoin de disposer de places de stationnement supplémentaires, une partie de la parcelle A 1250 pourrait alors être envisagée pour leur création sans présenter les inconvénients du positionnement sur les parcelles A 1262 et A 1263.</p>		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<p><i>La CC Loir Lucé Bercé a bien pris connaissance de la remarque formulée. Elle souhaite cependant préciser que la demande ne porte pas sur l'un des points d'évolution inscrits dans la modification ou la révision allégée du PLUi (objets de l'enquête publique). Dans ce cadre, il n'est ainsi pas envisagé d'apporter une évolution aux dossiers, en vue de leur approbation. Cependant, la CC indique que la suppression de l'emplacement réservé mentionné sera intégré lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.</i></p>		

N° : 7	Date : 10 mai 2023	Auteur : M. HUGER Pierre
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
<p>A propos de la future zone d'activités de Montabon, il considère que ce projet va à l'envers d'une nécessité climatique impérieuse quasi vitale pour les populations humaines de réduire les gaz à effet de serre et lutter contre le réchauffement et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- souhaite savoir pourquoi la sauvegarde de la biodiversité de ce secteur et la réduction de l'artificialisation des sols instaurée par la loi Climat et Résilience ne sont pas prises en considération dans ce projet,</li> <li>- propose que lui soit substitué le développement de productions de fruits et légumes pour l'ensemble des cantines et restaurations collectives locales,</li> <li>- redoute l'entreposage de produits dangereux ou l'implantation d'une activité Seveso sur cette zone et se demande si la Collectivité saura imposer les conditions restrictives aptes à protéger la population des risques encourus,</li> <li>- relève l'incohérence qu'il y aurait à vouloir revitaliser le commerce de Montval-sur-Loir au moyen du dispositif "petites villes de demain" en favorisant concomitamment un projet à vocation logistique antagoniste, puisque vecteur du e-commerce et acteur de la désertification du commerce en milieu rural,</li> </ul>		

- estime que ce projet est une vaste opération de protection pour pallier les mesures restrictives contenues dans la loi ci-dessus et ouvrir la voie à la possibilité d'une forte spéculation alors qu'il n'appartient pas à la Collectivité de favoriser une telle orientation.

#### Réponse du porteur de projet

*La CC Loir Lucé Bercé souhaite souligner que la procédure de révision allégée du PLUi, portant sur le site de Montabon, ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, déjà inscrite au PLUi approuvé en 2021 (dans le PADD et en zone à urbaniser au règlement graphique). Il s'agit uniquement de réduire l'obligation de retrait imposé le long des voies à grande circulation qui bordent la zone, soit la bretelle autoroutière et la RD 305.*

*Concernant la mention à la réduction de l'artificialisation des sols, il est précisé ici que la loi Climat et Résilience prévoit une déclinaison progressive de cet objectif dans les documents cadres (dans les SRADDET puis dans les SCoT et les PLUi) et dans le temps. Le PLUi en vigueur, approuvé avant cette loi, comprend cependant déjà des objectifs de modération de la consommation de l'espace à vocation résidentielle comme économique. Il s'agit enfin de préciser que la révision allégée cherche à optimiser les surfaces identifiées comme à urbaniser au PLUi approuvé en 2021 pour, précisément, éviter l'ouverture de nouvelles zones.*

N° : 8 | Date : 10 mai 2023 | Auteur : Mme Malika B.

#### Résumé de la remarque ou proposition

Affirme que les décisions qui concernent la communauté sont votées à huis clos par des élus qui défendent des intérêts personnels alors même que les citoyens n'ont pas donné leur avis sur la destination à réserver à cette terre agricole de bonne qualité, en partie cultivée en bio et qui alimente la population du territoire.

#### Réponse du porteur de projet

*La CC Loir Lucé Bercé prend bonne note de cette observation, qui ne s'inscrit cependant pas en lien direct avec le contenu des procédures de modification et de révision allégée du PLUi. Elle souhaite préciser que la modification comme la révision allégée ont fait l'objet d'une concertation avec la population lors de leur élaboration et que l'enquête publique conjointe a également permis aux habitants et usagers du territoire d'émettre leurs remarques et observations.*

*Concernant spécifiquement l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Montabon, la CC rappelle que la révision allégée ne porte pas sur la création d'une nouvelle zone urbaine ou à urbaniser mais uniquement sur la réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation qui bordent le secteur.*

N° : 9 | Date : 12 mai 2023 | Auteur : M. BECHU Christian.

#### Résumé de la remarque ou proposition

Estime que le projet de zone d'activité Loirécopark 3 à Montabon, sur 18 hectares artificialisés dont un verger de 1.7 ha en BIO, sans aucune compensation, est un massacre de la nature, du vivant, qui va totalement à l'encontre du Zéro artificialisation nette des sols en 2050.

#### Réponse du porteur de projet

*La CC Loir Lucé Bercé souhaite souligner que la procédure de révision allégée du PLUi, portant sur le site de Montabon, ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, déjà inscrite au PLUi approuvé en 2021 (dans le PADD et en zone à urbaniser au règlement graphique). Il s'agit uniquement de réduire l'obligation de retrait imposé le long des voies à grande circulation qui bordent la zone, soit la bretelle autoroutière et la RD 305.*

*Concernant la mention au zéro artificialisation des sols, il est précisé ici que la loi Climat et Résilience prévoit une déclinaison progressive de cet objectif dans les documents cadres (dans les SRADDET puis dans les SCoT et les PLUi) et dans le temps. Le PLUi en vigueur, approuvé avant cette loi, comprend cependant déjà des objectifs de modération de la consommation de l'espace à vocation résidentielle comme économique.*

*Il s'agit enfin de préciser que la révision allégée cherche à optimiser les surfaces identifiées comme à urbaniser au PLUi approuvé en 2021 pour, précisément, éviter l'ouverture de nouvelles zones.*

N° : 10	Date : 12 mai 2023	Auteur : Cabinet avocats LEOSTHENE
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
<p>Agissant pour le compte de Mmes GUILLIER Paulette et DUFÉIL Chantal propriétaires de la parcelle cadastrée AB 187 de 2740 m<sup>2</sup> en zone urbaine Uc à Montval-sur-Loir, ils contestent la création au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'un emplacement réservé n° 56 de 1200 m<sup>2</sup> à usage de bassin de rétention des eaux pluviales sur ladite parcelle en considérant que ce projet est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un autre emplacement réservé n° 54 est également créé à 150 m au Nord et doublonne avec le n°56 alors qu'il n'est nullement justifié de caractéristiques, risques ou débits imposant la création d'un ouvrage d'une telle ampleur d'autant que le Règlement écrit prend toutes dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et contenir les écoulements d'eaux pluviales,</li> <li>- étant observé que le territoire intercommunal n'est même pas couvert par un schéma d'assainissement des eaux pluviales expliquant ce choix, le site situé en contrebas de la propriété est en zone N, vierge de toutes plantations ou boisements, de sorte que l'emplacement réservé pour un bassin de rétention aurait dû y être placé,</li> <li>- la création de cet emplacement réservé est d'autant plus injustifiée qu'il est situé en tissus urbain pavillonnaire dont les caractéristiques ne justifient pas la création d'un tel équipement.</li> </ul>		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<p><i>La CC Loir Lucé Bercé a bien pris connaissance de la remarque formulée. Elle souhaite cependant préciser que la demande ne porte pas sur l'un des points d'évolution inscrits dans la modification ou la révision alléguée du PLUi (objets de l'enquête publique). Dans ce cadre, il n'est ainsi pas envisagé d'apporter une évolution aux dossiers, en vue de leur approbation. La CC indique par ailleurs que l'emplacement réservé mentionné a été défini dans un objectif de gestion du risque inondation, à la suite d'une étude hydraulique réalisée sur la commune consécutive à plusieurs épisodes pluvieux intenses au cours des dernières années.</i></p>		

N° : 11	Date : 12 mai 2023	Auteur : Mme le maire de SAINT PIERRE-du-Lorouër
<b>Résumé de la remarque ou proposition</b>		
<p>Madame le maire souhaite que les bâtiments cadastrés A219 (boulangerie) et A211 (bar-restaurant "Fer à cheval") sur sa commune ne changent pas de destination et restent identifiés comme commerces.</p>		
<b>Réponse du porteur de projet</b>		
<p><i>La CC Loir Lucé Bercé indique que les bâtiments mentionnés par Madame le Maire ont bien été repérés comme commerce à protéger. La notice explicative de la modification présente cela aux pages 18 et 87.</i></p>		

<b>Réponse du porteur de projet aux questions du commissaire enquêteur</b>		
<p>Les réponses <i>in extenso</i> du porteur de projet aux questions du commissaire enquêteur sont jointes en annexe (p. 34).</p>		

## DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

RELATIVE à la RÉVISION ALLÉGÉE  
et la MODIFICATION n°1  
du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
de la COMMUNAUTE de COMMUNES LOIR - LUCÉ - BERCÉ



## CONCLUSIONS ET AVIS

**du commissaire enquêteur**

# CONCLUSIONS

## 1 - GÉNÉRALITÉS

La communauté de communes Loir - Lucé - Bercé est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) fondé le 1er janvier 2017 qui rassemble 24 communes totalisant plus de 25000 habitants sur un territoire de 53720 ha. Depuis sa création, elle détient la compétence en matière d'élaboration, révision ou modification de projet global d'aménagement et d'urbanisme ce qui lui a permis d'élaborer, finaliser et approuver son propre Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) le 15 avril 2021.

A l'usage, la nécessité est apparue de faire évoluer ce document, notamment pour :

- permettre l'optimisation des espaces d'une zone d'activités grevées de marges d'inconstructibilité en raison des voies à grande circulation voisines,
- préciser et compléter les dispositions constructives prévues au règlement d'urbanisme, modifier son zonage pour créer de nouveaux équipements et faciliter le développement économique de petites entreprises en milieu rural.

Au préalable, et succédant à un examen au cas par cas, les enjeux environnementaux ont fait l'objet d'une évaluation avant leur prise compte dans les modalités de ces projets.

## 2 - LE PROJET, SES CONSÉQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, SON CADRE JURIDIQUE :

La nature des évolutions du PLUi envisagées impose la conduite simultanée de deux procédures distinctes ayant trait aux projets ci-dessous :

### 2.1 : La réduction des marges d'inconstructibilité de la zone d'activités AUz de Montabon

- L'optimisation évoquée ci-avant résulte de l'application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme permettant, après étude justificative, la réduction des marges d'inconstructibilité (instituées par la loi 95-101 dite "loi Barnier" sur la qualité urbaine le long de certaines voies) grevant la zone d'activités AUz de Montabon sur le territoire de la commune de Montval-sur-Loir . Ces marges occupent en fait une portion notable (31%) des 8.7 ha de cette zone bordée à la fois par l'autoroute A28 et sa bretelle d'entrée ainsi que par la route départementale 305 classée à grande circulation.

De fait, les dispositions dérogatoires projetées permettront de ramener les marges de recul :

- de 75 m à 30 m en bordure de la RD 305,
- de 100 m à 30 m en bordure de la bretelle d'accès à l'A28.

Les principes d'aménagement pour les dessertes, les espaces libres ou les abords de la zone proposés dans l'étude justificative font largement appel à la végétalisation, en particulier grâce à une lisière arbustive périmétrique destinée assurer l'intégration des constructions dans un milieu arboré tout en ménageant leur visibilité. L'atténuation des nuisances, essentiellement sonores, dues à la proximité avec les voies à grande circulation, bénéficiera de l'interposition de l'écran végétal ci-avant. Les accès seront assurés par le giratoire existant dont l'étude et la réalisation ont anticipé la création de la zone et de sa desserte.

L'aléa retrait-gonflement des argiles lié à la nature du sol est présent sur une grande partie de la zone AUz. Il requiert les précautions spécifiques déclinées dans le règlement de PLUI. En l'occurrence, cet

aléa ne doit pas être confondu avec le risque naturel mouvements de terrain en raison de cavités souterraines ou marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol (Cf. Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain).

- L'analyse de l'état initial de l'environnement dans les marges d'inconstructibilité actuelles montre le faible intérêt environnemental des lieux, l'ensemble du site étant déconnecté de toute continuité écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). Une zone humide est répertoriée au Nord-Est de la zone AUz mais elle est située hors les espaces concernés par la présente procédure. Suivant les conclusions de l'évaluation environnementale, la réalisation du projet n'aurait finalement qu'une incidence potentielle faiblement négative sur l'environnement.
- S'agissant des règles d'aménagement et d'utilisation des sols, le projet respecte les prescriptions des documents-cadres ci-dessous :
  - le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de la Vallée du Loir qui spécifie que " Les schémas d'aménagement des opérations économiques viseront à optimiser l'espace en minimisant les bandes inconstructibles et les retraits par rapport aux limites, afin de maintenir des perspectives d'extension ou de redécoupage parcellaire",
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, axe 2) du PLUi qui propose une offre immobilière et foncière nouvelle pour accueillir des activités (en particulier à Montabon) tout en veillant à leur attractivité.
- Au regard des stipulations du code de l'urbanisme (articles L153-31 et L153-34), le projet ci-dessus, ayant pour unique objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances tout en respectant les orientations arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) , s'inscrit régulièrement dans le cadre d'une procédure de révision allégée.

Conclusions du commissaire enquêteur :

- Le présent projet permet de rationaliser la disponibilité de l'espace dévolu à cette zone par le PLUi approuvé en avril 2021 sans porter atteinte à son économie générale puisqu'il n'entraîne aucune diminution des zones naturelles et agricoles.
- L'étude dérogatoire à la loi Barnier figurant au dossier me paraît contenir les principes appropriés pour un aménagement prenant en compte la qualité des paysages et l'atténuation des nuisances liées à la circulation routière,
- Dans un secteur caractérisé par un faible intérêt environnemental, le projet se montre respectueux des contraintes fixées par le SCOT et de la stratégie définie par le PLUi et son PADD,
- Enfin, la procédure de révision allégée est pertinente et adaptée pour mener à bien le projet d'optimisation foncière de la zone AUz de Montabon.

2.2 : La modification des orientations d'aménagement, du règlement littéral et du zonage du PLUi

- Elle porte quatre types d'évolutions :
  - l'ajustement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) consécutivement à la promulgation de la loi 2021-1104 Climat et Résilience, ce qui a pour principales conséquences, outre l'actualisation des références au code de l'urbanisme, l'ajout de directives pour la mise en valeur des continuités écologiques et d'un tableau de synthèse des échéances prévisionnelles d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU),
  - des compléments et clarifications portant sur les emprises au sol et l'implantation de certains logements en zones agricoles A et naturelles N, sur la possibilité d'édifier des abris pour animaux, les conditions à remplir pour l'installation de panneaux solaires, sur l'aspect des toitures et la

préservation des commerces par la limitation des changements de destination le long des voies commerçantes de certains centres-bourgs,

- l'adaptation du zonage pour tenir compte des conditions nouvelles d'édification d'une caserne de pompiers sur le territoire de la commune de Chahaignes,

- l'ajout ainsi que la suppression, en zones A et N, de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) majoritairement voués au développement d'activités ainsi que l'examen de sollicitations en vue d'un changement de destination pour des bâtiments autrefois à usage agricole.

● L'analyse de l'état initial de l'environnement montre l'absence d'enjeux majeurs affectés par des modifications ponctuelles localisées résultant du présent projet, telles la création d'un équipement à Chahaignes (casernes de pompiers). Les changements de destination de bâtiments agricoles ou la création de nouveaux STECAL, les modifications consécutives aux ajustements réglementaires, les évolutions résultant de l'application de la loi Climat et Résilience ou les adaptations de secteurs de projet n'entraînent également pas d'incidences potentielles négatives substantielles.

● Ce projet qui a pour objet la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du Règlement (littéral et graphique) s'inscrit dans le respect de la procédure de modification des plans d'urbanisme définie par les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

Le présent projet de modification n° 1 :

- apporte des compléments bienvenus sur les dispositions réglementaires touchant à la propriété privée,
- ajuste et améliore les orientations pour l'aménagement des extensions urbaines suivant les dispositions nouvelles de la loi Climat et Résilience,
- prend en compte les évolutions nécessaires apparues depuis l'approbation du PLUi de 2021 et notamment celles relatives au développement économique ou à la préservation des surfaces commerciales.

Chacune des procédures ci-dessus nécessite la consultation du public suivant des modalités définies par le code de l'environnement. Leur conduite simultanée donne lieu à une enquête publique unique conformément aux stipulations de l'article L123-6 de ce même code.

### **3 - LE DOSSIER**

La composition du dossier est conforme à la réglementation telle que précisée à l'article R123-8 du code de l'environnement et sa structure est logique et claire. Il est précédé d'une nomenclature efficace et d'une note de présentation claire et synthétique, l'ensemble permettant de retrouver avec facilité les renseignements recherchés dans un document qui totalise près de 350 pages. Toutefois, dans la notice M9 relative aux modifications, il est parfois difficile de suivre le cheminement jusqu'au résultat final pour une modification afférente à un sujet donné en l'absence d'indication des numéros de page pour les stades suivants. De plus, les plans de situation permettant la localisation des modifications sont parfois illisibles.

Par ailleurs, toujours s'agissant de cette notice, la justification de l'évolution des consommations d'espaces agricoles ou naturels s'avère particulièrement absconse en l'absence de reproduction du principe de calcul antérieur développé dans le rapport de présentation du PLUi 2021. L'assimilation de la surface consommée du fait des modifications à l'aire d'emprise au sol maximale nouvelle des constructions n'apparaît ni évidente ni justifiée.

#### Conclusions du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête apparaît complet et bien structuré avec une présentation particulièrement bienvenue pour guider le lecteur.

Les notices de présentation sont exhaustives en dépit de quelques difficultés pour suivre l'élaboration de certaines modifications. Le souci de clarté dans les explications fournies est perceptible (hormis pour les plans de situation et le bilan des surfaces) et permet à ce document de rester, en général, accessible aux non-initiés.

## 4 - LA PROCÉDURE

Les étapes successives précédant ou jalonnant cette enquête se résument ainsi :

- **Une concertation préalable** organisée par la communauté de communes durant trois mois, avec mise à disposition du public d'un registre d'observations joint au dossier de révision allégée déposé en mairies de Montval-sur-Loir et Montabon et également consultable sur le site de la collectivité.
- **La désignation du commissaire enquêteur** résulte de la décision E23 000 030/72 en date du 27 février 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes nommant M. Claude THIBAUD pour conduire cette enquête.
- **L'organisation de l'enquête** a été définie par l'arrêté N° 2023-010-AR du 13 mars 2023 signé de M. le Président de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé qui en prévoit **l'ouverture le 12 avril 2023 à 9h00 et la clôture le 12 mai 2023 à 17h00**, pour une durée de 31 jours consécutifs.  
Ce même arrêté disposant que :
  - il s'agira d'une enquête unique commune à la révision allégée du PLUi ainsi qu'à sa modification n°1,
  - le siège de l'enquête sera situé dans les locaux de la communauté de communes, place Clémenceau à Château-du-Loir, commune nouvelle de Montval-sur-Loir,
  - le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de dix permanences de trois heures dans les communes de La Chartre-sur-le-Loir, Loir-en-Vallée, Pruillé-l'Eguillé, Dissay-sous-Courcillon, Beaumont-Pied-de-Boeuf, Luceau, Chahaignes, Saint Georges-de-la-Couée, Le Grand-Lucé ainsi qu'à Montval-sur-Loir au siège de la communauté de communes,
  - **chacune des 24 mairies du territoire intercommunal sera dotée d'un dossier complet** et d'un registre d'enquête permettant au public d'y consigner ses observations et propositions,
  - le dossier sera consultable dans sa version numérique sur un poste informatique dédié au siège de la communauté de communes, à Montval-sur-Loir,
  - le dossier sera également disponible et téléchargeable durant toute la durée de l'enquête sur le site internet de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal où il sera également possible de faire parvenir les observations par voie dématérialisée,
- **La publication de l'avis d'enquête** par les moyens suivants :
  - affichage au format A2 conforme à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 en 95 emplacements disséminés sur l'ensemble du territoire intercommunal et jouissant d'une bonne visibilité. La totalité de ces affiches était en place dès le 27 mars 2023,
  - par voie électronique sur le site internet <https://www.loiruceberce.fr/> de la collectivité, et ce, dès le 21 mars 2023,
  - par insertion dans la rubrique des annonces légales des journaux Le Maine Libre et Le Petit Courrier - L'écho de la Vallée du Loir, éditions des 24 mars et 12 avril 2023.

- **Le déroulement de l'enquête publique unique**, du 12 avril au 12 mai 2023 dans les conditions nominales fixées par l'arrêté d'ouverture ci-dessus,
- **La communication du procès-verbal de synthèse des observations du public** à M. le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé rencontré le 17 mai 2023,
- **La remise en main propre** du rapport et des conclusions à M. le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé le 12 juin 2023 avec transmission concomitante de ce document à M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

#### Conclusions du commissaire enquêteur

La préparation, la publicité et le déroulement de la présente enquête publique unique ont été conduits dans le strict respect des dispositions fixées tant par la réglementation que par l'arrêté d'ouverture d'enquête de M. le Président de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé.

La mise à disposition d'un dossier complet dans chaque mairie par le porteur de projet ainsi que l'organisation d'une permanence dans chaque commune concernée par une évolution du zonage, et ce sans considération de démographie, ont contribué à établir des conditions que j'estime satisfaisantes et propices à l'information et à l'expression du public.

## 5 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

### 5.1 - Sur la révision allégée du PLUi :

☑ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** recommande principalement :

- de justifier l'augmentation des surfaces urbanisables à vocation économique résultant du recul des marges d'inconstructibilité,
- d'améliorer la prise en compte de la zone humide sur le secteur AUz par une démarche d'évitement, de réduction, voire de compensation adaptée,
- d'analyser et de caractériser les continuités écologiques et la prise en compte de leurs enjeux,
- de justifier de la prise compte des risques naturels (mouvements de terrain) et technologiques,

*Le porteur du projet a apporté les éléments de réponse suivants :*

- *le projet n'induit aucune nouvelle surface à vocation économique, le classement AUz et le périmètre de la zone d'activité de Montabon, tels que définis au PLUi, restent inchangés,*
- *la zone humide jouxtant le secteur AUz n'est pas impactée par les dispositions du projet de révision allégée,*
- *le site de Montabon est déconnecté de toute continuité écologique,*
- *le présent projet ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Montabon mais seulement sur la réduction des marges d'inconstructibilité*

☑ **La Chambre d'Agriculture** déclare ne pas avoir de remarques à formuler.

☑ **Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de la Vallée du Loir** souligne l'intérêt de la visibilité des entreprises dans l'environnement immédiat pour renforcer l'attractivité de la zone.

☑ **La Direction Départementale des Territoires de La Sarthe** s'exprimant lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées estime notamment que :

- la révision allégée aborde peu les pollutions et nuisances lumineuses qui résulteraient de la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur la zone ainsi que leur intégration dans l'environnement,
- l'étude "loi Barnier" ne présente pas d'estimation du flux de véhicules supplémentaires et leur impact sur la circulation routière.

*Le porteur du projet indique que, en l'état actuel des projections ou estimations sur la typologie et l'implantation des activités futures et leurs conséquences, il ne lui est pas possible de d'apporter des réponses plus détaillées.*

## 5.2 - Sur la modification n° 1 du PLUi :

☑ **La Chambre d'Agriculture** émet un avis favorable sur ce projet **assorti d'une réserve** à la fois sur la création d'un STECAL à Beaumont-Pied-de-Boeuf ainsi que sur le nouvel emplacement choisi pour la caserne de pompiers de Chahaignes.

☑ **Le Conseil Général de La Sarthe** donne un avis favorable sur ce projet.

☑ **La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** émet un avis favorable aux évolutions du Règlement écrit du PLUi sur les zones agricoles (A) et naturelles (N) ainsi qu'à la création des différents STECAL pourvu que leur périmètre reste ajusté aux nécessités et que leur distance d'implantation par rapport au bâti existant soit précisée dans le Règlement.

☑ **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** recommande, notamment, de définir les incidences potentielles liées à la création des STECAL (dont Chahaignes) avec leurs règles d'emprise au sol et de préciser les consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ainsi que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

*Le porteur du projet a apporté les éléments de réponse suivants :*

- seuls ont été retenus les STECAL dont la justification a été reconnue, celui de Chahaignes (caserne de pompiers) présentant, de plus, un caractère d'intérêt général,
- les consommations d'espaces calculées n'intègrent que les surfaces réellement agricoles ou naturelles suivant le principe utilisé lors de l'élaboration du PLUi.

☑ **La Direction Départementale des Territoires de La Sarthe** fait connaître ses observations, pour l'essentiel, à propos de :

- l'implantation au plus près du bâti pour les panneaux solaires et les abris pour animaux en secteurs agricole ou naturels,
- la conformation du périmètre des STECAL qui est à limiter au plus près des besoins des activités et les dispositions propres à assurer leur bonne insertion dans l'environnement,
- l'inscription dans les OAP des dispositions pour la prise en compte les continuités écologiques, la préservation des espaces naturels en milieu urbain ou la restauration des coupures urbaines.

## 6 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le rapport qui précède compile les observations résumées du public, les questions du commissaire enquêteur et les réponses de la Collectivité (pages 15 à 20).

Ces contributions peuvent être classifiées suivant trois thématiques principales :

- I - Observations se situant clairement sans lien avec le projet, donc hors du champ de l'enquête,
- II - Observations à propos de la zone d'activités de Montabon, donc la révision allégée,

### III - Observations relatives à des sujets divers.

#### THEME I : OBSERVATIONS ECHAPPANT AU CADRE DE L'ENQUÊTE

Il s'agit des remarques ou propositions suivantes :

a - **n° 1** (M. Follenfant). Le PLUi ayant classé sa parcelle E 758 à Chahaigues en zone agricole, il en demande la révision pour rendre sa propriété à nouveau constructible.

b - **n° 6** (Cabinet Esther Collet). Présente de multiples arguments pour justifier la suppression de l'emplacement réservé n° 49 du PLUi, à usage d'aire de stationnement, sur les parcelles A 1262 et 1263 à Poncé-sur-le-Loir, commune de Loir-en-Vallée, alors que la mairie reconnaît explicitement l'inutilité de cette servitude.

c - **n° 10** (Cabinet Leosthene). Contesté l'utilité de l'emplacement réservé n° 56 du PLUi, à usage de bassin de rétention des eaux pluviales, sur la parcelle AB 187 à Montval-sur-Loir.

#### Les réponses respectives (résumées) du porteur de projet sont :

a - *Le nouveau zonage du PLUI 2021 a été motivé notamment par les évolutions législatives et réglementaires relatives à la modération de la consommation de terres agricoles. Il n'est pas envisagé de réexaminer le classement de la parcelle considérée.*

b - *La demande ne porte pas sur l'un des points d'évolution inscrits dans le projet. Cependant, la suppression de l'emplacement réservé n°49 sera intégrée lors d'une prochaine évolution du PLUI.*

c - *La demande ne porte pas sur l'un des points d'évolution inscrits dans le projet. L'emplacement réservé n°56 répond à un objectif de gestion du risque inondation fondé sur une étude hydraulique consécutive à plusieurs épisodes pluvieux intenses au cours des dernières années. Il n'est pas envisagé d'apporter une modification au projet sur ce point.*

#### Conclusions du commissaire enquêteur :

a . Vu la configuration particulière de la parcelle, difficilement exploitable et insérée entre deux propriétés constructibles, la demande pourrait être réexaminée dans le cadre d'une révision ultérieure du PLUi.

b . L'examen des arguments recevables (risques d'éboulement, non-justification du caractère indispensable) développés s'ajoutant aux intentions d'abandon clairement formulées par la mairie de Loir-en-Vallée devraient conduire à la suppression de l'emplacement réservé n°49 du PLUi.

c . Dans la mesure où la servitude répond à des faits constatés (inondations) et explicités par une étude hydrologique qui la justifie, l'emplacement réservé n°56 du PLUi correspond à une mesure d'intérêt général.

Toutefois, ces demandes se situent hors du cadre de la modification n°1 du PLUi et, ainsi, ne peuvent être prises en compte dans la présente procédure.

#### THEME II : OBSERVATIONS RELATIVES A LA ZONE AUZ DE MONTABON

Il s'agit des remarques ou propositions suivantes :

a - **n°4** (Mme Greffet). La vacance de nombreuses zones d'activités de la région, la destruction d'une zone humide d'un hectare et l'artificialisation concomitante sur le site de la zone AUZ de Montabon font que ce projet est injustifié économiquement et écologiquement,

b - **n°5** (Mme Robert). L'abondance actuelle de grandes enseignes au plan local et l'urgence écologique et sociale condamnent ce projet.

c - **n°7** (M. Huger). Le projet de révision allégée méconnaît les nécessités climatiques actuelles et l'objectif de réduction de l'artificialisation visés par la loi Climat et Résilience. Aussi, propose-t'il :

- . le développement de productions locales de fruits et légumes pour les cantines,
- . le refus de l'entreposage de produits dangereux ou d'activités classées SEVESO,

. la préservation du commerce local par le refus d'un projet à vocation logistique de l'e-commerce,

d - n°8 (Mme B.). La destination réservée à cette terre agricole, de bonne qualité et en partie cultivée en bio, n'a aucunement fait l'objet d'un avis des citoyens,

e - n°9 (M. Béchu). Le projet de zone d'activités Loirécopark 3 de Montabon sur 18 ha artificialisés dont un verger de 1.7 ha en BIO constitue un massacre de la nature qui va à l'encontre des objectifs de la loi Climat et Résilience de zéro artificialisation nette en 2050.

Les réponses respectives (résumées) du porteur de projet sont :

a - la procédure ne vise pas l'ouverture de la zone de Montabon déjà inscrite au PLUi de 2021 et les disponibilités foncières sur les zones d'activités communautaires sont à ce jour quasiment épuisées. La zone humide évoquée, répertoriée en limite Nord-Est de la zone en 2019, était absente de l'état des lieux établi dans le cadre du PLUi de 2021 et n'est pas incluse dans les espaces concernés par la réduction des marges d'inconstructibilité de la présente procédure de révision allégée.

b - l'ouverture de la zone de Montabon est déjà inscrite au PLUi de 2021. Il s'agit uniquement de l'obligation de retrait des constructions imposée le long des voies à grande circulation.

c - la procédure vise l'obligation de retrait le long de l'A28 et de la RD305 et non pas l'ouverture de la zone de Montabon déjà inscrite au PLUi. La loi Climat et Résilience prévoit une application progressive de la réduction de l'artificialisation des sols après modifications des Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durables (SRADDET), des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et des PLUi. Le but de cette révision allégée est d'optimiser l'utilisation de l'espace de cette zone AUz pour en éviter l'ouverture de nouvelles.

d - modification et révision allégée ont fait l'objet d'une concertation avec la population lors de leur élaboration et l'enquête publique conjointe a également permis au public d'émettre ses remarques et observations

e - idem c ci-dessus.

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

- La plupart des remarques présentées remettent implicitement, voire directement, en cause le principe de création et la destination de la zone d'activités de Montabon (validés par le PLUi de 2021) alors que l'enquête n'a trait qu'à l'évolution de ses marges d'inconstructibilité,
- il ne m'apparaît pas que la zone humide (hypothétique) jouxtant la limite Nord du secteur AUz soit impactée par la réduction des marges d'inconstructibilité. Au contraire, la haie projetée en lisière du site de projet (Cf. pièce R9 - annexe pp.87 et 88) assurera la protection de ladite zone. Au demeurant, les opérations d'intégration paysagère prévues au projet seront bénéfiques pour l'environnement d'une zone qui, pour le moment, n'abrite aucun réservoir de biodiversité ou continuité écologique.
- les disponibilités foncières en matière de zones d'activités étant quasiment épuisées suivant l'affirmation de la Collectivité, et ce alors que le PLUi n'est exécutoire que depuis deux ans, les préparatifs en vue d'une ouverture prochaine de la zone de Montabon me semblent être de bonne gestion. Dans ce contexte, si l'idée d'une production locale de fruits et légumes pour circuits courts est intéressante, pour autant elle ne peut être mise en oeuvre ici sans une nouvelle modification du PLUi et au détriment des emplois potentiels attendus de cette zone d'activités.

**En conséquence, j'estime que la démarche d'optimisation foncière faisant l'objet de la présente révision allégée est appropriée.**

**THEME III : OBSERVATIONS DIVERSES**

Il s'agit des remarques ou propositions suivantes :

a - n°2.1 (Mme Trottier). L'emplacement de la future caserne de pompiers (SDIS) de Chahaigues, est peu judicieux et d'un accès malaisé avec une voirie insuffisamment résistante,

b - n°2.2 (Mme Trottier). La distance de 3m. entre limites de parcelles et panneaux solaires, voire éoliennes, est inadaptée et devrait être portée à au moins 3 fois la hauteur de l'installation pour ne pas faire écran à l'ensoleillement du voisinage.

c - n°11 (Mme le maire de Saint Pierre-du-Lorouër) souhaite que les commerces de boulangerie (A219) et bar-restaurant "Fer à cheval" (A211) sur sa commune ne changent pas de destination et restent identifiés comme tels.

Les réponses respectives (résumées) du porteur de projet sont :

a - L'implantation a été définie en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et la chaussée permettant l'accès au site sera renforcée.

b - les 3 m. ne sont applicables qu'aux panneaux solaires contrairement aux autres installations (éoliennes notamment) qui ne sont pas autorisées pour de l'autoconsommation. La Collectivité s'engage à étudier la possibilité d'ajuster le retrait envisagé et de le définir au regard de la hauteur des trackers solaires qui seraient installés.

c - les bâtiments commerciaux mentionnés sont bien repérés en tant que commerces à protéger (Cf. pièce M9 - pp. 18 et 87)

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

a - Les difficultés liées tant au relief de la commune, en partie Nord, qu'à la disponibilité des terrains, plaident en faveur de l'emplacement validé par les utilisateurs (SDIS) et retenu par le porteur de projet.

J'émet un avis favorable à propos de l'emplacement figurant au projet (parcelle D461 à Chahaigues).

b - La remarque est pertinente et mérite d'être prise en considération, comme la collectivité s'y engage.

c - Les souhaits exprimés par madame le maire de Saint Pierre-du-Lorouër sont bien pris en compte comme indiqué par le porteur du projet.

LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

a - demande d'un tableau récapitulatif de la consommation des espaces affectés à l'usage agricole du PLUi (zones A et N).

b - explicitation des variations significatives de la superficie des espaces A et N au bilan final.

Les réponses respectives (résumées) du porteur de projet sont :

a - le bilan des consommations d'espace dues aux nouveaux secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) s'établit à 0.39 ha prélevés sur des sols non artificialisés pour 0.89 ha restitués aux zones A et N en raison de la suppression d'un STECAL et de la réduction d'une zone urbanisée prévues au PLUi de 2021.

b - Le bilan final présenté en fin de notice relative aux modifications était entaché d'une erreur de calcul.

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

a - Sauf pour deux d'entre eux (Chahaigues et Beaumont-Pied-de-Boeuf), les stecal recouvrent des superficies déjà largement, voire totalement, artificialisées.

Le bilan surfacique final des modifications, très légèrement positif en faveur des zones A et N, n'affecte pas significativement celui présenté dans le PLUi approuvé le 15 avril 2021.

b - Dont acte.

## 7 - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

Il résulte des conclusions ci-dessus que :

- la démarche engagée par le porteur du projet, s'agissant de la zone d'activités de Montabon (Cf. # 2.1), prend en compte :
  - les enjeux environnementaux et paysagers présents sur le site,
  - et s'accorde avec les objectifs de mobilisation des potentiels existants dans les espaces d'activités économiques de manière à mieux organiser l'offre foncière comme le demande le SCOT du Pays de la Vallée du Loir, document intégrateur des règles issues des documents de portée supérieure,
- les modifications envisagées des OAP et Règlement pourront permettre (Cf. # 2.2) :
  - de clarifier les dispositions du PLUi régissant le droit des sols,
  - d'améliorer l'intégration paysagère des opérations d'aménagement et d'urbanisme du PLUi,
  - de faciliter le développement de très petites entreprises en milieu rural,
  - de sauvegarder la présence de locaux commerciaux dans les villages,
  - d'anticiper la mise en cohérence des documents du PLUi avec les dispositions nouvelles de la loi Climat et Résilience,
- le dossier (Cf. # 3), bien que perfectible, est néanmoins complet et propose une présentation exhaustive des enjeux existants et des actions qui seront menées pour l'atteinte des objectifs ci-dessus,
- la procédure arrêtée par M. le Président de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a été intégralement appliquée (Cf. # 4) tant en ce qui concerne la publicité de l'enquête unique, la mise à disposition dans chaque mairie d'un registre d'enquête et du dossier complet et ce, durant trente-et-un jours consécutifs avec la tenue de dix permanences du commissaire enquêteur, de sorte que le public dispose des éléments nécessaires à son information et des moyens lui permettant d'exprimer ses remarques et propositions,
- les personnes publiques associées à l'instruction du dossier ont pu formuler leurs avis et, dans la plupart des cas, prendre connaissance des réponses proposées par le porteur du projet,
- la prise en compte des observations, remarques ou propositions formulées par public (Cf. # 6) a été aussi complète que possible et le porteur de projet y a répondu de manière approfondie et détaillée, apportant des explications et justifications qui me paraissent appropriées et fondées.

**En conséquence, j'estime que les projets présentés par la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé participent de l'intérêt général.**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
**sur le PROJET de REVISION ALLEGEE n°1**  
**du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**  
**de la COMMUNAUTE de COMMUNES LOIR-LUCE-BERCE**

-----

Il ressort de ce qui précède que les obligations réglementaires relatives :

• Au dossier d'enquête unique afférent au projet ci-dessus, comprenant, notamment, les pièces justifiant de la concertation préalable ainsi que l'avis délibéré de la Mission d'Autorité Environnementale accompagné du mémoire en réponse du porteur de projet, l'évaluation environnementale avec son résumé non technique et l'étude dérogatoire prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées,

• A la publicité de l'enquête unique, par voie d'affichage, voie électronique et voie de presse,  
• A la conduite de la procédure dans les conditions fixées par l'arrêté n°2023-010-AR du 13 mars 2023 de M. le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé,

• A l'établissement d'un procès-verbal de synthèse des observations du public à l'issue de celle-ci,  
• A la production d'un mémoire en réponse à ce procès-verbal par le porteur du projet,  
**ont été respectées** et que la procédure engagée par le porteur du projet s'inscrit bien dans les règles générales fixées pour la révision allégée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La prise en compte des avis et opinions exprimés préalablement, durant l'enquête unique ou à son terme ainsi que l'analyse conclusive conduite dans le présent document m'amènent à conclure que :

• les dispositions du projet sont conformes :

- aux attentes exprimées dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de la Vallée du Loir et aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi,

- aux règles de ce PLUi et notamment celles définissant les contraintes à respecter pour le secteur AUz de Montabon,

• la mise en oeuvre des mesures destinées à réduire ou compenser les atteintes à l'environnement permettra que les impacts générés par le projet restent limités et acceptables,

• les observations du public ont fait l'objet de réponses précises et constructives de la part du porteur de projet,

• les dispositions de ce projet m'apparaissent conformes à l'intérêt général,

En conséquence, **j'émet un avis favorable sur le projet de révision allégée n°1** présenté par la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé en vue de :

- la mise en oeuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière d'offre foncière pour la zone d'activités économiques de Montabon,

- la réduction des zones non aedificandi de ladite zone le long de la bretelle d'accès à l'autoroute A28 et de la route départementale 305.

Fait au MANS le 12 juin 2023

Le commissaire enquêteur



Claude THIBAUD

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### sur le PROJET de MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de la COMMUNAUTE de COMMUNES LOIR-LUCE-BERCE

-----

Il ressort de ce qui précède que les obligations réglementaires relatives :

• Au dossier d'enquête unique afférent au projet ci-dessus, comprenant, notamment, les pièces justifiant de la concertation préalable ainsi que l'avis délibéré de la Mission d'Autorité Environnementale accompagné du mémoire en réponse du porteur de projet, de l'évaluation environnementale avec son résumé non technique, de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que des avis des Personnes Publiques Associées,

- A la publicité de l'enquête unique, par voie d'affichage, voie électronique et voie de presse,
- A la conduite de la procédure dans les conditions fixées par l'arrêté n°2023-010-AR du 13 mars 2023 de M. le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé,
- A l'établissement d'un procès-verbal de synthèse des observations du public à l'issue de celle-ci,
- A la production d'un mémoire en réponse à ce procès-verbal par le porteur du projet,

**ont été respectées** et que la procédure engagée par le porteur du projet s'inscrit bien dans les règles générales fixées pour la modification d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La prise en compte des avis et opinions exprimés préalablement, durant l'enquête unique par le public ou à son terme ainsi que l'analyse conclusive conduite dans le présent document m'amènent à conclure que ce projet est conforme à l'intérêt général,

En conséquence, **j'é mets un avis favorable sur le projet de modification n°1** présenté par la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé.

Fait au MANS le 12 juin 2023

Le commissaire enquêteur



Claude THIBAUD

## ANNEXE

La CC Loir Lucé Bercé apporte ci-après des éléments de précision en réponse à la demande du commissaire enquêteur de « disposer d'un tableau récapitulatif permettant :

- d'apprécier de manière objective le détail de la consommation effective des espaces faisant actuellement l'objet d'une exploitation agricole ou sylvicole et qui seront impactés par le projet,
- d'expliquer les variations significatives des superficies en zones A ou N apparaissant au bilan prévisionnel consécutif à la réalisation du présent projet. »

➔ 1/ Concernant le premier point, il est rappelé que la notice explicative de la modification indique aux pages 94 à 96 la consommation d'espaces agricoles et naturels potentiellement engendrée par le projet d'évolution du PLUi. Cependant, en réponse à la demande du commissaire enquêteur, des éléments de compléments sont fournis ci-après par la CC Loir Lucé Bercé.

Parmi les 8 nouveaux STECAL, créés dans le cadre de la modification, trois n'engendrent aucune consommation d'espaces dans la mesure où ils correspondent à des espaces déjà artificialisés ou bâtis. Il s'agit :

- Du STECAL Axz à Saint-Georges-la-Couée



- Du STECAL Axz la Prairie à Pruillé-l'Eguillé

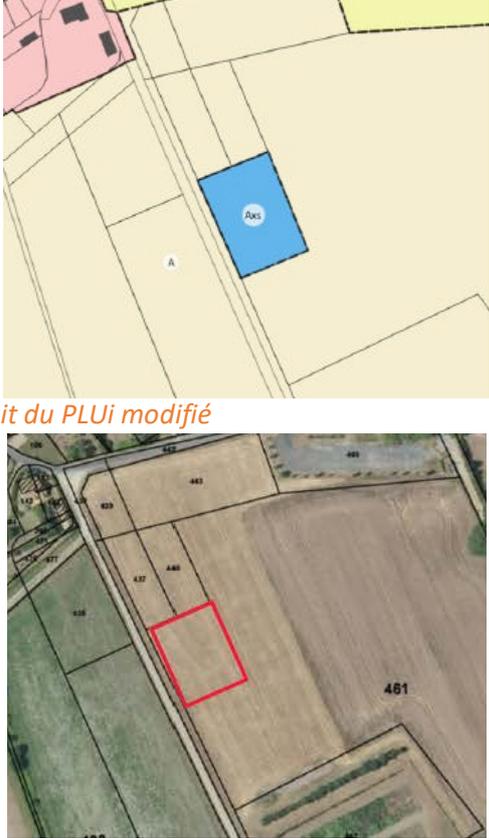


- Du STECAL Axz à Dissay sous-Courcillon

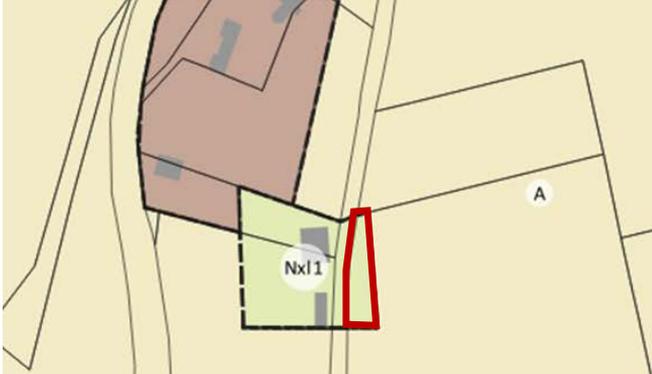


Pour les nouveaux STECAL créés, entraînant de la consommation d'espaces, les incidences de la modification sont répertoriées dans les tableaux suivants.

Concernant le secteur Axs à Chahaignes :

STECAL	Consommation d'espaces engendrée	Illustration
Axs à Chahaignes (casernes des pompiers)	1 782 m <sup>2</sup>	 <p data-bbox="756 1328 1031 1357"><i>Extrait du PLUi modifié</i></p> <p data-bbox="756 1767 1385 2040">La création du STECAL Axs à Chahaignes entraîne une consommation d'espace équivalent à 1 782 m<sup>2</sup> (en faisant l'hypothèse d'une artificialisation totale du STECAL, soit une hypothèse haute, qui surestime la consommation d'espace théorique engendrée par la création du STECAL). La création de ce STECAL conduit, en revanche, à une réduction de 0,5 ha de zones à urbaniser (au bénéfice de la zone A).</p>

Concernant le secteur Nx1 à Dissay-sous-Courcillon :

STECAL	Consommation d'espaces engendrée	Illustration
Nx1 à Dissay-sous-Courcillon	350 m <sup>2</sup>	 <p data-bbox="722 719 995 748">Extrait du PLUi modifié</p>  <p data-bbox="722 1158 1366 1359">Les 350 m<sup>2</sup> de consommation d'espaces engendrés correspondent à la superficie du STECAL entourée en rouge (sur l'extrait de plan et non sur la photographie aérienne). Le reste du secteur n'engendre pas de consommation d'espaces car il était déjà identifié en tant que STECAL au PLUi approuvé en 2021.</p>

Concernant les trois secteurs Axz engendrant de la consommation d'espaces nouvelle :

STECAL	Superficie du STECAL	Superficie non artificialisée dans le STECAL	Emprise bâtie actuelle au sein du STECAL	Coefficient d'emprise au sol dans le STECAL	Emprise au sol maximum possible avec la règle du PLUi 2021, soit 50% de l'emprise au sol du bâti existant	Emprise au sol maximum possible avec la règle du PLUi modifié, soit 400 m <sup>2</sup> de nouvelle emprise au sol	Nouvelle emprise au sol pouvant être réalisée dans le STECAL, avec une hypothèse d'une réalisation à 100% dans la superficie non artificialisée du STECAL
Axz Les Renaudière à Pruillé-l'Eguillé	3 670 m <sup>2</sup>	1 355 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>	8,1%	148,5 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Axz à Beaumont-Pied-de-Boeuf	1 007 m <sup>2</sup>	1 007 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0%	0 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Axz à Luceau	1 416 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	10,2%	72,5 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

Dans ce tableau, les hypothèses suivantes ont été appliquées :

- hypothèse 1 = application de la règle d'emprise au sol du PLUi approuvé en 2021, soit une emprise au sol maximum correspondant à 50% de l'emprise au sol du bâti existant dans le STECAL ;
- hypothèse 2 = application de la règle ajoutée dans le cadre de la présente modification, soit une emprise au sol maximum nouvelle correspondant à 400 m<sup>2</sup> ;
- hypothèse 3 = parmi ces 2 hypothèses, la plus avantageuse est retenue et il est fait l'hypothèse que la réalisation de la nouvelle emprise au sol aménagée dans le STECAL se ferait à 100% dans la surface non artificialisée du STECAL, entraînant donc une consommation d'espaces.

#### > Axz Les Renaudières à Pruillé-l'Eguillé



La superficie non artificialisée correspond au secteur entouré en jaune

#### > Axz à Beaumont-Pied-de-Bœuf



La superficie non artificialisée correspond au secteur entouré en jaune

#### > Axz à Luceau



La superficie non artificialisée correspond au secteur entouré en jaune

➔ 2/ Concernant le second point, l'observation du commissaire enquêteur a permis à la CC Loir Lucé Bercé de constater une erreur dans la synthèse du bilan des surfaces (tableau page 103 de la notice explicative). Les évolutions entre les zones A et N sont en effet moins significatives que ne le laisse à penser ce tableau. L'erreur vient d'une coquille dans le traitement des évolutions. Une confusion a eu lieu entre m<sup>2</sup> et hectares. Il s'agit cependant de préciser que cette erreur matérielle n'entraîne aucune incidence de fond, que la consommation d'espaces générée par le projet de modification demeure inchangée et est particulièrement limitée. Elle s'inscrit en outre en cohérence avec le PADD du PLUi approuvé en 2021.

Au PLUi approuvé en 2021, la superficie des zones se répartissait comme suit :

		Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones Naturelles et forestières	Zones agricoles
Dans les documents d'urbanisme actuels	En ha	980,1	422,1	17432,5	22153,7
	En %	2,4	<b>1,0</b>	42,5	54,0
Dans le PLUi	En ha	1327,1	59,5	16293,9	36264,4
	En %	2,5	<b>0,1</b>	30,2	67,3

*Extrait du rapport de présentation – partie justification du PLUi approuvé en 2021*

Dans la notice explicative de la modification du PLUi, le tableau ci-dessus avait été actualisé pour tenir compte des évolutions apportées au zonage du PLUi.

		Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones Naturelles et forestières	Zones agricoles
Dans les documents d'urbanisme actuels	En ha	980,1	422,1	17432,5	22153,7
	En %	2,4	<b>1,0</b>	42,5	54,0
Dans le PLUi	En ha	1327,1	59	13663,9	38894,9
	En %	2,5	<b>0,1</b>	25,3	72,1

*Extrait de la notice du projet de modification du PLUi – p 103*

Le tableau ci-dessus fait état des différences suivantes : - 2 630 ha de zone N et + 2 630,5 ha de zone A. Le commissaire enquêteur souligne, à juste titre, que ces évolutions paraissent significatives au regard du contenu du dossier de modification (évolutions de zonage mesurées). Cette observation a conduit la CC Loir Lucé Bercé à revérifier les chiffres inscrits dans le tableau.

Ainsi, pour la superficie de la zone N, le chiffre de 13 663,9 ha inscrit dans le tableau de synthèse des surfaces avait été calculé comme suit :

PLUi 2021	PLUi modifié - Evolutions	PLUi modifié – Synthèse
16 293,9 ha	Réduction du secteur N <sub>xh</sub> à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage N <sub>xh</sub> vers un zonage A) : - 1 245 m <sup>2</sup>	16 293,9 ha – 1 245 ha + 350 ha – 1 735 ha = 13 663,9 ha
	Augmentation du secteur N <sub>x1</sub> à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage A vers un zonage N <sub>x1</sub> ) : + 350 m <sup>2</sup>	
	Suppression du STECAL N <sub>xz</sub> à Villaines (évolution d'un zonage N <sub>xz</sub> vers un zonage A) : - 1 735 m <sup>2</sup>	

Une erreur s'est glissée dans le tableau. Au lieu de considérer les évolutions en m<sup>2</sup>, elles ont été considérées en hectares, expliquant ainsi l'apparente importante évolution des surfaces des zones A et N dans le cadre de la modification.

Pour la zone A, le chiffre de 38 894,9 ha avait été calculé comme suit :

PLUi 2021	PLUi modifié - Evolutions	PLUi modifié – Synthèse
36 264,4 ha	Passage en A de deux zones AU situées à Chahaignes (évolution d'un zonage AU vers un zonage A) : + 0.5 ha	36 264,4 ha + 0,5 ha + 1 245 ha – 350 ha + 1 735 ha = 38 894,9
	Réduction du secteur Nxh à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage Nxh vers un zonage A) : + 1 245 m <sup>2</sup>	
	Augmentation du secteur Nx1 à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage A vers un zonage Nx1) : - 350 m <sup>2</sup>	
	Suppression du STECAL Nxz à Villaines (évolution d'un zonage Nxz vers un zonage A) : + 1 735 m <sup>2</sup>	

La même erreur que pour la zone N s'est glissée dans le calcul de la superficie de la zone A (confusion entre les m<sup>2</sup> et les hectares).

#### Corrections à apporter aux tableaux ci-dessus

Au regard des éléments d'explication présentés ci-avant, les superficies des zones A et N, intégrant les évolutions en m<sup>2</sup> et non en hectares sont présentées ci-dessous.

Pour la zone N :

PLUi 2021	PLUi modifié - Evolutions	PLUi modifié – Synthèse
16 293,9 ha	Réduction du secteur Nxh à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage Nxh vers un zonage A) : - 1 245 m <sup>2</sup>	16 293,9 ha – 1 245 m <sup>2</sup> + 350 m <sup>2</sup> – 1 735 m <sup>2</sup> = <b>16 293,6 ha</b>
	Augmentation du secteur Nx1 à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage A vers un zonage Nx1) : + 350 m <sup>2</sup>	
	Suppression du STECAL Nxz à Villaines (évolution d'un zonage Nxz vers un zonage A) : - 1 735 m <sup>2</sup>	

Pour la zone A :

PLUi 2021	PLUi modifié - Evolutions	PLUi modifié – Synthèse
36 264,4 ha	Passage en A de deux zones AU situées à Chahaignes (évolution d'un zonage AU vers un zonage A) : + 0.5 ha	36 264,4 ha + 0.5 ha + 1 245 m <sup>2</sup> – 350 m <sup>2</sup> + 1 735 m <sup>2</sup> = <b>36 265,2 ha</b>
	Réduction du secteur Nxh à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage Nxh vers un zonage A) : + 1 245 m <sup>2</sup>	
	Augmentation du secteur Nx1 à Dissay-sous-Courcillon (évolution d'un zonage A vers un zonage Nx1) : - 350 m <sup>2</sup>	
	Suppression du STECAL Nxz à Villaines (évolution d'un zonage Nxz vers un zonage A) : + 1 735 m <sup>2</sup>	

#### Synthèse

L'observation formulée par le commissaire enquêteur a permis de mettre en lumière une coquille dans la synthèse du calcul de superficie des zones. Les évolutions de surfaces des zones A et N prévues dans le cadre de la modification du PLUi sont in fine de - 0,3 ha pour la zone N et + 0,8 ha pour la zone A

(correspondant à 0,3 ha d'espaces auparavant classés en zone N et à 0,5 ha auparavant identifiés en zone AU).

En vue de l'approbation du dossier de modification, pour corriger l'erreur identifiée par le commissaire enquêteur, le tableau de synthèse de la page 103 de la notice de modification présentée à l'enquête publique sera remplacé par le tableau suivant :

		Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones Naturelles et forestières	Zones agricoles
Dans les documents d'urbanisme actuels	En ha	980,1	422,1	17432,5	22153,7
	En %	2,4	<b>1,0</b>	42,5	54,0
Dans le PLUi	En ha	1327,1	59	16 293,6	36 265,2
	En %	2,5	<b>0,1</b>	30,2	67,2

*NB : la mention « documents d'urbanisme actuels » inscrite dans le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2021 sera à remplacer par la mention « documents d'urbanisme antérieurs », pour éviter toute confusion.*

Il est rappelé que cette correction ne vise que la rectification d'une erreur matérielle, sans conséquence sur le fond de la procédure de modification.