

Communauté
de communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LOIR-LUCÉ-BERCÉ

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

***NOTICE DE PRÉSENTATION ET ETUDE
LOI BARNIER SUR LE SECTEUR AUZ DE
MONTABON À MONTVAL-SUR-LOIR***

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du : 29 juin 2023

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200070373-20230629-23_cclb_0127-DE
en date du 04/07/2023 ; REFERENCE ACTE : 23_cclb_0127

Sommaire

1 Contexte

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire intercommunal.....	4
1.2 Le PLUi de 2021 et la révision allégée n°1.....	10
1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux.....	13

2 Point visé par la procédure et pièces du PLUi modifiées

2.1 Le motif de la révision allégée.....	14
2.2 Les pièces du PLUi modifiées.....	16

3 Evaluation environnementale

3.1 Contexte et contenu de l'évaluation environnementale et de la révision allégée n°1.....	28
3.2 Articulation avec les autres documents, plans et programmes.....	30
3.3 Synthèse de l'état initial de l'environnement.....	32
3.4 Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable.....	53
3.5 Incidences sur l'environnement et mesures ERC.....	53
3.6 Incidences Natura 2000.....	63
3.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	67
3.8 Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale.....	67

4 Annexe : étude loi Barnier

1. LE CONTEXTE

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire intercommunal

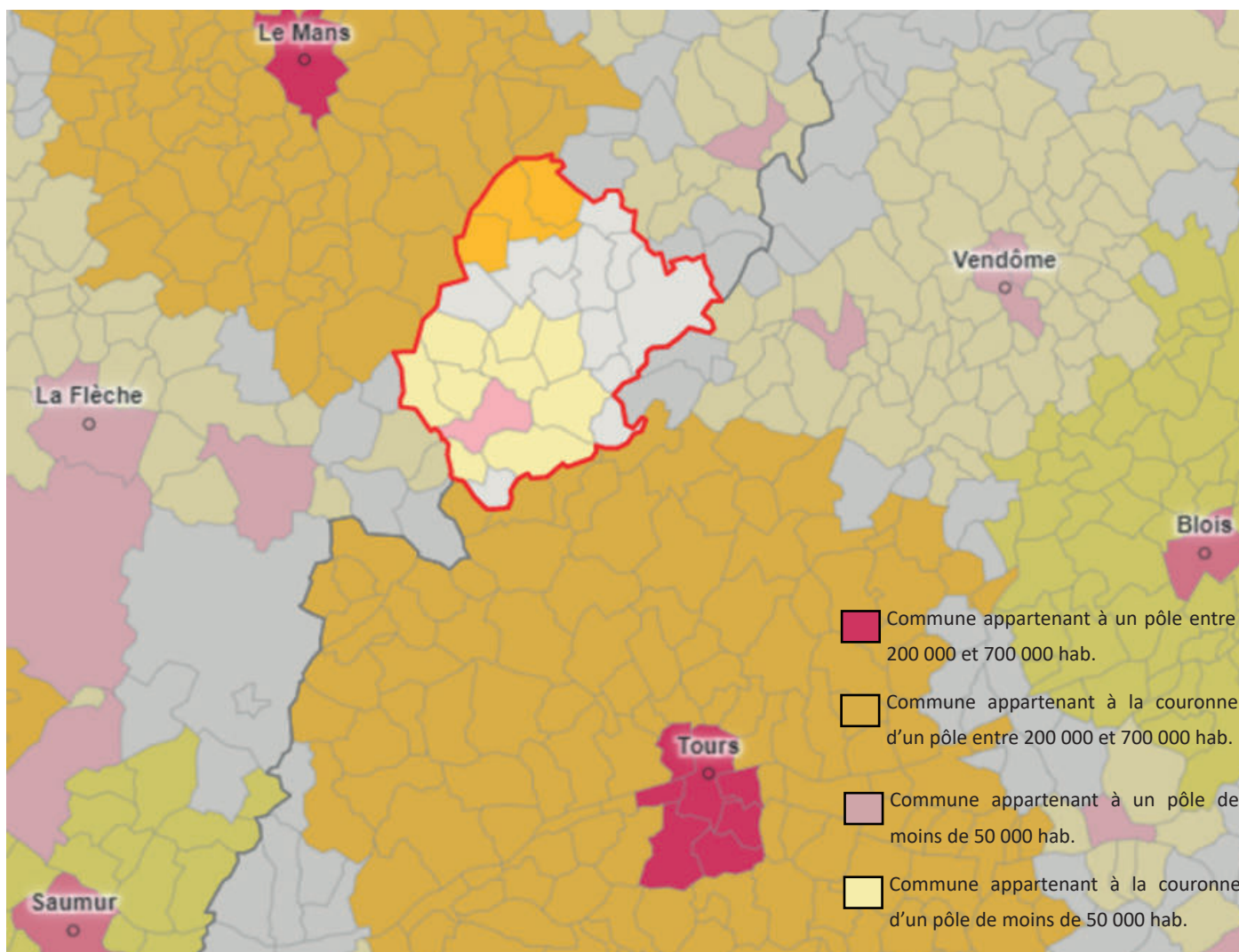
Une position d'interface

Située dans le département de la Sarthe, la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a été créée le 1^{er} janvier 2016, suite à la fusion de trois anciennes Communautés de communes. Le territoire compte aujourd'hui 24 communes, dont deux communes nouvelles : Loir-en-Vallée (Lavenay, La Chapelle-Gaugain, Poncé-sur-le-Loir et Ruillé-sur-Loir) et Montval-sur-Loir (Château-du-Loir, Montabon et Vouvray-sur-Loir). Au 1^{er} janvier 2018, Loir-Lucé-Bercé regroupe 23 861 habitants.



Périmètre de la Communauté de communes Loir Lucé Bercé - Source : PADD du PLUi

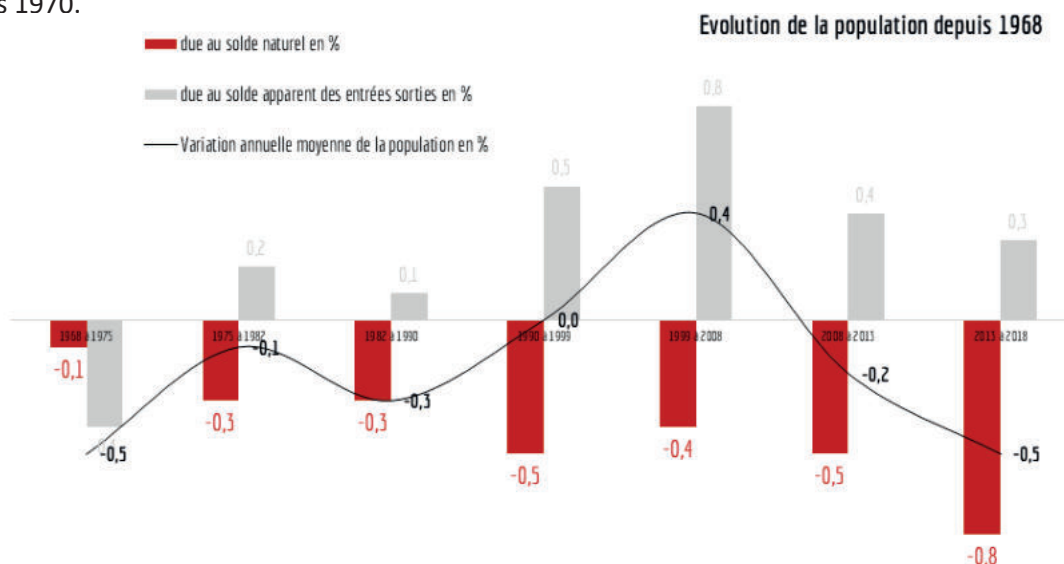
Le territoire s'inscrit à l'interface des grandes aires urbaines de Tours et d'Orléans et, dans une moindre mesure d'Angers. La proximité de pôles secondaires tels que Vendôme, Saint-Calais, Montoir-sur-le-Loir, Le Lude ou encore La Flèche caractérise par ailleurs la Communauté de communes. Au sein de Loir-Lucé-Bercé, Montval-sur-Loir constitue le pôle principal dont le rayonnement se diffuse essentiellement dans la partie Ouest du territoire.



Typologie du zonage en aires d'attraction des villes en 2020 - Source : Observatoire des Territoires

Démographie

La Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé connaît depuis la fin des années 1960 une diminution de son nombre d'habitants, à l'exception de la période 1990-1999 où la population se stabilise et 1999-2008 où elle augmente. En cause : un solde naturel toujours négatif, non compensé par le solde migratoire, pourtant positif depuis le milieu des années 1970.



Les classes d'âges les plus représentées dans la population sont les 60-74 ans (21,2% des habitants en 2018) et les 45-59 ans (20,6%). En 2018, les plus de 60 ans regroupent près de 37% de la population, contre 32% en 2008. La part des moins de 30 ans demeure, quant à elle, relativement stable sur les 10 dernières années : ils rassemblent 28,3% des habitants en 2018 contre 29,6% en 2008.

Les ménages les plus nombreux sur le territoire sont des ménages d'une personne (36% des ménages), suivis des couples sans enfant (33,8%) et des couples avec enfant(s) (21,9%). Entre 2008 et 2018, la part des ménages d'une personne a augmenté au détriment des couples avec enfant(s). La taille moyenne des ménages est de 2,10 en 2018. Elle diminue depuis la fin des années 1960.

Logements

En 2018, la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé compte 14 394 logements, dont les 3/4 correspondent à des résidences principales. Les résidences secondaires et les logements vacants représentent une part équivalente des logements, aux alentours de 12 / 12,5% du parc. Entre 2008 et 2018, la part des résidences principales a augmenté (+ 3 points), celle des résidences secondaires a diminué (- 4 points), tandis que le poids des logements vacants a cru (ils constituaient 8,5% du parc en 2008).

Le parc de logements est composé :

- de maisons à 89,6%,
- de grands logements (plus de 69% des résidences principales sont des T4 et plus et 41% sont des T5 et plus),
- majoritairement de résidences principales construites avant 1970 (58% des résidences principales),
- de résidences principales occupées à près de 72% de propriétaires.

Déplacements et activités économiques

Le territoire intercommunal bénéficie d'une bonne connexion routière, avec, notamment, la présence de l'A28. Il est également accessible via le réseau SNCF et la ligne Château-du-Loir - Le Mans.

La voiture demeure le principal mode de transport pour se rendre au travail puisque 82% des actifs l'utilisent en 2018. A noter : une majorité d'actifs travaille au sein du territoire de la Communauté de communes.

Le territoire compte 7 711 emplois (en baisse depuis 2008) pour 8 455 actifs. La majorité des emplois sont des emplois d'employés et d'ouvriers, en adéquation avec le profil des actifs parmi lesquels les CSP employés et ouvriers sont les plus représentées.

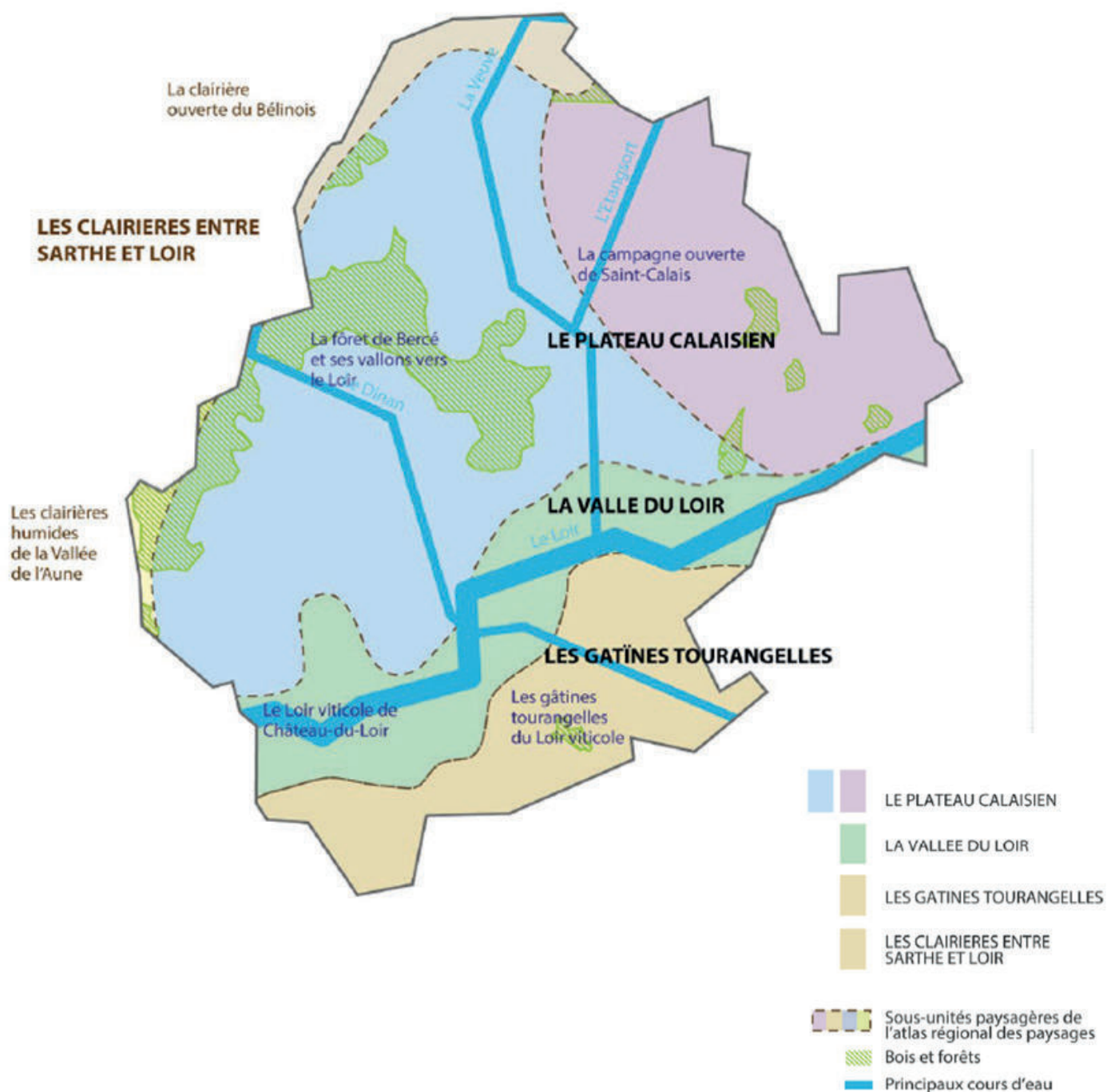
En 2018, les retraités occupent près de 39% de la population de 15 ans ou plus, un chiffre relativement stable depuis 10 ans.

L'activité agricole est diversifiée et pourvoyeuse d'emplois. Les surfaces agricoles du territoire sont occupées presque à majorité par des céréales ; suivent les surfaces en prairies et en protéagineux et oléagineux. L'élevage est également une composante de l'agriculture sur le territoire.

L'activité sylvicole est par ailleurs présente, avec près d'un quart de la superficie communautaire occupé par des surfaces boisées.

Cadre de vie

La Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé bénéficie d'une diversité d'ambiances liées à l'hydrographie, la forêt et les différentes formes d'agriculture. La présence de l'eau est omniprésente sur l'ensemble du territoire avec le Loir qui s'écoule d'Est en Ouest et ses nombreuses connexions Nord Sud avec l'ensemble de ses affluents (Dinan, la Veuve, La Dême et l'Etangsort..). L'eau s'accompagne d'une occupation des fonds de vallées diversifiée en usages et en couleurs (prairies, peupleraies, bocage...) et de boisements sur les bords de coteaux cadrant des vues rapprochées ou ouvrant de longues perspectives. La présence de boisements en grand nombre et sous des formes variées, allant de ponctuations boisées à des grands ensembles dont le plus emblématique est la forêt domaniale de Bercé est une caractéristique spécifique à l'Est du Pays vallée du Loir.



Entités paysagères - Source : diagnostic territorial du PLUi approuvé en 2021

Le territoire est également marqué par une richesse urbaine et architecturale préservée : centres bourgs historiques, manoirs, châteaux, églises, éléments du patrimoine vernaculaire...

8

Le cadre de vie de la Communauté de communes réside par ailleurs dans la présence d'équipements et commerces. Le territoire est ainsi caractérisé par des équipements scolaires et sportifs bien répartis, une offre de santé concentrée à Montval-sur-Loir, le Grand Lucé et la Chartre-sur-le-Loir et des commerces et services de proximité présents sur l'ensemble de la Communauté de communes.

Environnement

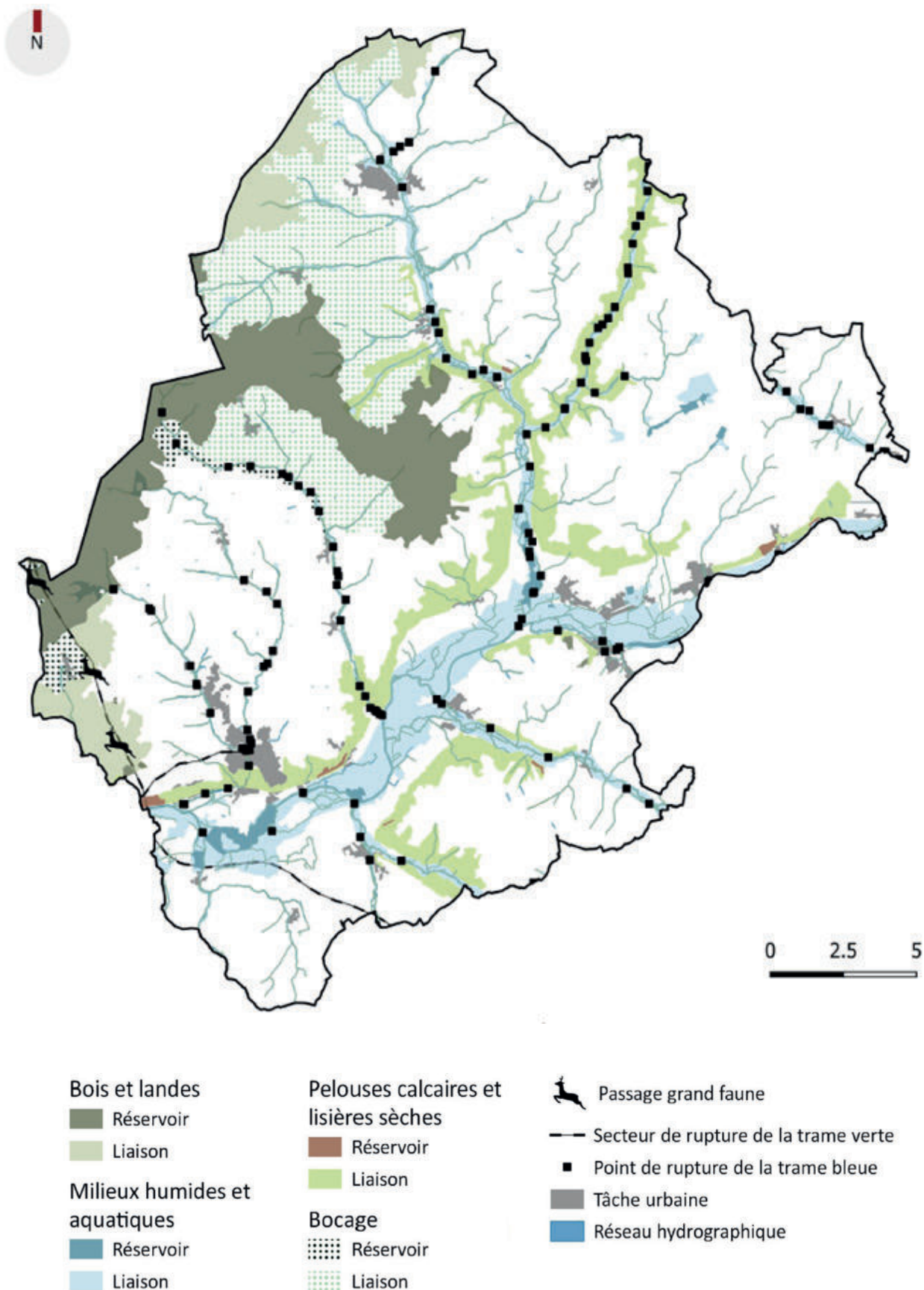
Le territoire communautaire est marqué par une diversité de milieux naturels remarquables : des milieux aquatiques, des zones humides, des bois et forêts, des pelouses calcicoles... Il fait l'objet de plusieurs zones Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II.

Concernant la thématique de l'eau, le territoire communautaire est marqué par certains atouts dont la présence d'un réseau hydrographique dense et des captages d'eau dont le périmètre est protégé. En revanche, la ressource en eau est marquée par une certaine fragilité en terme de qualité.

Concernant les risques et les nuisances, du fait de ses caractéristiques physiques et naturelles, le territoire relève principalement de trois risques naturels majeurs : inondations, feux de forêt et mouvement de terrain. Des installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes, notamment en lien avec l'élevage, et la Communauté de communes, traversée par de grands axes routiers est concernée par un risque de transport de matières dangereuses et des nuisances sonores.



Forêt de Bercé et le Loir - Source : état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021



Trame verte et bleue - Source : évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021

1.2 Le PLUi de 2021 et la révision allégée n°1

Le PLUi de 2021

La Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a élaboré son premier PLUi, approuvé le 15 avril 2021. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur trois axes :

- Axe 1 - Renforcer le maillage du territoire et assurer une mobilité sereine pour tous

Loir-Lucé-Bercé est organisé autour de plusieurs polarités (Montval-sur-Loir/Luceau, La Chartre-sur-le-Loir/Lhomme/Ruillé-sur-Loir, Le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé et Courdemanche) influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure une vie de proximité de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et services répartis sur l'ensemble de la Communauté de communes. A travers son projet de PLUi, l'intercommunalité souhaite préserver cette vie de proximité et la renforcer via la facilitation des déplacements notamment.

- Axe 2 - Mettre en œuvre les conditions d'un développement équilibré et durable du territoire

Le développement économique du territoire apparaît comme primordial pour accueillir de nouvelles populations. L'intercommunalité souhaite permettre ce développement dans une approche durable de la gestion de ses ressources. En effet, le PLUi doit traduire un projet global d'aménagement qui respecte à la fois les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, de cohérence avec la capacité des réseaux et de prise en compte de l'existence de risques et de nuisances. Cette démarche permet, tant à court qu'à long terme, d'assurer une qualité de vie aux habitants et de préserver les ressources pour les générations futures.

- Axe 3 - Valoriser la qualité environnementale et agricole du territoire, support d'attractivité et de développement économique

Le territoire possède un environnement de qualité marqué par la présence d'un réseau hydrographique dense et de nombreux secteurs boisés dont la forêt domaniale de Bercé. Cette diversité paysagère et écologique constitue un atout indéniable participant à son attractivité. Loir-Lucé-Bercé se caractérise également par une diversité dans l'activité agricole et forestière (sylviculture, viticulture, arboriculture, etc.) qui participe à l'identité du territoire mais aussi à sa vitalité économique. Ainsi, le maintien et le développement de cette diversité ainsi que la pérennisation de l'activité agricole dans son ensemble sont ancrés dans le projet du territoire. Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte cet environnement mais aussi d'affirmer à travers celui-ci l'identité de Loir-Lucé-Bercé.



« Lavenay au printemps » - Nathalie Cantarel



« Le Grand Lucé » - Pascal Dupuis

Justification de la procédure de révision allégée

Par délibération en date du 31 mars 2022, le Conseil communautaire de la CC Loir-Lucé-Bercé a prescrit la révision allégée de son PLUi avec pour objectifs de :

- mettre en œuvre les objectifs fixés dans le PADD en matière d'offre foncière à travers la création d'une zone d'activités économiques à Montabon,
- réduire les zones non aedificandi de 75 mètres le long de la RD305 et de 100 mètres le long de la bretelle d'accès à l'A28 en vue d'optimiser l'aménagement du site.

D'après l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme : «Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

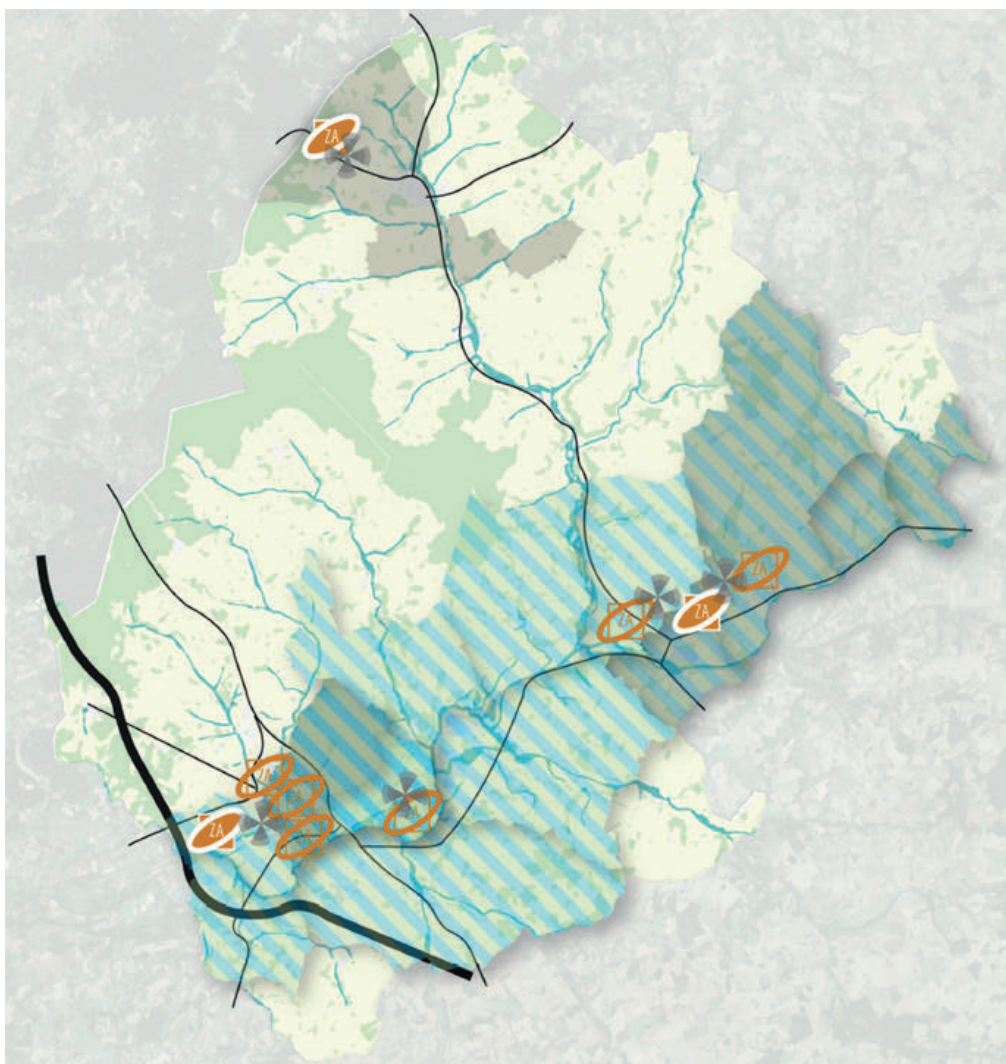
- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

En outre, l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme stipule que : «Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

L'évolution souhaitée par la Communauté de communes visant à réduire les marges d'inconstructibilité aux abords de la RD305 et de la bretelle de l'autoroute A28 sur le site de la future zone d'activités de Montabon, à Montval-sur-Loir, s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision allégée dans la mesure où elle vise à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance et qu'elle ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elle s'inscrit pleinement en réponse à l'axe 2 du projet, spécifiquement à l'objectif 2.1 qui vise à développer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises. Le PADD prévoit ainsi de «permettre la création d'une offre immobilière et foncière nouvelle» via, notamment, «la création d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur de Montabon.»



Zones d'activités existantes.



Zones d'activités de La Prairie au Grand-Lucé, de l'Aurière à Loir-en-Vallée (Ruillé-sur-Loir) et de Montabon.



L'insertion paysagère des bâtiments d'activités dans le paysage proche et lointain.



Communes concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée du Loir. Le territoire communal n'est pas systématiquement concerné dans son entièreté.



Communes concernées par les Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRmt). Le territoire communal n'est pas systématiquement concerné dans son entièreté.

Extrait du PADD - carte de l'axe 2

1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux

Le SRADDET

13

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050.

Cinq enjeux clefs ont été mis en lumière pour le territoire régional : le maintien de l'équilibre régional entre l'Est intérieur et l'Ouest littoral, villes et campagnes, ainsi qu'entre les générations ; des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement ; un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable ; l'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités, notamment littorales et l'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux.

30 objectifs ont été définis autour de deux grands axes :

- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
 - > Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles
 - > Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens
 - > Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire
- Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes.
 - > Faire de l'eau une grande cause régionale
 - > Préserver une région riche de ses identités territoriales
 - > Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique
 - > Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

Le SCoT du Pays de la Vallée du Loir

Le schéma de cohérence territoriale du Pays de la Vallée du Loir s'étend sur trois communautés de communes (Pays Fléchois, Sud Sarthe, Loir-Lucé-Bercé) et regroupe 57 communes. Le SCoT a été approuvé le 9 mai 2019. Les PLU et PLUi doivent être compatibles avec ce document cadre.

Le document d'orientation et d'objectifs s'organise autour de quatre grands axes :

- Favoriser l'attractivité de la Vallée du Loir grâce à la qualité de son cadre de vie
- Organiser le territoire au service des habitants
- Assurer la mobilité et le développement économique de demain
- Valoriser les qualités environnementales

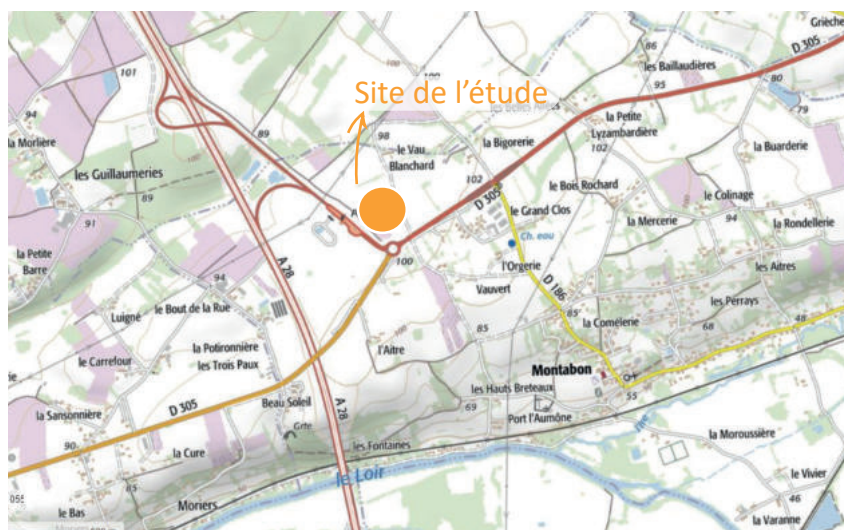
2.POINT VISE PAR LA PROCEDURE ET PIECES DU PLUI MODIFIEES

2.1 Le motif de la révision allégée

L'objectif de la révision allégée vise à réduire, dans le secteur à urbaniser à vocation économique de Montabon, à Montval-sur-Loir, les marges d'inconstructibilité aux abords de la RD305 et de la bretelle d'autoroute A28.

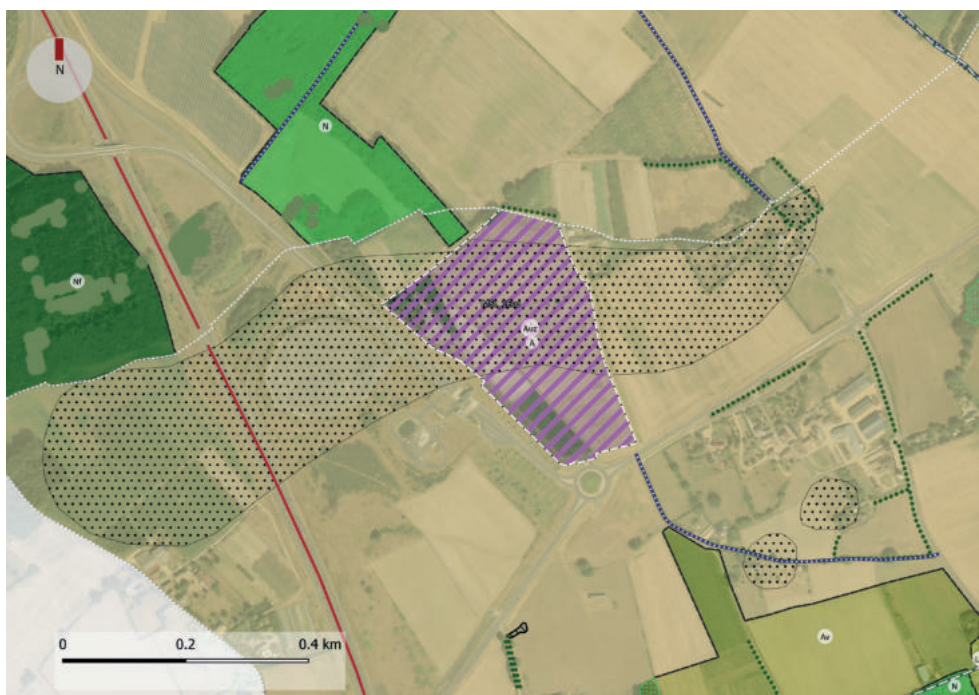


Localisation du site d'étude dans la commune de Montval-sur-Loir



Extraits de carte IGN et de photographie aérienne, Source : Géoportail

D'une superficie de 8,7 hectares, le secteur vise à accueillir des activités économiques. Il fait l'objet d'un zonage Auz au PLUi approuvé en 2021, soit une zone à urbaniser à vocation économique. La délimitation de ce secteur, comme le rappelle le rapport de présentation du PLUi de 2021 (partie justification) est «issue d'un projet d'aménagement initialement porté par le Syndicat de Développement Economique du Sud Sarthe (SDESS) dissout en 2018. Cette zone devait constituer le Loirécopark III et s'inscrire dans une démarche supra communautaire. Désormais, porté conjointement par Loir-Lucé-Bercé et la Communauté de communes Sud Sarthe, le projet est en cours d'élaboration. L'objectif est d'anticiper le développement économique de ces territoires en offrant des possibilités d'implantation aux abords de grands axes de circulation (accessibilité, visibilité, etc.).»



Légende

- Uaa : Centre ancien de Montval-sur-Loir et La Chartre-sur-le-Loir
- Uab : Centres anciens des autres communes
- Ub : Faubourgs de Montval-sur-Loir et la Chartre-sur-le-Loir
- Uc : Extensions urbaines, généralement de type pavillonnaires
- Ue : Zones urbaines à vocation équipement
- Uz : Zones urbaines à vocation économique
- Up : Grands ensembles bâtis patrimoniaux
- Ug : Zone urbaine à destination des gens du voyage
- Auh : Zones à urbaniser à vocation habitat
- Auz : Zones à urbaniser à vocation économie
- Aue : Zones à urbaniser à vocation équipement
- 2Auh : Zone à urbaniser à long terme
- A : Zone Agricole
- Av : Secteurs à fort potentiel de production viticole
- N : Zone naturelle et forestière
- Nf : Espaces naturels boisés
- Nv : Secteurs de vallées
- Nxh : Hameaux à vocation dominante d'habitat (STECAL)
- Nxg : Espaces d'accueil pour les gens du voyage (STECAL)
- Nxs : Sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (STECAL)
- Nx1 : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques
- Nx11 : Emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)
- Nxz : Activités économiques isolées (STECAL)

Atlas mouvement de terrain 1990-2006 (source DDT)

Extrait du zonage du PLUi approuvé en 2021

Le site est bordé au Sud par la RD305, route classée à grande circulation et, à l'Ouest, par la bretelle d'accès à l'autoroute A28. Le PLUi de 2021 ne prévoyant pas d'étude dérogatoire conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, ce sont les règles d'implantation prévues à l'article L.111-6 de ce même code qui s'appliquent. Le développement du secteur est donc aujourd'hui contraint par les marges de recul de 75 mètres et 100 mètres (respectivement associées à

la RD et à l'autoroute). Ces obligations de retrait concernent environ 2,7 hectares, soit plus de 30% de la superficie de la zone et limitent les possibilités de construction et d'aménagement.

Dans ce contexte, la révision allégée vise à réduire les marges d'inconstructibilité aux abords de la RD305 et de la bretelle d'autoroute A28 via la réalisation d'une étude dérogatoire à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. La révision concerne :

- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi > il s'agit de faire évoluer l'OAP spécifique au site de Montabon en intégrant trois nouveaux principes d'aménagement.
- Le règlement du PLUi > il s'agit de mentionner dans les dispositions relatives aux routes à grande circulation que le secteur de Montabon fait l'objet de marges spécifiques, différentes de celles imposées à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- Le rapport de présentation du PLUi > il s'agit d'ajouter dans la partie justification du rapport de présentation l'étude dérogatoire (permettant de justifier de la réduction des marges d'inconstructibilité aux abords de la RD305 et de la bretelle de l'A28).

2.2 Les pièces du PLUi modifiées

Pièce 3 - orientations d'aménagement et de programmation

> Justifications

Pour rappel, les OAP des secteurs à vocation économique comprennent des principes inscrits dans :

- les OAP «cadre»,
- les orientations communes aux OAP à vocation économie de secteur A,
- les orientations spécifiques schématisées.

La zone Auz de Montabon, à Montval-sur-Loir est concernée par les OAP «cadre» et une OAP à vocation de «secteur A».

Les évolutions prévues dans le cadre de la présente révision allégée sont les suivantes :

- En préambule des dispositions des OAP «cadre», il s'agit d'ajouter, dans la liste des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain identifié au règlement graphique le secteur de Montabon. En effet, les OAP du PLUi en vigueur identifient quatre sites, sans évoquer l'OAP de Montabon qui est pourtant impactée par une prescription graphique relative au risque de mouvement de terrain sur le zonage du PLUi. Pour rappel, dans ces secteurs, l'OAP «cadre» précise qu'il «revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.»

Cette évolution vise à assurer une cohérence au sein des OAP et entre le zonage et les OAP ainsi qu'à tenir compte du principe d'aménagement proposé dans l'étude dérogatoire à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, qui traite notamment de l'incidence d'une réduction des marges inconstructibles aux abords des routes à grande circulation sur la sécurité et les nuisances.

- Sur le schéma de l'OAP sectorielle, spécifique au site de Montabon, il s'agit d'ajouter deux nouvelles lisières végétales, le long de la RD305 et de la bretelle de l'A28. Pour rappel, l'OAP ne comprend qu'une orientation relative aux interfaces avec les espaces agricoles et naturels. Il s'agit donc ici, en cohérence avec l'étude dérogatoire

au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme d'ajouter des orientations spécifiques à la lisière avec les voies à grande circulation.

>>Le long de la bretelle d'autoroute, il s'agira de développer une lisière arborée et arbustive, en s'appuyant sur la végétation existante, rappelant l'essence de l'ancien verger et servant d'écran dense vis-à-vis de la bretelle d'insertion d'autoroute (protection des nuisances sonores et visuelles). Cette bande arborée et arbustive, notamment composée d'arbres de haut jet, s'étirera jusqu'au Nord du secteur pour venir se raccrocher aux boisements au Nord du site, afin de faire la transition avec les espaces naturels existants et de s'inscrire dans le respect de la trame verte locale. Les boisements situés au Nord-Ouest du secteur seront, à ce titre, maintenus.

>>Sur la frange Sud du site, en bordure de la RD305, la future bande végétalisée se traduira par un aménagement végétal du type haie bocagère et bande d'herbacées (espaces spontanées), afin de s'inscrire dans la continuité des paysages environnants en utilisant un motif et des essences locaux. Cette barrière végétale offrira des abords de la RD plus qualitatifs et permettra une bonne intégration des constructions tout en assurant leur visibilité (gage d'attractivité dans une zone d'activités). Le long de la RD, il s'agira en outre de maintenir l'ouverture visuelle présente au niveau du giratoire afin de ménager une entrée lisible et sécurisée pour la zone d'activités.

> Evolutions

Les évolutions sont matérialisés en rouge.

OAP «cadre» - p 12

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Ces orientations sont ainsi communes à l'ensemble des secteurs de projets.

Ces OAP communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessous paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

Sur les secteurs d'OAP concernés par un risque mouvement de terrain identifié sur le règlement graphique, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol. Les secteurs concernés sont : BSD_1E, MSL_1E et TSD_1E. Les OAP à vocation habitat «secteur A» concernées sont : MAR_1E et MAR_2.

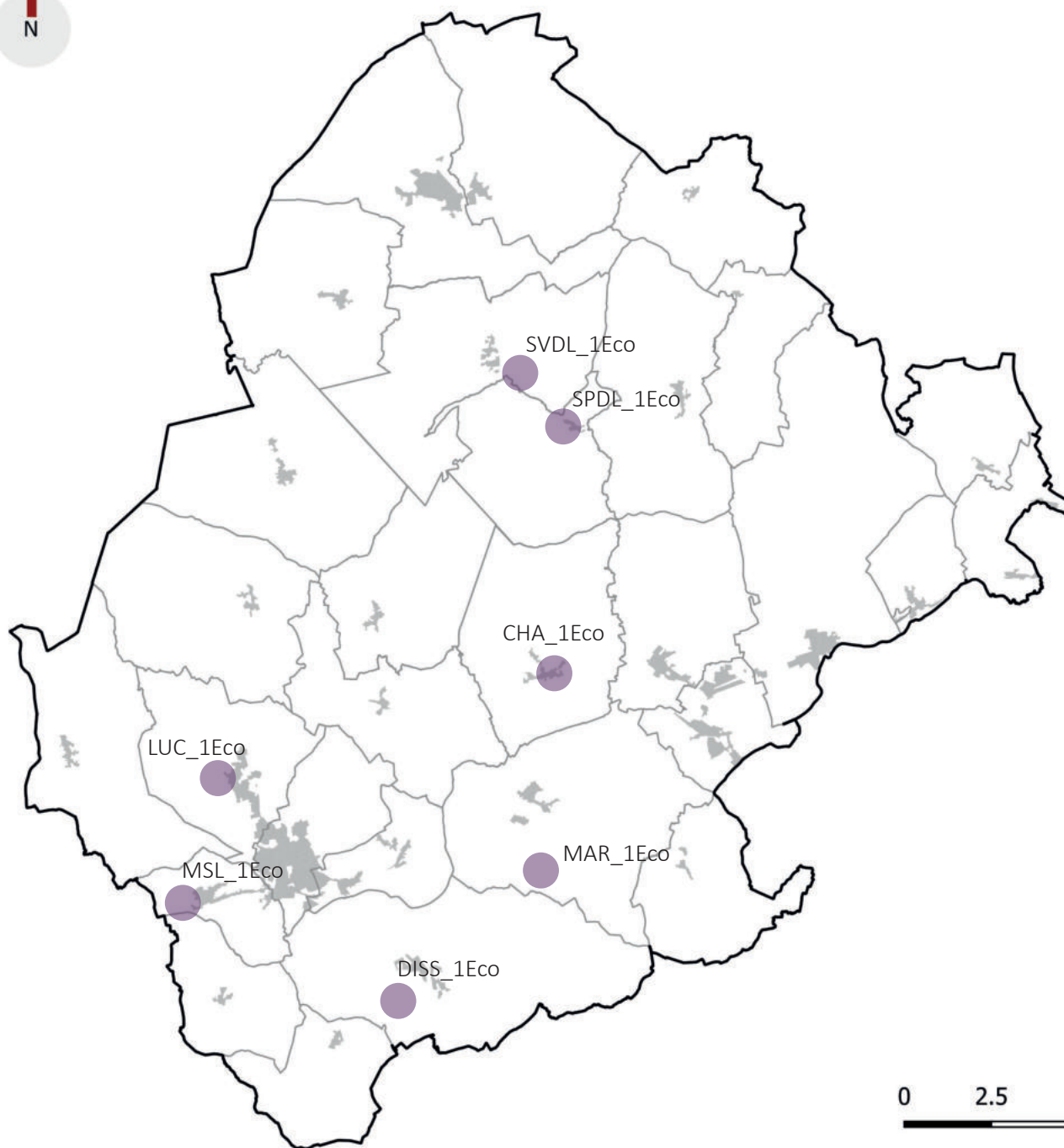
OAP à vocation économie de secteur A - pp 99-102

Cf pages ci-après.

2.2.3 Les OAP à vocation Economie

2.2.3.1 Les OAP "Secteur A"

● Sites concernés par une OAP économie « Secteur A »



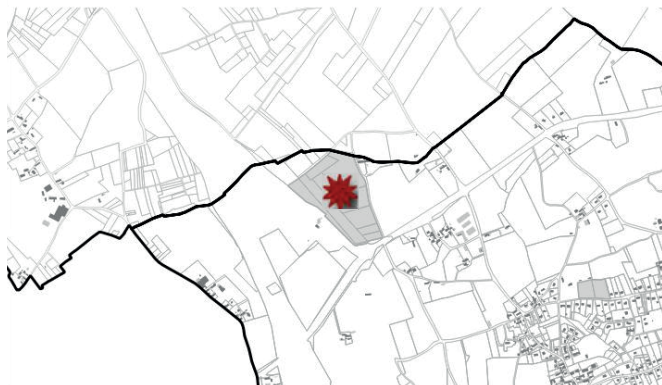
0 2.5 5 km

> Localisation

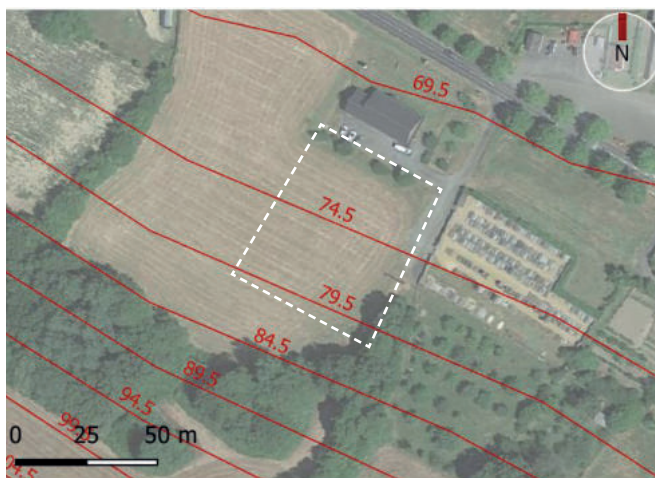
Il s'agit de terrains non bâtis en lien avec une zone d'activités économiques existante et d'une surface relativement limitée. Il s'agit, le plus souvent, de secteurs dédiés à l'extension d'activités existantes à proximité ou d'un projet de création de ZAC comme à Montabon.

Il peut également s'agir de secteurs réservés à l'implantation de l'artisanat local ou de petites activités économiques.

Commune : Montval-sur-Loir
Polarité : Pôle de centralité
Site : MSL_1Eco - Surface : 8.7 ha



Commune : Saint-Pierre-du-Lorouër
Polarité : Pôle rural
Site : SPDL_1Eco - Surface : 0.3 ha



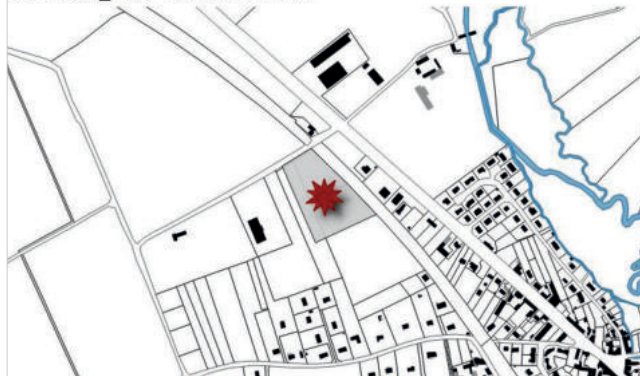
Commune : Luceau
Polarité : Pôle de centralité
Site : LUC_1Eco - Surface : 3.4 ha



Commune : Dissay-sous-Courcillon

Polarité : Pôle rural

Site : DISS_1Eco - Surface : 1.5 ha



Commune : Marçon

Polarité : Pôle rural

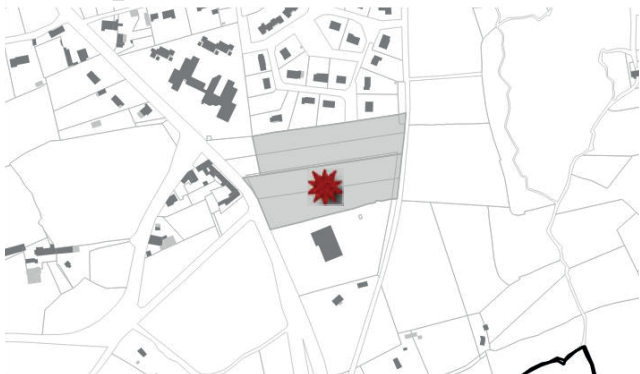
Site : MAR_1Eco - Surface : 0.6 ha



Commune : Saint-Vincent-du-Lorouër

Polarité : Pôle rural

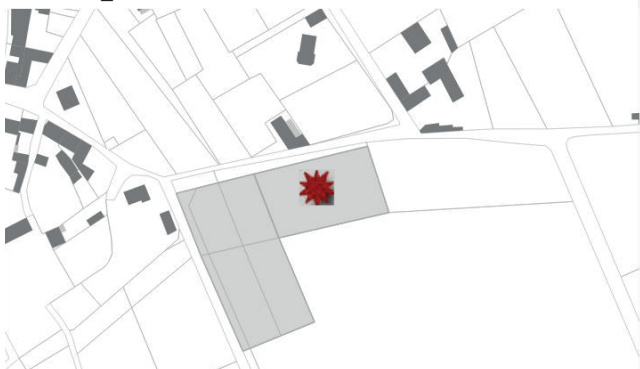
Site : SVDL_1Eco - Surface : 0.9 ha



Commune : Chahaignes

Polarité : Pôle rural

Site : CHA_1Eco - Surface : 0.2 ha



> Les orientations communes

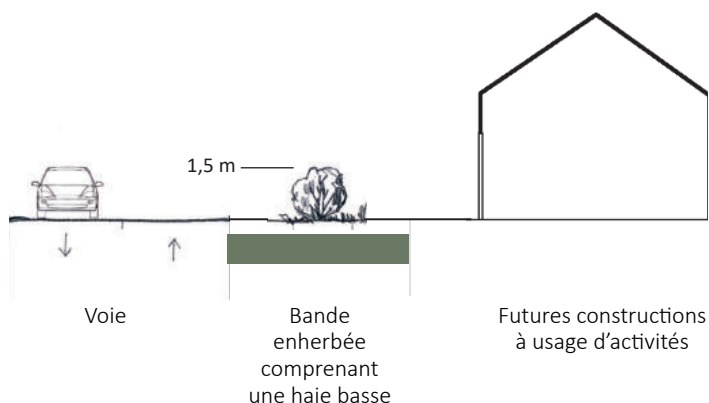
L'aménagement de ces secteurs doit être compatibles avec les OAP suivantes :

1. Les secteurs ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

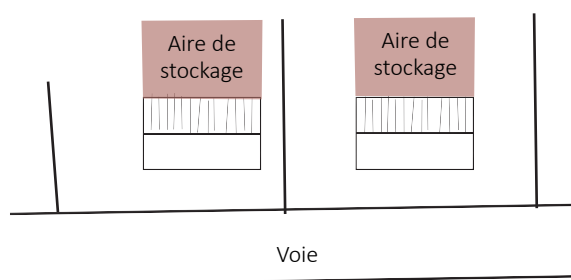
L'aménagement du secteur MSL_1Eco est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour les autres secteurs, les constructions peuvent être réalisées simultanément ou de manière répartie dans le temps.

2. Les voies de desserte doivent permettre de créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité. Leurs abords seront arborés. Un revêtement perméable est privilégié pour les voies de desserte secondaire lorsque l'usage de la voie le permet. *Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas (↷).*

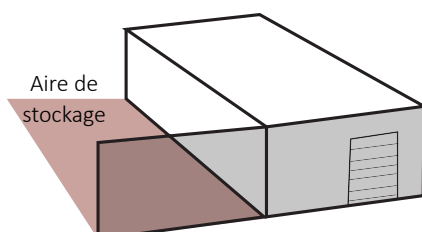
3. Entre la voie et les futures constructions, une bande enherbée d'une emprise sera conservée afin de concilier visibilité des entreprises et qualité paysagère. Elle fera l'objet d'une strate arborée de faible hauteur.



4. Il est souhaité que le stockage soit réalisé au maximum sous couvert. Néanmoins, le stockage de matériel, matériaux, engins ne pouvant être réalisé sous abri pour des raisons techniques, devra être réalisé en arrière de la construction principale et non visible des voies principales. Dans le cas d'un terrain comprenant deux façades sur voie, une haie suffisamment importante devra être plantée pour masquer la zone de stockage.



Si la zone de stockage reste largement visible depuis les voies et emprises publiques, en raison de sa taille ou de l'orientation de la construction, un écran végétal ou un masque devra être créé, dans le prolongement de la construction.



5. Les stationnements sur l'espace public sont interdits et devront être gérés à l'intérieur des lots. Lors de l'implantation de plusieurs bâtiments d'activités économiques dans un même temps, la création d'une aire de stationnement mutualisée à l'échelle du secteur est recherchée tant que possible et les espaces de stationnement par lots sont limités. Les matériaux de revêtements utilisés doivent être perméables. Les espaces de stationnement seront végétalisés et les essences devront être variées. Afin de limiter la prédominance visuelle de l'automobile dans ce type d'opération, la situation des aires de stationnement sera privilégiée dans les interstices entre les constructions ou à l'arrière de ces dernières.

Il est possible de déroger aux dispositions précédentes en cas de contraintes techniques, de sécurité ou de salubrité.

6. Les extensions et annexes aux bâtiments existants doivent être de même teintes ou de teintes approchantes. Les matériaux réfléchissants sont interdits. L'utilisation de teintes criardes doit être limitée ; elle sera autorisée uniquement pour les enseignes.

7. Les sites devront anticiper la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement

8. Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200m² d'espace libre de construction.

9. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

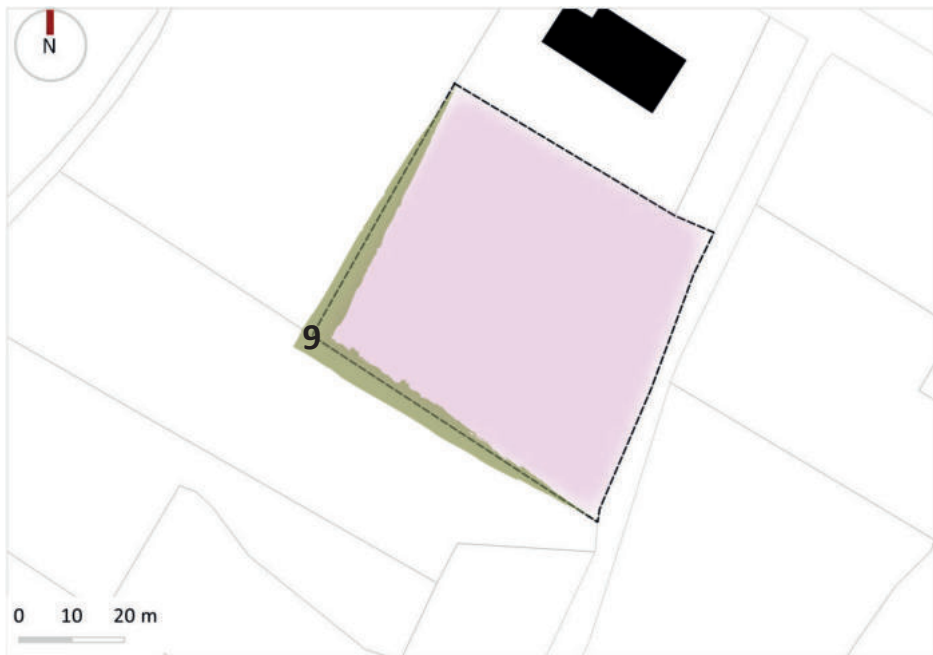
10. Pour le secteur MSL_1Eco, une attention particulière sera portée au traitement des interfaces entre la RD305 et la bretelle de l'A28 et les futurs aménagements et constructions.

Le long de la bretelle d'autoroute, il s'agira de développer une lisière arborée et arbustive, en s'appuyant sur la végétation existante, rappelant l'essence de l'ancien verger et servant d'écran dense vis-à-vis de la bretelle d'insertion d'autoroute (protection des nuisances sonores et visuelles). Cette bande arborée et arbustive, notamment composée d'arbres de haut jet, s'étirera jusqu'au Nord du secteur pour venir se raccrocher aux boisements au Nord du site, afin de faire la transition avec les espaces naturels existants et de s'inscrire dans le respect de la trame verte locale. Les boisements situés au Nord-Ouest du secteur seront, à ce titre, maintenus (10 bis).

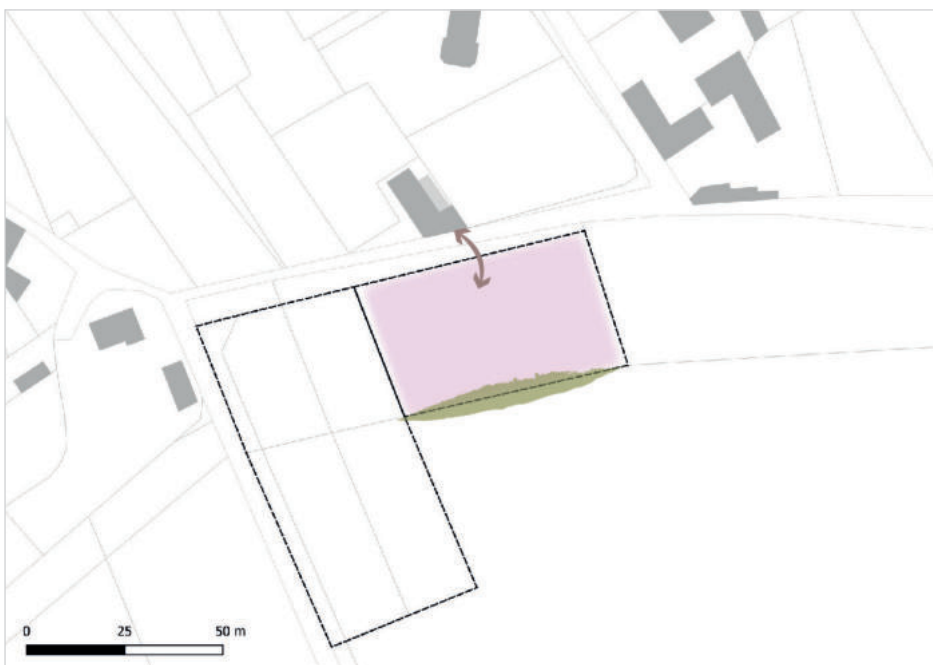
Sur la frange Sud du site, en bordure de la RD305, la future bande végétalisée se traduira par un aménagement végétal du type haie bocagère et bande d'herbacées (espaces spontanées), afin de s'inscrire dans la continuité des paysages environnants en utilisant un motif et des essences locaux. Cette barrière végétale offrira des abords de la RD plus qualitatifs et permettra une bonne intégration des constructions tout en assurant leur visibilité (gage d'attractivité dans une zone d'activités). Le long de la RD, il s'agira en outre de maintenir l'ouverture visuelle présente au niveau du giratoire afin de ménager une entrée lisible et sécurisée pour la zone d'activités.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

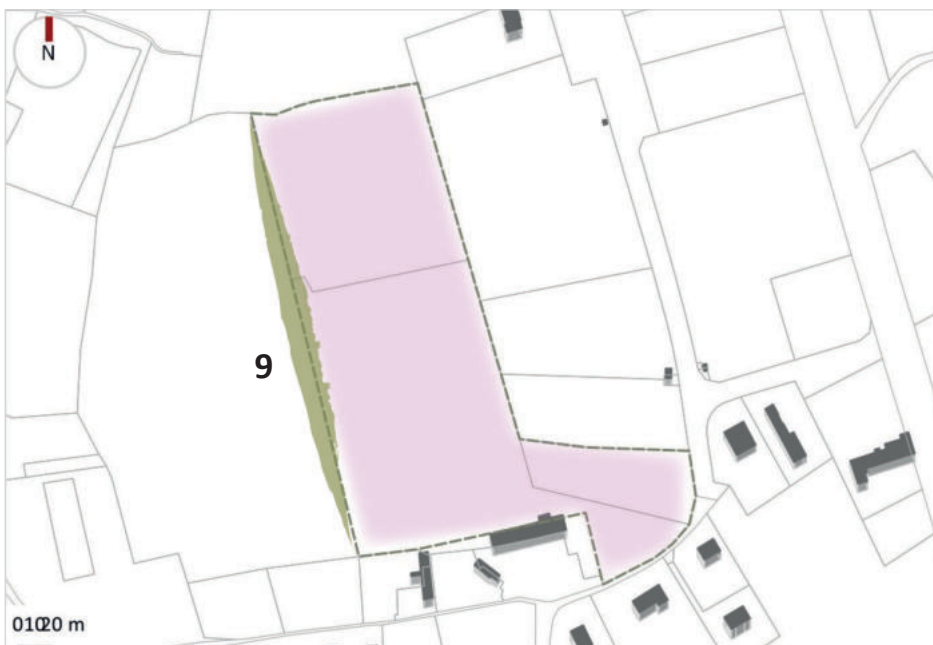




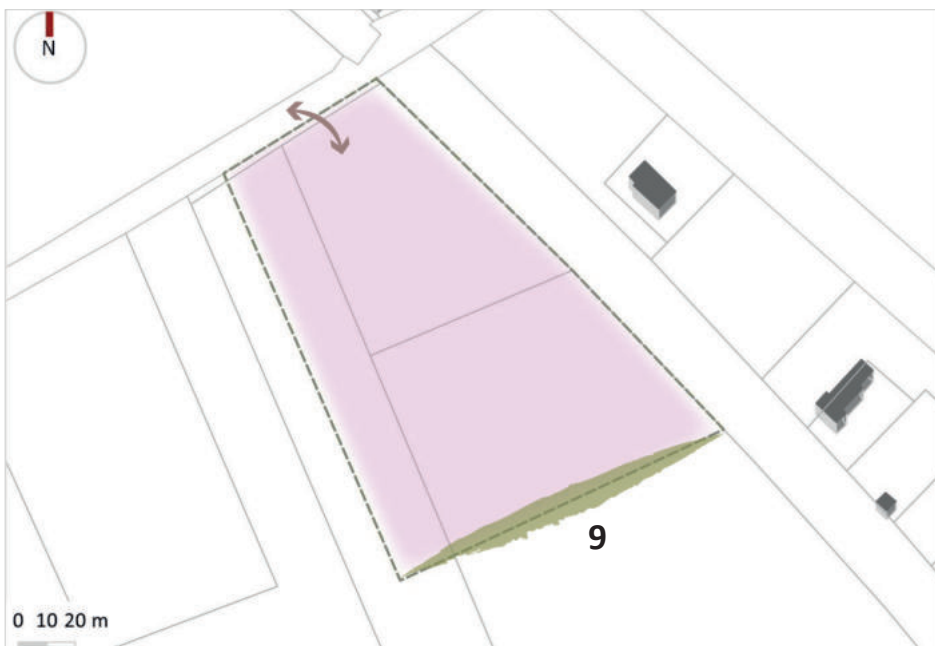
- Secteur SPDL_1Eco -



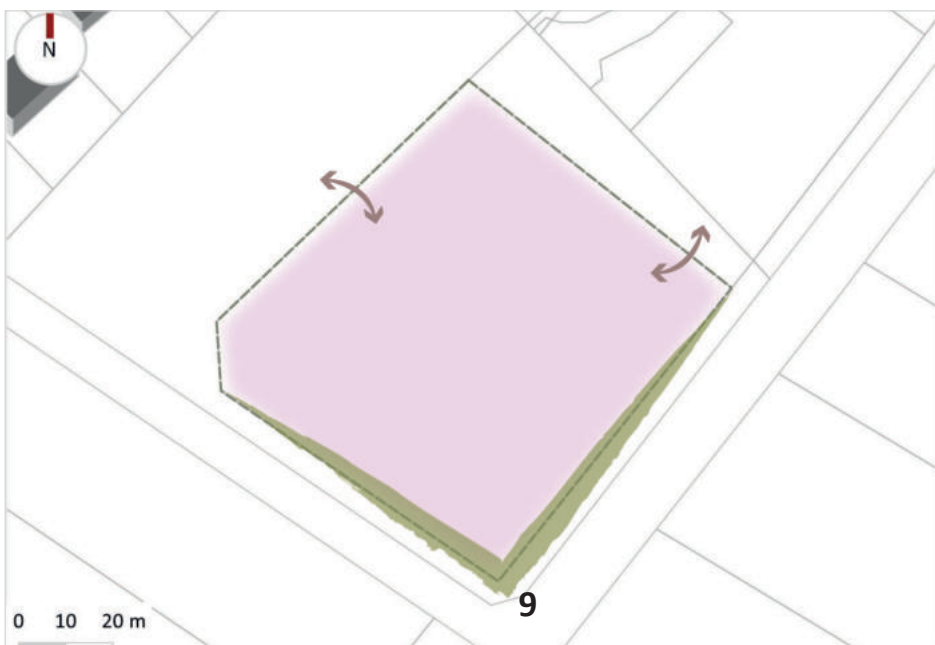
- Secteur CHA_1Eco -



- Secteur LUC_1Eco -



- Secteur DISS 1Eco -



- Secteur MAR 1Eco -



- Secteur SVDL 1Eco -

Pièce 4.1 - règlement écrit

> Justifications

Le règlement du PLUi de 2021 mentionne à plusieurs reprises les dispositions associées aux routes classées à grande circulation :

- p 15, dans le cadre des dispositions applicables à l'ensemble des zones

Le PLUi rappelle que le territoire est concerné par un recul obligatoire le long de l'autoroute A28 et de deux routes départementales (RD305 et RD338). Sont précisés les dispositions de la réglementation en vigueur, notamment le seuil des marges d'inconstructibilité.

Il s'agit, dans le cadre de la présente révision allégée, de mentionner que des études dérogatoires peuvent être réalisées pour réduire voire supprimer l'obligation de retrait le long des voies à grande circulation.

- p 144, dans les annexes du règlement

Le PLUi comprend un tableau rappelant les marges de recul qui s'appliquent aux voies à grande circulation. Il s'agit, dans le cadre de la révision allégée, de mentionner que, dans le secteur Auz de Montabon à Montval-sur-Loir, les marges de recul sont de 30 mètres aux abords de la bretelle d'autoroute comme de la RD305, conformément à l'étude dérogatoire réalisée.

> Evolutions

Les évolutions sont matérialisés en rouge.

Titre I / Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire - I.2 Les autres dispositions - p 15

L'AUTOROUTE ET LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Le territoire est concerné par un recul obligatoire le long des voies suivantes :

- Autoroute A28 (Le Mans / Tours) qui traverse les communes de Lavernat, de Montval-sur-Loir, de Nogent-sur-Loir, de Dissay-sous-Courcillon et de Saint-Pierre-de-Chevillé,
- Route Départementale n °338 : Le Mans / Montval-sur-Loir,
- Route Départementale n° 305 : Le Lude/Château du Loir.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public,

> à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Conformément à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 lorsqu'il comporte 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.

En application de l'article L122-2 du Code de la voirie routière et du décret n°2015-1789 du 28 décembre 2015, il est rappelé l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des servitudes d'utilité publique.

Annexes - VI.7 Règles de constructibilité soumises aux marges de recul - p 144

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	Routes à Grande Circulation	Déviations
ZONES URBAINES	75m de part et d'autre de l'axe de la route, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme	100m de part et d'autre de l'axe de la route sauf étude spécifique, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
Zone centrale agglomérée		
Zone d'extension immédiate de l'agglomération		
Zone d'activités		
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats		
Vocation d'activités		
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES		

Dans le secteur Auz de Montabon, à Montval-sur-Loir, en application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, une étude dérogatoire a été réalisée pour réduire les marges de recul mentionnées ci-dessus. Sur ce site, le retrait obligatoire est fixé à :

- 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD305,
- 30 m de part et d'autre de la bretelle de l'A28.

Pièce 1.2 - Rapport de présentation - justification

> Justifications

Conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte 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.

Cette étude a été réalisée depuis l'approbation du PLUi pour le secteur Auz de Montabon, à Montval-sur-Loir et il s'agit donc, dans le cadre de la présente révision allégée, de l'ajouter au rapport de présentation du PLUi qui se structure comme suit :

1.1 - Diagnostic territorial

1.1.1 - Diagnostic socio-démo et urbain

1.1.2 - Etat initial de l'environnement

1.1.3 - Diagnostic agricole

1.1.4 - Annexes au diagnostic

1.2 - Justifications du projet

1.2.1 - Rapport de justifications

1.2.2 - Evaluation environnementale

1.3 - Résumé non technique

L'étude loi Barnier est ajoutée au rapport de présentation en tant que pièce 1.2.3. Elle est présentée en annexe de la présente notice.

> Evolutions

1.1 - Diagnostic territorial

1.1.1 - Diagnostic socio-démo et urbain

1.1.2 - Etat initial de l'environnement

1.1.3 - Diagnostic agricole

1.1.4 - Annexes au diagnostic

1.2 - Justifications du projet

1.2.1 - Rapport de justifications

1.2.2 - Evaluation environnementale

1.2.3 - Etude loi Barnier A28 et RD305 - Montval-sur-Loir

1.3 - Résumé non technique

3. Evaluation environnementale

3.1 Contexte et contenu de l'évaluation environnementale et de la révision allégée n°1

>> La révision allégée n°1 du PLUi de la CC Loir Lucé Bercé

Prescrite par délibération en date du 31 mars 2022, la révision allégée du PLUi de la CCLLB, approuvé en avril 2021, a pour objectif la réduction des marges de retrait imposées le long de la bretelle de l'autoroute A28 et de la RD305 (toutes deux classées voies à grande circulation) sur le site de Montabon, à Montval-sur-Loir.

Le secteur, identifié en zone AUz (à urbaniser à vocation économique) au PLUi en vigueur, est aujourd'hui grevé par des obligations de recul de 100 m le long de la bretelle autoroutière et de 75 m le long de la RD. Aucune dérogation n'avait été prévue lors de l'élaboration du PLUi. Dans ce contexte et dans un objectif d'optimisation de la zone en lien avec les ambitions de sobriété foncière et de densification portées à l'échelle nationale par les politiques d'urbanisme et la récente loi Climat et Résilience, la révision allégée porte sur la réduction des marges de recul de 100 et 75 m à 30 m via la réalisation d'une étude loi Barnier et l'introduction de nouvelles dispositions réglementaires, spécifiquement dans l'OAP du secteur de Montabon, visant à assurer la bonne intégration du futur projet.

La révision allégée n°1 du PLUi de la CCLLB concerne dans le détail :

- les orientations d'aménagement et de programmation > il s'agit d'ajouter une mention du risque naturel mouvement de terrain en écho au zonage et au règlement écrit qui le mentionne déjà au PLUi approuvé en 2021 et 2 lisières végétales le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement ;
- le règlement écrit > il s'agit de mentionner que les routes à grande circulation du secteur de Montabon font l'objet de marges de recul spécifiques ;
- le rapport de présentation > il s'agit d'ajouter dans la partie justification de cette pièce du PLUi l'étude dérogatoire dite «loi Barnier».

>> L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLUi

La procédure de révision allégée n°1 du PLUi n'étant pas soumise de façon automatique à évaluation environnementale, la Communauté de communes Loir Lucé Bercé a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour une demande d'examen au cas par cas.

Par décision du 20 septembre 2022, la MRAE a assujéti la révision allégée à évaluation environnementale en concluant que l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement et sur la santé humaine n'était pas démontrée. Dans le détail, la MRAE indique que :

- Bien que l'OAP modifiée prévoit une nouvelle lisière boisée le long de l'autoroute, elle ne s'attarde pas sur la définition des bonnes conditions de mise en œuvre de cette mesure ;
- Le projet n'apporte pas de justification au besoin de diminuer les marges de recul imposées le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 et que, de plus, le secteur situé au Sud-Ouest de la bretelle d'insertion de l'autoroute

est susceptible d'être qualifié de zone humide ;

- L'étude loi Barnier ne comporte pas les éléments réglementairement attendus de nature à démontrer la compatibilité du projet de révision allégée 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.

La présente évaluation environnementale répond donc à la décision de la MRAE suite à l'examen au cas par cas du projet de révision allégée. Son contenu est conforme à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme. Elle comprend :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

>> Evolutions du dossier de révision allégée suite à l'évaluation environnementale

L'élaboration de l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLUi de la CCLLB a conduit à faire évoluer le projet pour une prise en compte optimale de l'environnement. Les évolutions suivantes ont été apportées :

- Les lisières végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305, prévues dans l'OAP du secteur de Montabon, ont été précisées suite à la décision de la MRAE et à l'analyse des enjeux environnementaux du site. Les formulations ont été ajustées pour plus de clarté et des schémas illustrant les types de lisières à aménager ont été ajoutés pour permettre leur meilleure mise en œuvre. En outre, la préservation de l'espace boisé au Nord-Ouest de la zone AUz a été inscrite dans l'OAP.

- L'étude loi Barnier a été complétée dans l'analyse du contexte environnemental du secteur : des précisions ont été apportées concernant les continuités écologiques, les zones humides, les risques technologiques ou encore les nuisances sonores.
- L'étude loi Barnier a été complétée dans la justification de la réduction des marges de recul de 100 et 75 m à 30 m.
- L'étude loi Barnier a été complétée par l'ajout d'une partie spécifique permettant d'illustrer la justification de la prise en compte des thématiques identifiées au L.111-8 du Code de l'urbanisme. Un tableau de synthèse a été ajouté permettant de montrer comment le PLUi approuvé en 2021 et la révision allégée permettent de prendre en compte les questions des nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité de l'urbanisme et des paysages.

3.2 Articulation avec les autres documents, plans et programmes

>> Le SCoT du Pays de la Vallée du Loir

Présentation du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée du Loir a été approuvé le 9 mai 2019. Le PLUi et ses évolutions doivent être compatibles avec ce document «intégrateur». En effet, le SCoT intègre l'ensemble des règles nationales et des documents supra-communaux qui s'imposent à lui en terme de conformité, compatibilité et prise en compte :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir,
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Loire-Bretagne,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire,
- le Schéma Régional des Carrières (SRC), le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Sarthe,
- et plusieurs autres documents de référence (Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), le Plan Régional d'élimination des déchets dangereux, le Schéma Départemental d'assainissement, etc.).

L'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 rappelle, à la page 9, que les orientations du SCoT en matière d'environnement avec lesquelles le PLUi doit être compatibles sont les suivantes :

- Concilier développement urbain et enjeux environnementaux (des critères de qualité seront à intégrer lors des réflexions et des productions d'opérations nouvelles de logements),
- Diversifier les modes de déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre (coordonner développement urbain et mobilité, favoriser les usages collectifs et les modes actifs de déplacements),
- Préserver les activités agricoles et forestières (maîtriser les extensions urbaines, valoriser la production agricole et sylvicole),
- Protéger la biodiversité et la mosaïque des milieux (conserver et rétablir les continuités écologiques, favoriser la biodiversité en ville),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, sylvicoles et naturels,

- Minimiser l'exposition aux risques et nuisances (préserver la qualité de l'air, réduire la pollution sonore, prendre en compte la pollution des sols, diminuer la pollution lumineuse, minimiser la vulnérabilité aux risques naturels, minimiser la vulnérabilité aux risques technologiques),
- Ménager les ressources du territoire (restaurer et préserver la qualité et les cycles de l'eau, utiliser les ressources minérales de manière raisonnée, diminuer les déchets et promouvoir le recyclage),
- Développer les énergies renouvelables en utilisant les ressources locales,
- Maîtriser les énergies et les émissions de gaz à effet de serre (économiser et favoriser le développement des énergies renouvelables, favoriser le développement de la mobilité durable).

Compatibilité de la révision allégée avec le SCoT

Les évolutions introduites par la révision allégée du PLUi s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT :

- La révision allégée vise non pas l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais l'optimisation d'une zone identifiée comme à urbaniser au PLUi approuvé en 2021, via la réduction des marges de recul le long de routes à grande circulation. Il s'agit ainsi de permettre une compacité du développement urbain et d'éviter la constitution de délaissés agri-naturels aux abords de la bretelle autoroutière et de la RD305, qui, faute d'une superficie pertinente, n'auraient que peu de fonctionnalités si le projet d'aménagement se concrétisait dans le cadre du PLUi en vigueur.
- La révision allégée porte sur un secteur situé hors de toute continuité écologique ou site à enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de la TVB du SCoT.
- Les dispositions prévues dans le règlement et dans les OAP du PLUi (approuvé en 2021 et ajusté dans le cadre de la révision allégée) permettent d'assurer la bonne intégration de l'aménagement du site de Montabon vis-à-vis de l'environnement.

>> Le SRADDET

Présentation du SRADDET

Depuis l'approbation du SCoT en 2019, le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050.

Cinq enjeux clefs ont été mis en lumière pour le territoire régional : le maintien de l'équilibre régional entre l'Est intérieur et l'Ouest littoral, les villes et les campagnes, ainsi qu'entre les générations ; des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement ; un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable ; l'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités, notamment littorales et l'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux.

30 objectifs ont été définis autour de deux grands axes :

- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
 - > Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles
 - > Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens
 - > Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire
- Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes.

- > Faire de l'eau une grande cause régionale
- > Préserver une région riche de ses identités territoriales
- > Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique
- > Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

Compatibilité de la révision allégée avec le SRADDET

La révision allégée est compatible avec le SRADDET dans la mesure où elle ne remet pas en cause les grands équilibres définis lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2021. Elle vise, non pas l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais l'optimisation d'une zone déjà identifiée comme à urbaniser au document d'urbanisme intercommunal, permettant ainsi une compacité du développement urbain, pour un territoire résilient.

>> Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Présentation du SDAGE Loire-Bretagne

Depuis l'approbation du PLUi en 2021, le SDAGE Loire-Bretagne a évolué. Un nouveau SDAGE, 2022-2027, a été adopté en mars 2022 par le comité de bassin Loire-Bretagne. Il se structure autour de 14 orientations fondamentales : repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant, réduire la pollution par les nitrates, réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique, maîtriser et réduire la pollution par les pesticides, maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants, protéger la santé en protégeant la ressource en eau, gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable, préserver et restaurer les zones humides, préserver la biodiversité aquatique, préserver le littoral, préserver les têtes de bassin versant, faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques, mettre en place des outils réglementaires et financiers et informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Compatibilité de la révision allégée avec le SDAGE 2022-2027

Le SAGE et le SCoT doivent être mis en compatibilité avec le nouveau SDAGE 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.

L'évolution susceptible d'impacter la ressource en eau, introduite par la révision allégée, concerne la possibilité de construire sur une plus large superficie de la zone AUz que ne le prévoit le PLUi de 2021¹, via la réduction des marges de retrait de 100 et 75 m à 30 m le long de la bretelle autoroutière et de la RD305. Cependant, cette évolution ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi, en compatibilité avec l'ancien SDAGE. La révision allégée intègre même des ajustements favorables à la préservation de la ressource en eau via l'introduction dans l'OAP du secteur de Montabon de lisières végétales, perméables, le long des voies à grande circulation qui bordent le site.

3.3 Synthèse de l'état initial de l'environnement

Le présent chapitre synthétise les éléments de l'état initial de l'environnement de la Communauté de communes Loir Lucé Bercé développés au sein de son PLUi approuvé en 2021. Il expose aussi les actualisations qui ont pu avoir lieu depuis la rédaction du PLUi et les éléments de diagnostic issus de l'étude d'impact valant document d'incidence au titre de la Police de l'eau réalisé en décembre 2019 par le bureau d'études Ouest Am sur le périmètre du projet de la ZAC de Montabon (un périmètre plus large que la seule zone AUz de Montabon identifiée au PLUi).

Le présent EIE s'appuie sur les données disponibles en matière de contexte physique, de milieux naturels, de paysages

et de patrimoine, ainsi que de santé publique. Il identifie les pressions, les risques et les menaces sur l'environnement et le cadre de vie des habitants au regard de l'état des connaissances.

// EIE à l'échelle de la CCLLB

Les éléments ci-après sont issus de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021.

>>L'environnement physique

Principaux enseignements

Deux composantes structurent le relief de la Communauté de communes Loir Lucé Bercé : des plateaux ondulés et une multitude de vallées Nord-Sud affluentes de celle du Loir, axe géographique majeur du territoire.

Le territoire comporte un très grand nombre de cours d'eau affluents ou affluents d'affluents du Loir. Ces rivières ont une forte influence sur les paysages ruraux et urbains.

En termes de géologie et de géomorphologie, le territoire comporte 3 traits principaux : un socle sédimentaire appartenant au Bassin parisien, des dépôts détritiques qui le recouvrent, des vallées abritant des alluvions sous la forme de terrasses.

Avec une géologie variée et des profils topographiques parfois accidentés, la Communauté de communes Loir Lucé Bercé renferme une grande variété de sols allant de sols très riches (sols des plateaux à base de loess) à des sols pauvres sur les pentes abruptes des rebords de coteaux.

Le climat, tempéré, y est principalement océanique et donc relativement pluvieux. Il subit toutefois l'influence continentale avec des températures saisonnières extrêmes plus importantes. Le changement climatique est lisible au sein du territoire, à travers notamment une hausse continue des températures moyennes observées.

Les espaces agricoles et forestiers couvrent l'essentiel de la CC Loir Lucé Bercé. Agriculture et sylviculture y sont donc des activités économiques fondamentales lesquelles influent fortement sur les paysages. Cependant, les phénomènes de mitage et d'étalement urbain sont identifiés sur le territoire.

Enjeux

L'identité du territoire se fonde en partie sur une multitude de séquences plateau-coteau-vallée qui représente alors des enjeux en matière de projet. Il s'agit de prendre en compte ces éléments.

Malgré la faible proportion actuelle des zones bâties sur le territoire, il est dès à présent nécessaire de limiter l'étalement urbain et la consommation continue des espaces agro-sylvo-naturels. Ces derniers ont à la fois un important rôle écologique et un intérêt économique, sur un territoire où la part des emplois agricoles est importante. Il apparaît donc primordial d'équilibrer développement des espaces habités et préservation de l'agriculture, de la sylviculture et de l'environnement.

L'agriculture, la sylviculture et les activités d'extraction devront également adapter leurs pratiques, notamment pour favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements permettant de protéger les ressources des sols et sous-sols du territoire.

L'étalement urbain peut être responsable de coûts supplémentaires pour les collectivités en matière de réseaux d'énergie, d'eau et de collecte des déchets. Les qualités architecturales et paysagères autour des centre-bourgs risquent également d'être impactées. Enfin, le territoire doit faire face aux enjeux liés au réchauffement et changement climatiques : lutte contre les gaz à effets de serre, prévention des risques, adaptation économique et urbanistique du territoire, ...

>>L'environnement biologique

Principaux enseignements

La diversité géologique et le climat dit « de transition », participent à l'hétérogénéité biologique de la Communauté de communes Loir Lucé Bercé. Le territoire est ainsi riche de milieux naturels ou agro-naturels multiples qui se structurent autour de vastes ensembles : forêt de Bercé, vallées du Loir, de la Veuve, du Dinan, de la Dême...

Il en résulte la présence d'une multitude d'espèces faunistiques et floristiques. Nombre d'entre elles sont protégées au titre de l'annexe II de la Directive Habitats-Faune-Flore.

29 ZNIEFF de type I et 3 de type II, périmètres d'inventaire, ainsi que 3 sites Natura 2000 (« Châtaigneraies à Osmoderma eremita au sud du Mans », vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » et « carrières souterraines de la volonière »), périmètres de protection, sont présents sur la CC Loir Lucé Bercé. En leur sein, un ENS (Chataigneraie des Guillaumeries à Lavernat) est soutenu par le Département et est accessible au public. La définition récente de secteurs de Stratégie de création d'aires protégées (SCAP) confirme la qualité écologique des milieux présents.

Cette biodiversité est aujourd'hui menacée par les effets de l'urbanisation et des activités économiques même si la pression urbaine reste modérée : destruction d'habitats naturels par étalement urbain ou mise en culture, altération de la qualité des eaux et des sols, fragmentation des espaces, ...

Le maintien voire la restauration d'un réseau écologique ou trame verte et bleue sont indispensables aux cycles de vie de la faune et de la flore sur le territoire. Une TVB a été identifiée à l'échelle du SCoT, mais l'étude visant à son élaboration a permis de disposer d'une cartographie d'enjeux à l'échelle du PLUi. Ce réseau écologique local participe, encore à une autre échelle, au réseau écologique régional qui lui confère une responsabilité vis-à-vis des objectifs du Schéma de cohérence écologique établi par le Conseil régional des Pays de la Loire.

Enjeux

La biodiversité observable sur le territoire est le résultat d'une longue évolution. Il est de la responsabilité de chacun des acteurs impliqués de préserver et de perpétuer cet héritage. Dans un territoire à dominante agricole, les agriculteurs jouent et ont un rôle à jouer dans la valorisation des espaces naturels ou agro-naturels de par leurs pratiques : fauche plus ou moins tardive, pâturage des prairies permanentes, entretien des haies, ...

Les services écosystémiques rendus par ces habitats naturels et les espèces qu'ils abritent constituent des enjeux importants. Ces espaces participent ainsi à l'épuration de l'eau, au stockage naturel de carbone, à l'atténuation des crues, à la fertilisation des sols, à la pollinisation, ...

La protection des milieux représente également un enjeu de santé publique. Les éventuelles pollutions d'origines agricole ou industrielle doivent être limitées au maximum, au risque d'altérer la qualité de l'air, des sols et des eaux, vitaux pour les populations locales.

L'identité paysagère de la CC Loir Lucé Bercé repose en grande partie sur la qualité de sa nature. La présence de milieux forestiers et humides remarquables est à considérer comme un patrimoine à préserver.

Au regard des caractéristiques du territoire (forte ruralité, hydrographie dense, sols riches,...), les enjeux de préservation sont principalement liés à une maîtrise de l'expansion des bourgs, l'affirmation des continuités écologiques dans les milieux les plus peuplés, une pratique raisonnée et respectueuse de l'agriculture et un contrôle de l'impact des exploitations de ressources naturelles (sylviculture, carrières et structures hydrauliques).

>>L'eau

L'eau constitue une thématique transversale, intervenant dans de nombreux aspects des politiques d'aménagement

locales. La gestion globale de l'eau répond de nombreuses réglementations européennes et nationales, dont les Directives « Cadre sur l'eau », « Nitrates », « Eaux résiduaires urbaines », les Lois sur l'eau de 1992 et 2006,... Chacune a pour objectif de retrouver et de préserver le bon état quantitatif et qualitatif des eaux naturellement présentes dans l'environnement.

Le territoire de la CC Loir Lucé Bercé appartient au bassin Loire-Bretagne. L'Agence de l'eau Loire-Bretagne en définit les politiques de gestion et d'aménagement, notamment le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Plus localement, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Loir (SAGE) décline les orientations du SDAGE et définit les objectifs à atteindre et les mesures à mettre en place.

L'état des masses d'eau du territoire apparaît plutôt médiocre dans l'ensemble. Le territoire de la CC Loir Lucé Bercé est classé à la fois « zone sensible à l'eutrophisation » (du point de vue des rejets d'effluents polluants) et « zone vulnérable » aux pollutions par les nitrates d'origine agricole. Le sous-sol abrite deux nappes d'eau souterraines d'importance : le Cénomaniens, aquifère exclusivement réservé à l'alimentation en eau potable, qui souffre d'un déficit quantitatif, et le Séno-Turonien, peu profonde et donc très sensible aux pollutions de surface.

7 syndicats différents se partagent la gestion de l'eau potable (captage et distribution). Des projets de regroupements sont en cours, notamment une prise de compétence commune entre le CC Sud Sarthe et la CC Loir Lucé Bercé. L'eau potable distribuée, captée principalement dans la nappe du Cénomaniens, est, selon l'ARS, d'une qualité remarquable. Les communes du territoire sont parmi les moins consommatrices du département, et les volumes observés sont en baisse continue.

En matière d'assainissement, toutes les communes disposent d'une station d'épuration ; certaines d'entre elles présentent néanmoins des dysfonctionnements, notamment concernant des surcharges au niveau des réseaux et/ou des stations elles-mêmes. Concernant l'assainissement non-collectif, 45 % des installations n'étaient pas conformes aux réglementations en vigueur.

Le lac des Varennes à Marçon est un lieu de baignade et une base de loisirs sportifs avec des eaux de bonne qualité. Les nombreux cours d'eau de 1^{ère} catégorie principalement mais aussi de 2^{ème} catégorie constituent des espaces de qualité pour les activités de pêche de loisir ; ils sont gérés par 5 AAPPMA.

Enjeux

Le territoire est parcouru par une hydrographie dense et son sous-sol contient de larges masses d'eau. L'eau est un besoin vital pour la population et l'agriculture locale, mais son exploitation actuelle ne permet de garantir complètement la durabilité de la ressource. Les captages au sein de la nappe du Cénomaniens sont notamment trop importants pour en permettre le renouvellement naturel complet. L'enjeu est donc bien de conserver des ressources quantitativement suffisantes pour subvenir aux besoins présents et futurs.

La qualité des eaux naturelles, superficielles ou souterraines, est mise à mal par certains effluents des activités humaines du territoire (nitrates, phosphate, pesticides,...). Les milieux naturels, dont la survie et la richesse sont fortement liées à l'état de l'eau, se retrouvent donc impactés. L'eutrophisation de certains milieux pourrait même conduire à leur disparition. La qualité de la ressource en eau « brute » est un enjeu majeur sur le territoire avec des implications sur la santé publique. Cependant, l'eau potable distribuée est de très bonne qualité sur la CC Loir Lucé Bercé. Le bon fonctionnement des réseaux et le juste dimensionnement des systèmes d'assainissement permettent en outre de réduire le risque de pollution de l'eau.

>>Les ressources et consommations

Principaux enseignements

Les nombreuses ressources des sous-sols du territoire, notamment dans les terrains alluvionnaires du lit majeur du

Loir, sont exploitées par 3 carrières. Secteur pourtant historiquement très développé sur le territoire, l'extraction de marnes et de tuffeau est aujourd'hui abandonnée.

Le territoire ne dispose pas d'installations suffisantes pour être autonome sur le plan énergétique. Ainsi, l'électricité consommée est principalement importée de la centrale nucléaire de Chinon-Avoine, et les produits fossiles, de la raffinerie de Donges. Le caractère fortement forestier et agricole du territoire permet néanmoins d'envisager un avenir pour la filière bois-énergie et les procédés de méthanisation, qui peinent cependant à prendre leur essor. Malgré un potentiel limité, quelques projets de parcs éoliens (Lavernat) et solaires (Dissay-sous-Courcillon/Saint-Pierre-de-Chéville) commencent à se développer.

La collecte et le traitement des déchets sont gérés sur le territoire par 3 collectivités : le Syndicat mixte du Val de Loir, le SMIRGEOMES et le SICTOM Montoire-La-Chartre. 3 déchetteries se localisent dans les 3 principaux pôles du territoire où l'on constate globalement une hausse leurs volumes apportés, malgré une baisse de 7 % pour le SICTOM Montoire-La-Chartre. La production de déchets ménagers et assimilés est en baisse pour les trois gestionnaires tandis que les tonnages de recyclables ont tendance à augmenter.

Enjeux

Les problématiques liées à l'exploitation des sous-sols, à la production d'énergie et à la gestion des déchets sont relativement proches. Il s'agit de pouvoir subvenir aux besoins des habitants et du développement économique, tout en respectant l'environnement et en utilisant les ressources à disposition de manière pérenne. Le lien entre ressources et consommations s'inscrit parfaitement dans la notion de développement durable.

L'exploitation des carrières du territoire doit prendre en compte le contexte dans lequel elle évolue. Les impacts sur les milieux naturels environnants, les masses d'eau souterraines, la faune et la flore doivent absolument être limités. Sources de nuisances (bruit, poussières, vibrations, ...), ces exploitations peuvent constituer une gêne, voire un danger pour les riverains. La question de la qualité de requalification des lieux en fin d'exploitation est également à considérer... tout comme le fait que ces sites peuvent devenir des spots de biodiversité intéressants une fois remis en état.

Les enjeux d'économie des ressources naturelles et de pollution de l'environnement interviennent aussi dans le domaine de l'énergie. Dans cette optique, les sources d'énergie renouvelables sont amenées à progressivement prendre la place des énergies fossiles. Secteur fortement émetteur de gaz à effet de serre, le résidentiel/tertiaire devra répondre aux nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique, notamment du parc résidentiel ancien très présent sur le territoire. De même, les sites de production d'énergies peuvent avoir un impact sur la vie des riverains et les milieux naturels (fumées, bruit, destruction de paysages, ...) qu'il s'agit de diminuer.

La réduction des productions de tout type de déchets a pour première finalité de diminuer les impacts environnementaux liés à leur stockage, leur élimination et à leur transport. Seuls les déchets ultimes non valorisables sont autorisés à être enfouis. Les déchets recyclables doivent être réutilisés afin de ne pas consommer de nouvelles matières premières. Les autres types de déchets peuvent être employés dans le compostage et la valorisation énergétique.

Pour la CC Loir Lucé Bercé, l'enjeu en matière de déchet est lié à la poursuite des efforts de tri et de sensibilisation des habitants et industriels à la réduction des déchets. Le développement démographique et économique devra le prendre en compte, notamment en permettant tout équipement favorisant individuellement ou collectivement le tri et la valorisation de ceux-ci.

>>Les pollutions et nuisances

Principaux enseignements

La pollution de l'eau demeure préoccupante sur le territoire et a des impacts sur la biodiversité et sur les ressources en eaux brutes pour la consommation humaine. Cette pollution impacte également les coûts de traitement pour les stations d'épuration.

La qualité de l'air apparaît globalement en amélioration au sein du département (pas de données précises sur le territoire). L'agriculture constitue le premier poste émetteur de gaz à effet de serre (29 %). Le passage de l'autoroute A28 à l'ouest de la CC Loir Lucé Bercé est susceptible de créer des pollutions. L'importante couverture forestière du territoire permet cependant d'absorber une partie de ces émissions. La qualité de l'air intérieur est également devenue une préoccupation majeure. Des substances telles que l'amiante ou le monoxyde de carbone se retrouvent régulièrement au sein des espaces clos, et sont responsables de nombreux décès chaque année.

Les activités industrielles ou artisanales constituent un risque potentiel de pollutions des sols. 150 sites à pollution potentielle (BASIAS) sont identifiés sur le territoire, dont 70 en activité. Aucun site ne fait l'objet d'une surveillance particulière de la part de l'État (BASOL).

Les nuisances sonores provoquées par les infrastructures routières sont localisées. L'A28 à l'Ouest est classée en catégorie 2, et l'urbanisation est interdite à moins de 100 m (restreinte à moins 250 m) de part et d'autre de l'ouvrage. Cependant la section traversée se situe en zone forestière ou de faible densité d'habitat. La traversée de Château-du-Loir est impactée par une infrastructure de catégorie 4, laquelle est le prolongement de la RD308 (catégorie 3).

Les pollutions au radon, substance radioactive cancérigène, sont faibles sur le territoire, du fait de son sous-sol sédimentaire peu émetteur.

Du fait de la faible concentration de l'habitat, les pollutions lumineuses sont également très peu élevées. Elles sont principalement localisées entre Montval-sur-Loir et La Chartre-sur-Loir ainsi qu'au Grand-Lucé. Ailleurs, un grand nombre de secteurs disposent d'une excellente qualité de ciel nocturne (plus de 1 800 étoiles visibles).

Enjeux

Les émissions de polluants atmosphériques induisent de graves conséquences sur l'environnement et la santé publique. Les gaz à effet de serre tels que le dioxyde de carbone ou le méthane participent au réchauffement climatique. Des composés chimiques comme les particules fines ou le dioxyde de soufre sont la cause de graves maladies (maladies cardio-vasculaires et pulmonaires, cancers...). En outre, les oxydes d'azote sont responsables des phénomènes de pluies acides, d'eutrophisation et d'acidification des eaux douces. Tous ces polluants sont notamment produits par l'industrie, l'agriculture, le résidentiel et les transports. Ces enjeux relèvent de la santé publique, mais les documents d'urbanisme ne disposent que de quelques leviers pour réduire voire supprimer ces pollutions : agir sur les déplacements et l'urbanisme de proximité, la construction de bâtiments peu émetteurs de GES, ...

Les anciens sites industriels, en activité lorsque les réglementations anti-pollution n'étaient pas aussi strictes qu'aujourd'hui, peuvent constituer des sources de détérioration de la qualité des sols, des eaux et de l'air. Afin de limiter la consommation d'espaces agro-naturels, notamment par le renouvellement urbain, l'identification des sites les plus dangereux et la mise en place de mesures de mise en sécurité et de traitement sont indispensables pour endiguer cette dégradation.

Les nuisances sonores et lumineuses peuvent avoir des incidences sur la qualité de vie et la santé des habitants concernés. La biodiversité, notamment au regard des espèces animales, est aussi susceptible d'être impactée. L'enjeu est la prise en compte de ces nuisances dans les projets, à toutes les échelles.

>>Les risques naturels et technologiques

Principaux enseignements

Du fait de ses caractéristiques physiques et naturelles, le territoire de la CC Loir Lucé Bercé relève principalement de trois risques majeurs : inondations, feux de forêt et mouvement de terrain.

L'hydrographie dense du territoire l'expose à un risque important d'inondations. Les crues successives du Loir ont mis en évidence un besoin de connaissance de ce risque. Un Atlas des zones inondables a en premier lieu permis de connaître les zones les plus à risque, puis un Plan de prévention du risque inondation (PPRI Loir) y impose une maîtrise de l'urbanisation permettant de réduire les impacts. Sur les autres cours d'eau, des inondations sont possibles, mais il n'y existe pas d'atlas de zones inondables.

Le risque de feu de forêt est également très prégnant sur la CC Loir Lucé Bercé du fait de l'étendue des massifs forestiers, notamment la forêt de Bercé. Six communes sont classées en zone d'aléa fort ou moyen.

La présence de nombreuses cavités souterraines, vestiges d'anciennes exploitations de calcaire tuffeau ou manières, rend certains espaces particulièrement sensibles au risque mouvement de terrain. C'est particulièrement le cas de des communes de La Chartre-sur-le-Loir, Ruillé-Poncé-Lavenay, Vouvray-Château-du-Loir et Le Grand-Lucé qui disposent aujourd'hui de Plans de prévention du risque mouvement de terrain (PPRMT).

La nature argileuse des sols autour du Grand-Lucé et au Nord de Montval-sur-Loir notamment induit un risque de retrait-gonflement des argiles, susceptibles de causer d'importants dommages au bâti. En revanche, le risque sismique est peu marqué.

La CC Loir Lucé Bercé comporte 197 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en activité, à l'arrêt ou en construction. Parmi elles, plus de la moitié sont liées à l'activité agricole, notamment des élevages. Traversé par quelques axes routiers fréquentés (A28, RD338, RD938, RD304, RD305) et par des canalisations de transport de gaz, le territoire est également sujet à un risque diffus lié au transport de matières dangereuses.

Enjeux

En matière de prévention et de protection face aux risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, l'enjeu principal est toujours la sécurité des personnes et des biens. En effet, certaines catastrophes au caractère brutal, comme l'effondrement d'une cavité souterraine ou une catastrophe industrielle, peuvent directement mettre en danger les personnes exposées.

La biodiversité est aussi menacée par certains risques, comme des feux de forêt trop fréquents ou la proximité de sites industriels, libérant des substances potentiellement toxiques.

Les risques d'inondations, de mouvements de terrain (y compris le retrait-gonflement des argiles) et de feux de forêt peuvent occasionner d'importants dégâts sur les biens bâtis et économiques du territoire.

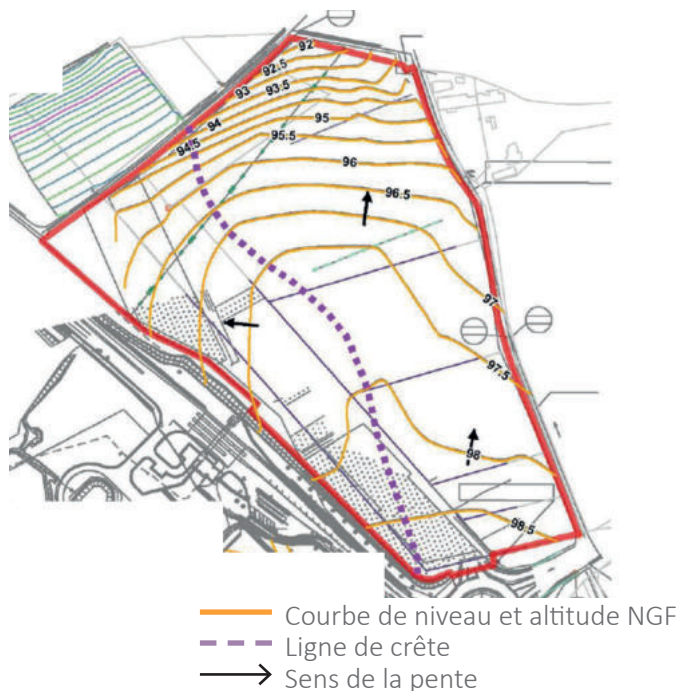
La vulnérabilité de ces enjeux est exacerbée par le phénomène d'étalement urbain, augmentant leur proximité vis-à-vis des zones d'aléas. Prendre en compte les problématiques de risques dans les documents d'urbanisme est indispensable pour limiter leur impact. Dans un second temps, des mesures spécifiques à chaque aléa, fixées par des réglementations en constante amélioration, sont susceptibles d'en atténuer les effets. La prévention et l'anticipation demeurent néanmoins les meilleures armes dans la lutte face au risque.

// EIE à l'échelle du secteur de projet de Montabon

Les thématiques proposées ci-après reprennent celles issues de l'EIE du PLUi de 2021, défini à l'échelle de la Communauté de communes.

>>L'environnement physique

Topographie - Le secteur de Montabon est marqué par une ligne de crête d'axe Nord/Sud séparant la zone en deux sous-bassins versants. A l'Est de celle-ci, la pente est clairement orientée Sud>Nord tandis qu'à l'Ouest elle est orientée Sud>Nord-Ouest. Le point haut du secteur Est se situe dans son extrémité sud à proximité du giratoire. Son altitude est de 99 m NGF. A l'Ouest de la ligne de crête, la pente est légèrement plus faible (1,2 %) qu'à l'Est (1,7 %) où elle est bien plus forte avec une valeur maximale de 6% dans l'extrémité Nord.



ZAC de Montabon - Dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - décembre 2019

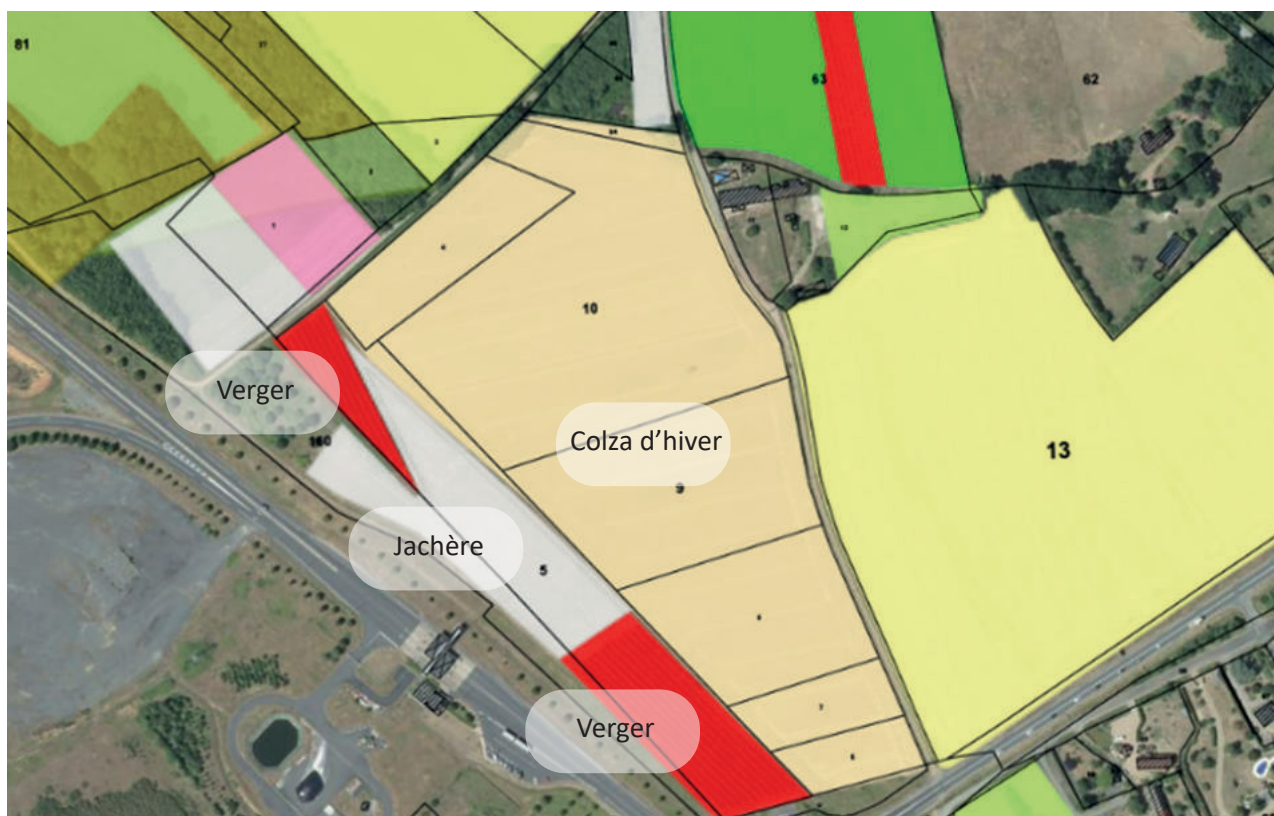
Hydrographie - Le secteur de Montabon ne comporte aucun cours d'eau.

Occupation du site - Le secteur est aujourd'hui occupé quasi exclusivement par de l'activité agricole. Selon le RPG 2021, l'essentiel du site est concerné par une culture de colza d'hiver. La lisière Ouest est, quant à elle, identifiée en jachère de 5 ans ou moins et de vergers de pommiers (non anciens).

Seule l'extrémité Nord-Ouest de la zone n'est pas déclarée comme agricole au RPG.

Enfin, il est à noter qu'aucun aménagement n'est recensé à ce jour.





Photographie aérienne en 2022 (page précédente) et recensement parcellaire graphique en 2021, Sources : Googlemaps et Géoportail

Paysage et patrimoine- Le paysage environnant le site de Montabon se caractérise par un paysage agricole très ouvert fortement marqué par les infrastructures routières (l'A28 et son péage, la RD 305).

L'accès le plus direct au site d'étude se fait par la branche du giratoire esquissée à cet effet par le Conseil départemental. Il donne à voir la frange Est du secteur bordée par la RD305 ainsi que la lisière Sud, aujourd'hui occupée par une bande de vergers (pommiers). L'horizon est fermé par des haies bocagères denses. Au-delà, au Nord du site (en dehors du secteur), le regard est attiré par les éoliennes implantées ces dernières années aux abords de l'autoroute. La lisière Nord-Ouest du site d'étude fait la jonction avec des terrains agricoles plus vallonnés. On aperçoit au loin la silhouette verticale des éoliennes, qui surgissent derrière la ligne boisée. La limite du site est actuellement marquée par un talus végétal, recouvert entre autres de fougères.

Le secteur de Montabon se situe sur un plateau en point haut. La RD305 forme une ligne de crête. L'habitat est très dispersé ; il y a peu d'enjeux de co-visibilité avec des riverains voisins, excepté les habitants du lieu-dit Le Vau Blanchard. Des covisibilités existent en revanche avec la RD305 qui longe le site sur sa partie Sud et avec la bretelle d'accès à l'autoroute. L'enjeu principal réside dans le traitement d'entrée sur le territoire de Montabon depuis la gare de péage de l'autoroute.

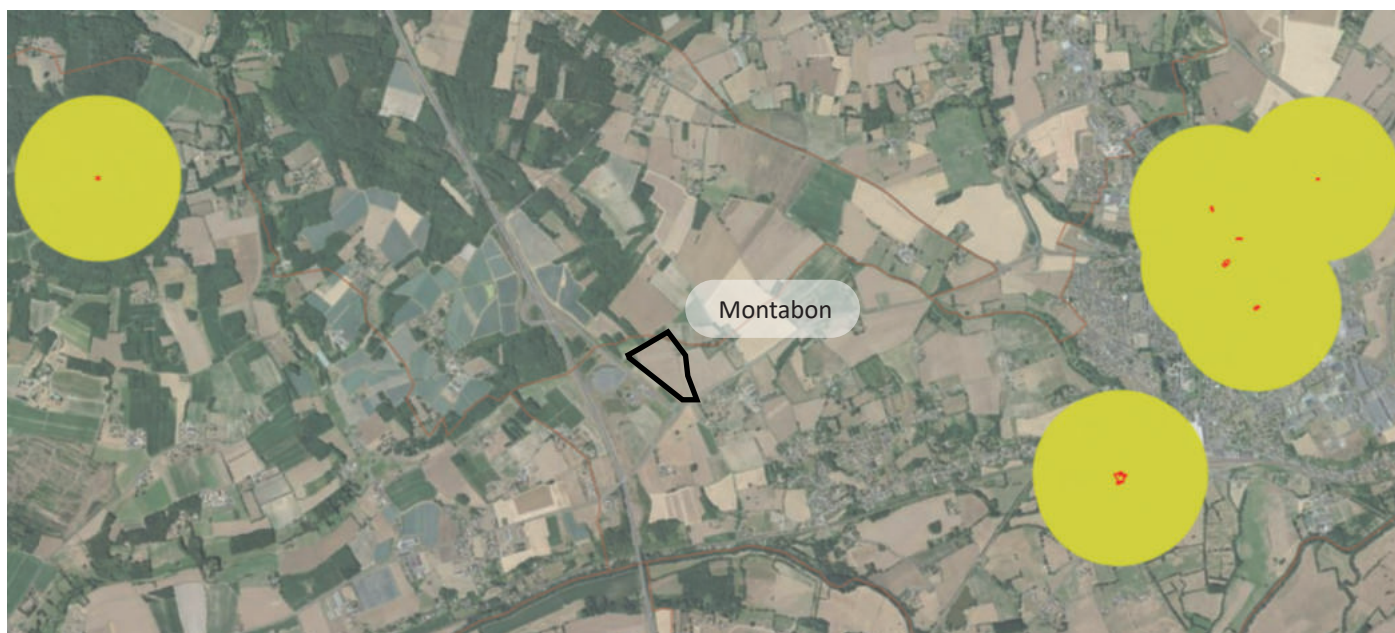
Le site n'est concerné par aucune protection au titre des sites ni des abords de monuments historiques.



Marqueurs paysagers du site de Montabon



Sites classés ou inscrit - Source : SIG Loire



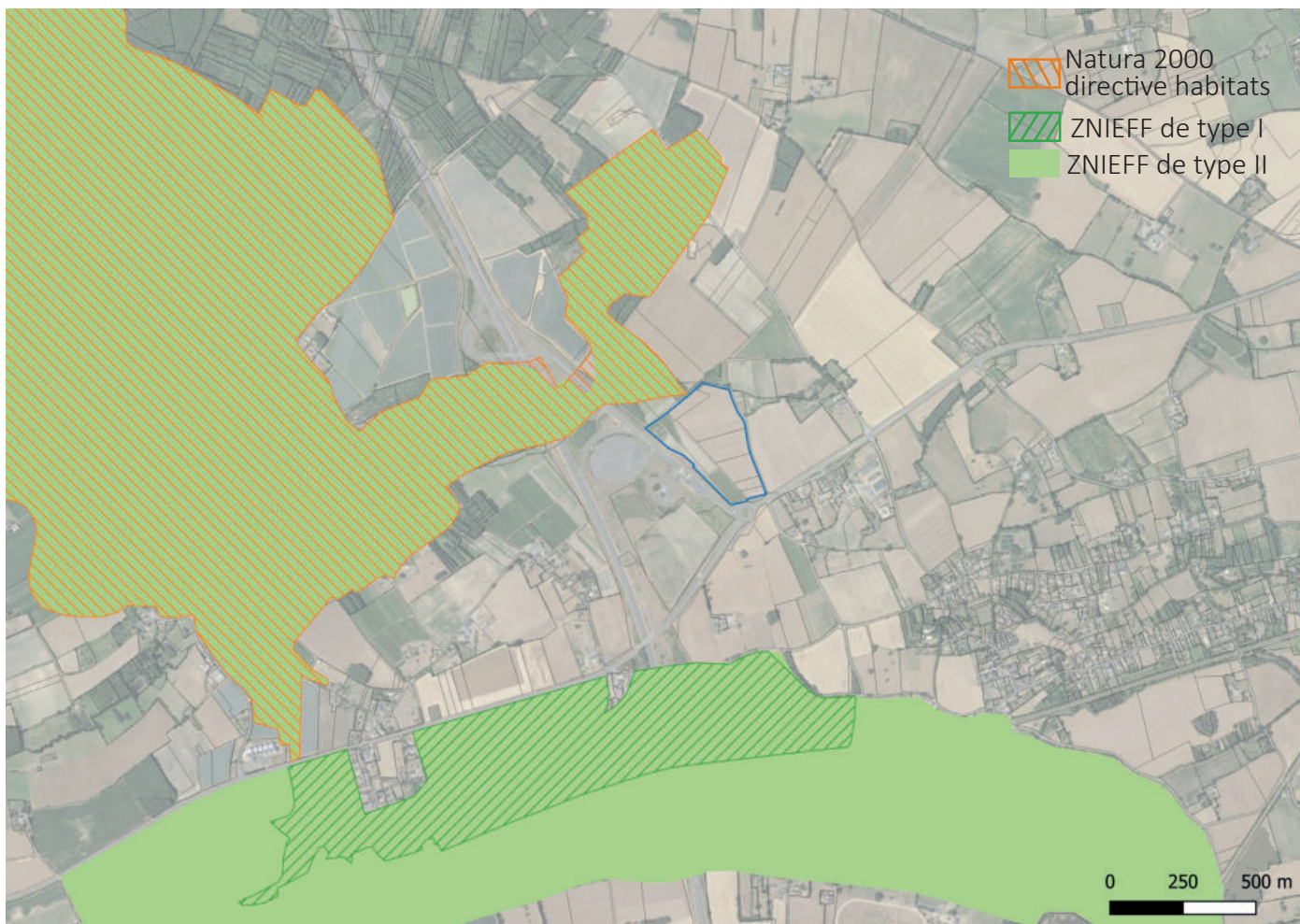
Monuments historiques et périmètres de protection à leurs abords - Source : SIG Loire

>>L'environnement biologique

Milieux naturels- Le secteur de Montabon n'est inclus dans aucun périmètre protégé. Il se situe néanmoins à proximité de la zone Natura 2000 directive habitats des « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans » et de la ZNIEFF de type II « Châtaigneraies et bocage à vieux arbres entre le Bélois et la Vallée du Loir à hauteur de Vaas ». La zone Natura 2000 des «Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans» correspond à de très anciennes et très belles châtaigneraies dont l'intérêt économique a beaucoup diminué mais qui constituent une zone de grande densité pour les insectes. La ZNIEFF de type II « Châtaigneraies et bocage à vieux arbres entre le Bélois et la Vallée du Loir à hauteur de Vaas» correspond, quant à elle, à un ensemble de plusieurs zones d'anciennes châtaigneraies entourées de bocage présentant une forte densité de vieux arbres (chênes, châtaigniers, frênes, saules).

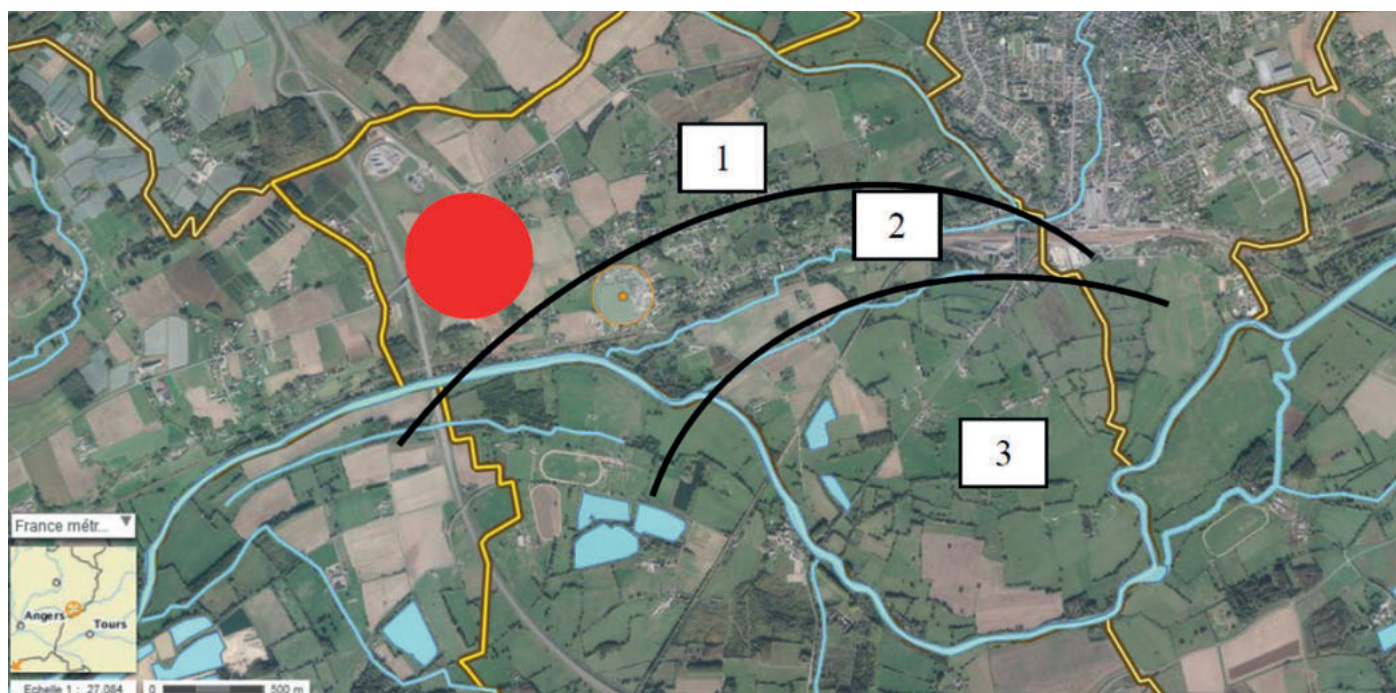
Deux autres ZNIEFF se situent au Sud du secteur de Montabon : la ZNIEFF de type I «Coteau du Loir à Montabon» et la ZNIEFF de type II «Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir». La première se caractérise par un coteau anthropisé sous forme d'un ensemble très hétérogène regroupant des cultures céréalières, des vignes, des vergers, de nombreuses résidences, des exploitations agricoles, des prés de pâture, des bois et des bosquets, des friches, d'anciens sites d'extraction du tuffeau et des petites pelouses calcaires relictuelles. La ZNIEFF de type II «Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir», quant à elle, correspond à une vallée alluviale assez large présentant une très grande diversité de milieux humides ou marécageux et bordée de coteaux calcaires à végétation xérophile, creusés de nombreuses cavités, le tout abritant de nombreuses espèces animales et végétales protégées. Ces deux ZNIEFF sont cependant relativement éloignées du site (plus de 500 mètres).

Le site de Montabon n'est pas concerné par la présence de milieux naturels protégés mais se situe à proximité d'une zone N2000 et de 3 ZNIEFF. Ces espaces, aux qualités environnementales reconnues sont cependant aujourd'hui fortement fragmentés par le passage de l'A28 et de la RD305, qui constituent des éléments de rupture dans la continuité des déplacements des espèces.



Site de Montabon, N2000 et ZNIEFF, Sources : Géoportail (fond de plan) et SIG Loire

Continuités écologiques - La commune de Montval-sur-Loir se partage schématiquement en 3 secteurs : une plaine ouverte au Nord (1), les coteaux boisés et urbanisés de la vallée de l'Ire, affluent du Loir qui s'écoule en limite Sud communale (2) et un bocage lâche au Sud (3). La zone de Montabon se situe dans le secteur 1 (plaine ouverte).



ZAC de Montabon - Dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - décembre 2019

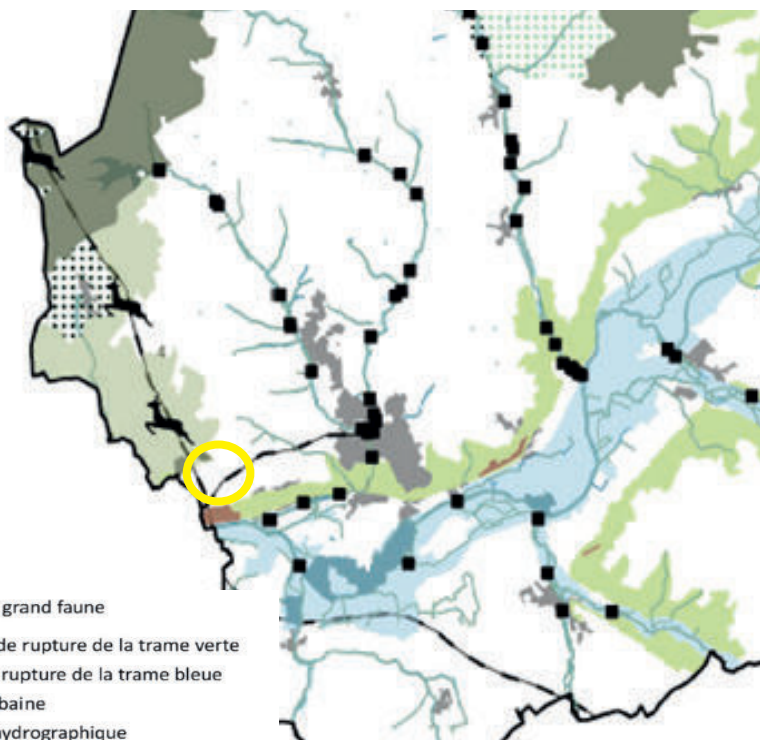
La trame bleue principale de la commune est donc composée de la vallée du Loir en limite Sud de la commune et de son affluent (l'Ire). Le site de Montabon n'est pas concerné.










La trame verte, quant à elle, est dégradée dans la partie Nord (où se situe la zone de Montabon), bien que certains vieux arbres subsistent ponctuellement, formant ainsi un relais pour les insectes xylophages et les espèces cavernicoles (oiseaux ou chauves-souris). Dans la partie centrale de la commune, au Nord de la vallée de l'Ire qui forme un coteau marqué, les bosquets, petits bois, vergers arbres anciens isolés et les haies sont relativement bien préservées à proximité des habitations. La partie Sud de la commune présente un bocage relativement lâche mais homogène avec de nombreuses mares, supports de reproduction et de déplacement des amphibiens notamment.

A l'échelle intercommunale, une carte de la TVB a été définie dans le cadre de l'élaboration du PLUi, sur la base, notamment des éléments du SCoT. Le secteur de Montabon n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans le cadre de cette TVB.

La bretelle d'autoroute et la RD305 sont, à l'inverse, des éléments qui fragmentent les continuités écologiques et le site de la future zone d'activités de Montabon est déjà dégradé, sur le plan environnemental, par ces linéaires routiers.

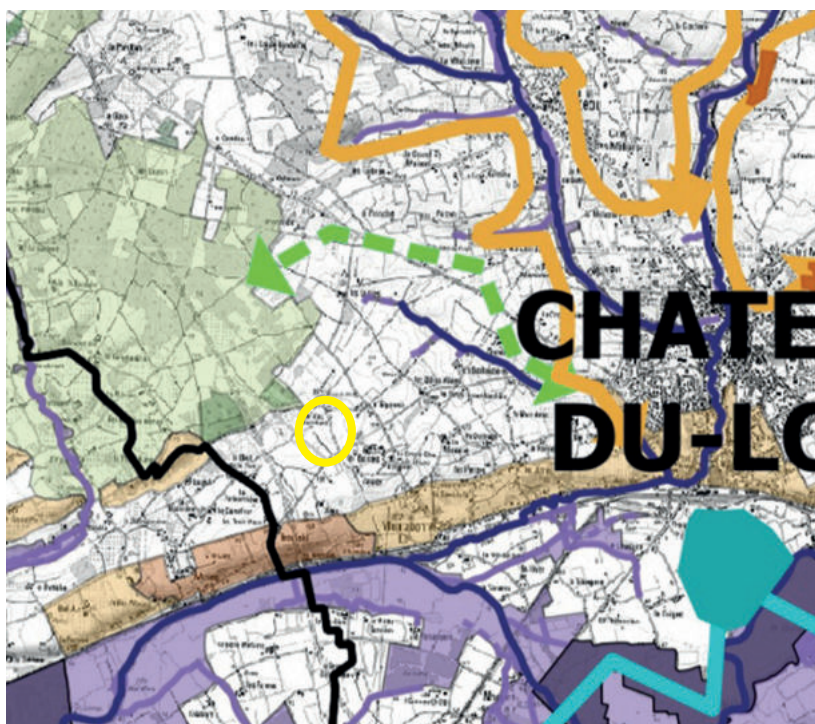
Le secteur de Montabon est indiqué en jaune sur la carte ci-contre.

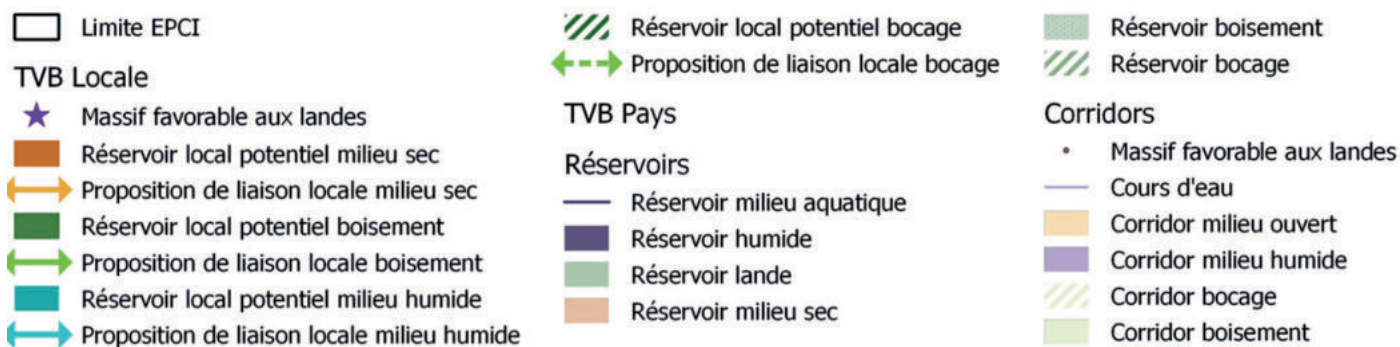


- | | | |
|---|---|--|
| Bois et landes | Pelouses calcaires et lisières sèches |  Passage grand faune |
|  Réservoir |  Réservoir |  Secteur de rupture de la trame verte |
|  Liaison |  Liaison |  Point de rupture de la trame bleue |
| Milieux humides et aquatiques | Bocage |  Tâche urbaine |
|  Réservoir |  Réservoir |  Réseau hydrographique |
|  Liaison |  Liaison | |

Extrait de la trame verte et bleue de la CCLLB - Source : évaluation environnementale du PLUi en vigueur

La TVB définit à l'échelle du PLUi présentée ci-avant s'appuie sur celle identifiée dans le cadre du SCoT du Pays de la Vallée du Loir. La carte de déclinaison de la TVB du SCoT pour la CCLLB permet de montrer que le secteur de Montabon n'est concerné ni par la présence d'un réservoir de biodiversité ni par celle d'un corridor. Les réservoirs de biodiversité à proximité sont des réservoirs «lande» au Nord du site et des réservoirs «milieu sec» au Sud, qui reprennent pour partie les espaces protégés au titre des N2000 et des ZNIEFF.





TBV du SCoT - zoom sur la CCLLB - Source : SCoT

Le secteur de Montabon est indiqué en jaune

L'analyse des continuités écologiques à différentes échelles (SCoT, intercommunalité, commune) permet de conclure que le site de Montabon est déconnecté de toute continuité écologique.

Zones humides

// Inventaire PLUi

Lors de l'élaboration du PLUi, un relevé des zones humides avait été réalisé par un bureau d'études spécialisé (méthodologie et résultats détaillés en annexe du diagnostic du PLUi). L'inventaire s'est déroulé comme suit :

- Pré-localisation des zones humides- «La première étape de l'inventaire a permis de synthétiser les données de pré-localisation existantes afin de cibler des zones potentiellement humides. Celles-ci ont ensuite été vérifiées par une phase de terrain. Les données qui ont été utilisées sont les cartes IGN, les photographies aériennes, les cadastres des communes, la cartographie des cours d'eau, les plans de prévention du risque inondation, les pré-localisations des zones humides.

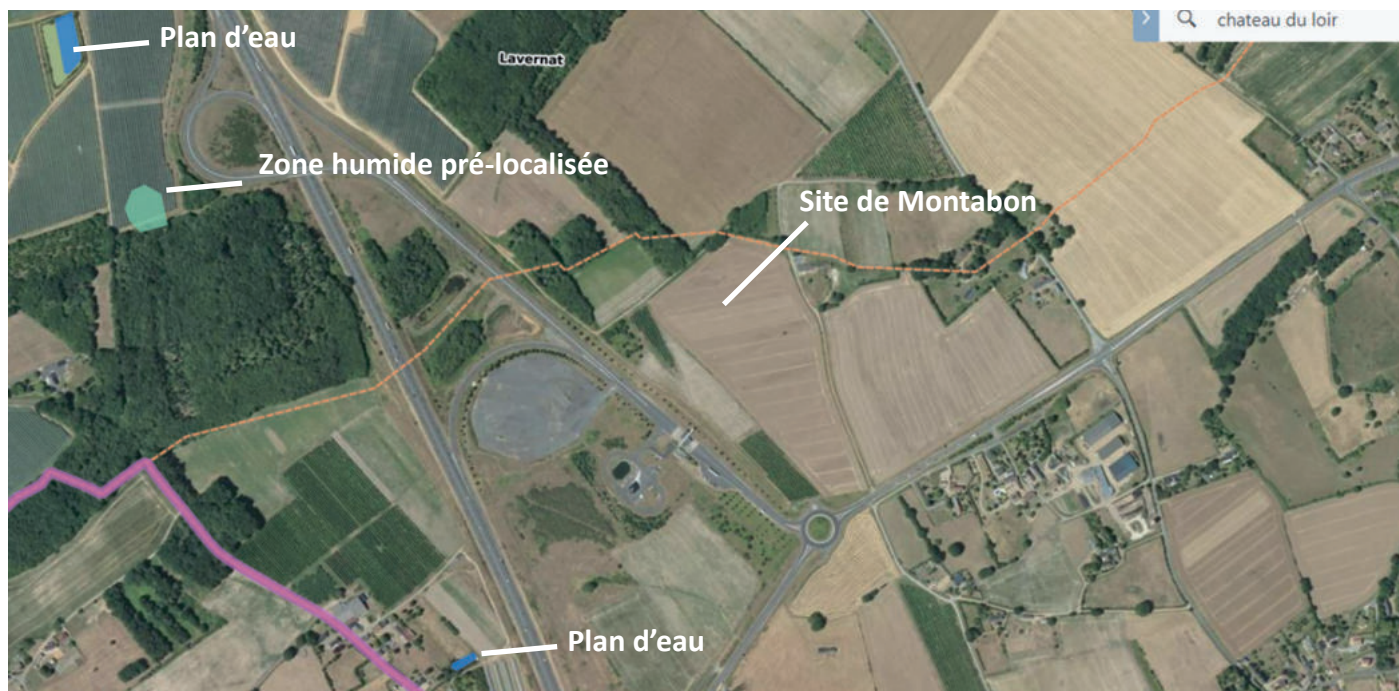
Ces données de pré-localisation proviennent d'une part de la Direction Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement. Il s'agit de données issues d'un travail de photo-interprétation. Celui-ci s'appuie sur le croisement de plusieurs données (photo aérienne (BD Ortho), relief (Modèle Numérique de Terrain), réseau hydrographique, carte géologique).

La pré-localisation s'appuie également sur l'enveloppe des zones humides potentielles établie par l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) et l'AgroCampus Ouest. Ces organismes ont développé un outil s'appuyant sur plusieurs sources de données (topographiques, météorologiques, pédologiques, hydrologiques et géologiques). L'analyse de ces données permet d'établir des zonages de probabilité de présence de zones humides (probabilité assez forte, probabilité forte et probabilité très forte).»

- Inventaire de terrain- «Le territoire a été divisé en trois secteurs d'intervention pour étaler les prospections de terrain. La sectorisation s'est appuyée sur les limites des anciennes communautés de communes avant leur fusion pour former la CCLLB. Au total, 3782,1 ha de zones humides ont été inventoriés sur l'ensemble du territoire de la CCLLB. Les données de pré-localisation indiquaient quant à elle une surface de 13 723 ha de zones humides potentielles (probabilité moyenne, forte et très forte confondues).»

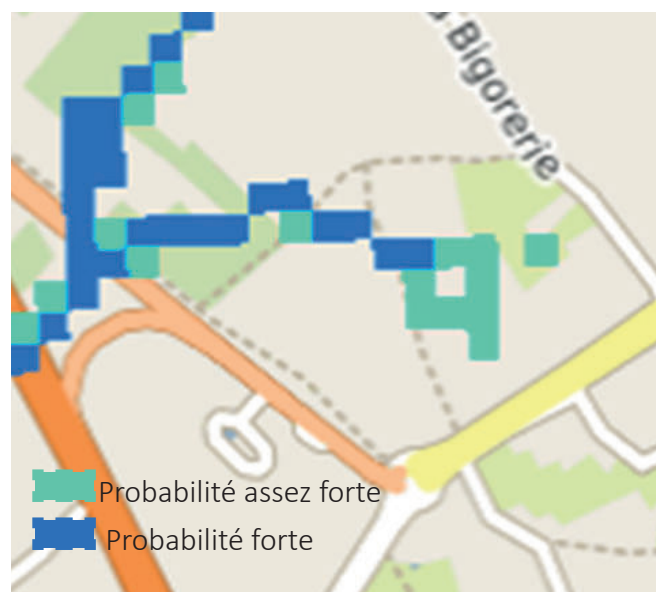
L'inventaire des zones humides a été réalisé à la fois au regard du critère végétation et du critère pédologique.

Sur le secteur de Montabon, l'observatoire cartographique SIG Loire, alimenté par la DREAL Pays de la Loire n'indique aucune pré-localisation de zones humides sur le site ni à ses abords immédiats.



Pré-localisation des zones humides en Pays de la Loire - Source : SIG Loire

Le site Géosas, qui recense les zones humides potentielles établies par l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) et l'AgroCampus Ouest (sur lequel l'inventaire du PLUi s'est appuyé), identifie au Nord du site de Montabon des zones humides probables (probabilité assez forte et forte, le plus haut niveau «probabilité forte» n'étant pas recensé sur le secteur).



Milieux humides potentiellement en France - Source : geosas.fr

L'inventaire des zones humides élaboré dans le cadre du PLUi, sur la base des pré-localisations de zones humides potentielles (présentées ci-avant) et d'un travail de terrain, n'a pas conclu à la présence de zones humides sur le secteur de Montabon. Les zones humides identifiées ont en effet été reportées sur le plan de zonage du PLUi, afin d'être protégées. Aucune zone n'est repérée sur le secteur AUz de Montabon.

// Inventaire étude d'impact

Lors de l'élaboration du dossier Police de l'eau, incluant une étude d'impact, réalisé en 2019 sur le périmètre de la ZAC de Montabon (plus large que le site de la révision allégée), une zone humide a été répertoriée en limite Nord-Est du secteur de Montabon (sur la base des critères floristique et pédologique). Elle n'est cependant située que pour partie dans le périmètre de la zone AUz et, surtout, elle ne concerne pas les espaces qui seront impactés par la réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305, situés aux autres extrémités du site.

Dans le détail :

- La détermination des zones humides réalisée dans le cadre de l'étude d'impact est conforme à la réglementation adoptée fin juillet 2019. Une série de sondages à la tarière à main a notamment été réalisée.

- Concernant les caractéristiques de la zone humide localisée au Nord-Est du site de Montabon, le dossier Police de l'eau indique d'une part, que sa surface est estimée à 1 450 m² dont 693 m² seulement dans le périmètre de la zone AU et, d'autre part, que cette zone humide est dégradée (labour, culture).

Le dossier Police de l'eau a également identifié 2 autres zones humides dans la partie Sud-Ouest du projet de ZAC, non concernée par la révision allégée. C'est, semble-t-il, l'une d'entre elle qui est mentionnée par la MRAE dans sa décision relative à l'examen au cas par cas : « le secteur situé au Sud-Ouest de la bretelle d'insertion de l'autoroute est susceptible d'être qualifié de zone humide. » Il est à souligner ici que cette zone humide n'est pas comprise dans le secteur objet de la révision allégée.



Zones humides - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - décembre 2019

Faune-flore- Des inventaires faune-flore ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration du dossier relatif à la Police de l'eau de la ZAC de Montabon. Les éléments ci-après en constituent une synthèse.

Trois types d'habitat ont été identifiés dans les marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 : des prairies mésophiles (le long de la bretelle autoroutière et de la RD305), des cultures (le long de la RD305) et des vergers (le long de la bretelle autoroutière). Concernant les cultures, il s'agit de grandes cultures. Concernant les prairies mésophiles, il ne s'agit pas de zones humides au sens de la réglementation. Une partie de ces prairies est en cours d'enrichissement. Une diversité floristique importante est observable bien que toutes les espèces recensées soient communes. Concernant les vergers, il s'agit de vergers de pommiers dont la strate herbacée est variable en fonction du mode de gestion. Une partie d'entre eux est abandonnée (la strate herbacée est alors une prairie mésophile enrichie).

La carte ci-après identifie les espaces animales recensés. Le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 deux types d'espèces d'oiseaux ont été recensés, n'entraînant cependant pas d'enjeu spécifique lié à la faune (cf ci-après).

L'étude d'impact préconise néanmoins la conservation/ création d'un linéaire de haies bocagères pluristrates avec essence buissonnantes et/ou la conservation des arbres pour la nidification des rapaces.



Zone d'étude	Nidification	Hivernage
Migration pré-nuptiale	Alouette des champs	Bruant des roseaux
Oedicnème criard (adulte)	Alouette lulu	Pipit farieuse
Alouette des champs	Bruant jaune	Tarier pâtre
Linotte mélodieuse (reposoir et alimentation)	Faucon crécelle (nid)	Autre faune
Oedicnème criard (rassemblement)	Hypolaïs polyglotte	Arbres-gîtes potentiels pour les chauves-souris
Petit Gravelot (rassemblement)	Oedicnème criard (chanteur)	Abri souterrain
Migration post-nuptiale		Grand Capricorne (anciennes galeries)
Traquet motteux		Rainette verte (chanteur)

Espèces animales recensées - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact
 - décembre 2019

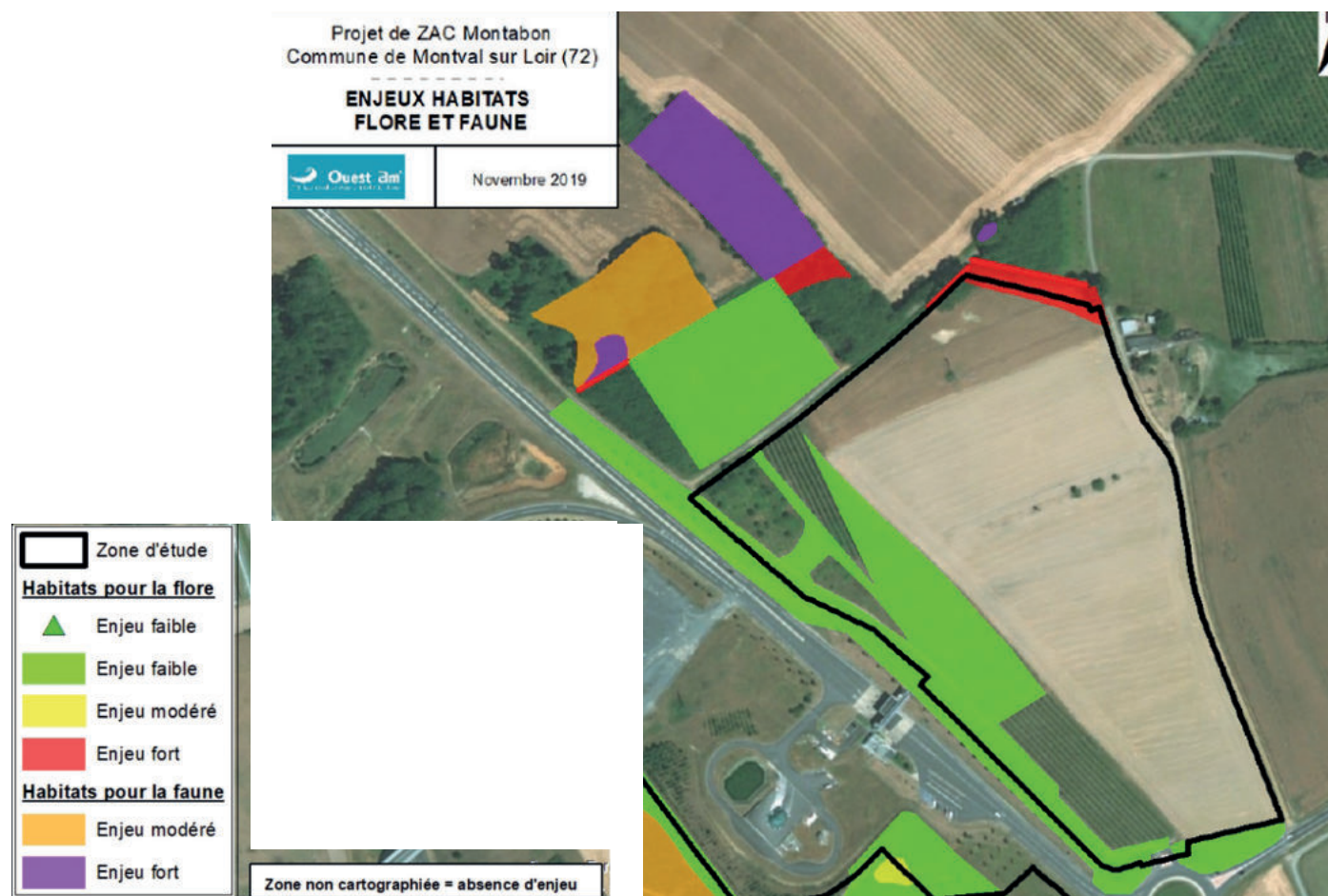
L'étude d'impact apporte les conclusions suivantes :

- Concernant les habitats : à l'échelle de l'ensemble du périmètre d'étude de l'étude d'impact (plus large que le seul secteur de Montabon zoné en AUZ au PLUi approuvé en 2021) : les seuls habitats présentant un enjeu fort sont les zones humides et les haies dans une moindre mesure, étant donné l'état de conservation actuel du bocage. Or, à l'échelle de l'objet de la révision allégée, aucune zone humide ni haie n'est concernée. Seules les prairies mésophiles, pour partie situées dans la marge de retrait le long de la bretelle autoroutière représentent un enjeu, cependant identifié comme faible.

- Concernant la flore, aucune espèce protégée n'a été observée lors des différents inventaires. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé. Cette conclusion vaut pour l'ensemble du site analysé dans le cadre de l'étude d'impact, comprenant le secteur de Montabon et donc les marges de recul concernées par la révision allégée.

- Concernant la faune, malgré l'observation d'espèces protégées sur l'aire d'étude du dossier Police de l'eau (périmètre élargi de l'étude l'impact) et notamment celles inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux (OEdicnème criard) et sur la Liste Rouge des oiseaux nicheurs des Pays-de-la-Loire (Bruant jaune et Linotte mélodieuse), les potentialités du site sont assez faibles sur le plan ornithologique. Pour les autres espèces, aucun enjeu concernant les amphibiens, les insectes et les chauves-souris. Concernant les seuls secteurs objets de la révision allégée, soit les marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305, aucun enjeu lié à la faune n'est recensé.

La carte de synthèse ci-après illustre ces conclusions et démontre que les marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 sur le site de Montabon ne sont concernés par aucun enjeu faune et par un enjeu faible relatif à la flore côté bretelle de l'A28.



Enjeux faune flore - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - décembre 2019

>>L'eau

Aucun captage d'eau destinée à la consommation humaine ou périmètre inhérent à un captage AEP n'est situé sur le site de Montabon ou à proximité. Les captages AEP les plus proches sont situés à Montval-sur-Loir à 3 km et à Lavernat à 4 km.

>>Les pollutions et les nuisances

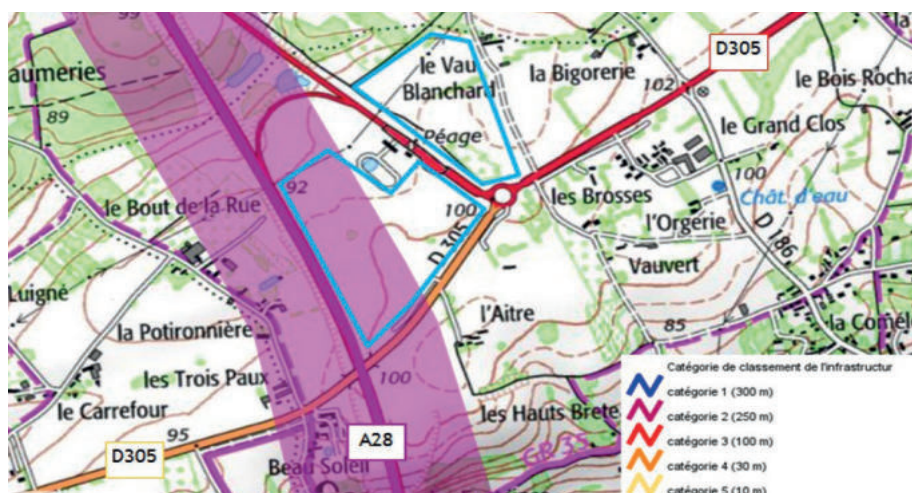
Nuisances sonores et pollution atmosphérique liées au trafic routier- Concernant les nuisances sonores et la pollution, le trafic routier lié à la bretelle d'accès à l'autoroute et les flux sur la RD305 engendrent du bruit et l'émission de polluants atmosphériques.

Il est cependant à noter que le classement sonore des infrastructures terrestres ne concerne sur le territoire de la Communauté de communes que l'autoroute A28 et la RD338. L'état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021 rappelle que «l'A28 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 mètres de part et d'autre de la voie mais traverse des secteurs très peu denses et boisés sur le territoire. Ailleurs, les impacts sont très modérés même si les traversées de bourgs (La Chartre-sur-le-Loir et le Grand-Lucé) peuvent ponctuellement subir ces nuisances. La ligne ferrée Le Mans-Tours traversant le territoire relève d'un trafic faible, sans impact réellement gênant pour la population.»

Au regard de ce périmètre de 250 mètres, le secteur objet de la révision allégée n'est pas impacté par la réglementation associée au classement sonore de l'A28.

Des captages sonores ont par ailleurs été effectués aux abords du site de Montabon (d'une centaine de mètres à 700 mètres) dans le cadre du dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau réalisé en 2019 sur le site de la ZAC. Ils ont permis de mettre en lumière un caractère modéré du bruit dans le secteur avec, dans le détail, les constats suivants :

- En période diurne, l'environnement sonore est marqué par le trafic routier,
- En période nocturne, les niveaux sonores mesurés sont représentatifs d'un environnement sonore rural calme.



Classement sonore des infrastructures terrestre - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - ZAC de Montabon - décembre 2019

En matière de pollution lumineuse, le site d'étude est actuellement peu touché, à l'exception de la circulation routière engendrant une pollution lumineuse ponctuelle sur la bretelle d'accès à l'autoroute, le long de la RD305 et à leurs abords immédiats. Une sensibilité potentielle réside en revanche dans la présence proche de l'autoroute, au flux routier important.

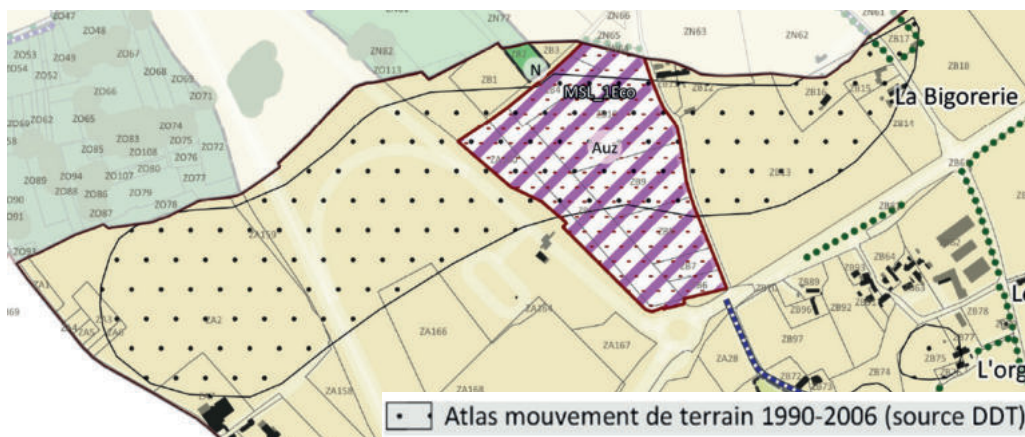


Pollution lumineuse (en rouge : site de pollution le plus sensible) - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - ZAC de Montabon - décembre 2019

>>Les risques naturels et technologiques

Risques naturels- La commune de Montval-sur-Loir est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée du Loir mais aucune zone inondable n'est recensée sur le site de Montabon ou à proximité.

En revanche, la partie Nord du secteur de Montabon est concernée par un risque mouvement de terrain identifié au plan de zonage du PLUi. La commune de Montval-sur-Loir est par ailleurs concernée par un PPR mouvement de terrain, qui n'inclut cependant pas le site de Montabon.



Extrait du plan de zonage du PLUi approuvé en 2021 - focus sur le risque mouvement de terrain

Aléa retrait-gonflement des argiles - Le site de Montabon est concerné par une exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement argile, au même titre que la quasi-totalité du territoire intercommunal.

Risques technologiques- Le secteur de Montabon ne fait l'objet d'aucune ICPE. La plus proche se situe à 500 mètres. Il s'agit de EGI 5 SAS, correspondant au parc éolien au Nord du secteur.

Le site de Montabon ne fait par ailleurs l'objet d'aucun site ou sol pollué. Le plus proche est situé à 1,5 km au Nord.



ICPE - Source : SIG Loire



Sites et sols pollués - Source : SIG Loire

Le secteur d'étude, du fait de la proximité à l'autoroute et de sa lisière avec la RD305, est concerné par le risque de transport de matières dangereuses. L'état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021 rappelle ce constat et présente une carte du trafic des poids lourds, engendrant ce risque, essentiellement présent sur les voies de circulation terrestre (plus que ferroviaire). Toutes les communes de la CC sont concernées.

>>Les enjeux relatifs aux espaces objets de la révision allégée

Au regard des éléments de l'état initial de l'environnement présentés ci-dessus, les enjeux environnementaux principaux associés aux secteurs de marges de recul le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 sur le site de Montabon sont les suivants :

- La consommation d'espaces agricoles,
- L'intégration paysagère des futures constructions et aménagements,
- La prise en compte de la proximité d'espaces naturels protégés, au Nord du secteur,
- La protection des futures constructions vis-à-vis des nuisances sonores,
- La maîtrise des nouvelles nuisances générées par l'aménagement de la zone (nuisances sonores, pollution atmosphérique, pollution lumineuse, augmentation du flux entraînant un accroissement du risque de TMD),
- La gestion du risque mouvement de terrain au Nord du secteur.

3.4 Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable

Le motif de la révision allégée (la réduction des marges de recul le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305) a été retenu par la CCLLB car il permet de répondre à plusieurs besoins :

- Il est issu de la pratique du PLUi approuvé en 2021, qui a permis de mettre en lumière l'absence d'étude dérogatoire aux bandes inconstructibles associées aux voies à grande circulation sur le secteur de Montabon.
- Il vise à répondre au PADD qui prévoit la constitution d'une offre foncière et immobilière à vocation économique en ciblant, spécifiquement, la zone de Montabon.
- Il s'inscrit dans l'ambition nationale d'optimisation du foncier en permettant une urbanisation de la zone AUz identifiée au PLUi approuvé en 2021 plus importante que ne l'autorise le document d'urbanisme intercommunal actuel.

Contrairement à la phase d'élaboration du PLUi où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, la révision allégée du document d'urbanisme intercommunal de la CC Loir Lucé Bercé porte sur une évolution fine qui ne remet pas en cause l'équilibre global du PLUi et les choix effectués lors de son élaboration. Compte-tenu de son objectif et de son champs géographique, le motif de la révision allégée ne fait donc pas l'objet de scénarios de substitution car ils sont déjà cadrés par le PLUi initial, approuvé en 2021.

En revanche, l'optimisation du motif de la révision allégée (réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation) est recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

3.5 Incidences sur l'environnement et mesures ERC (éviter-réduire-compenser)

Préambule : Il est rappelé ici que l'analyse des incidences sur l'environnement ne porte pas sur l'ensemble du secteur de Montabon, zoné en AUz au PLUi approuvé en 2021, mais bien uniquement sur les effets de la révision allégée du PLUi, dont l'objet vise la réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305.

Les incidences et les mesures ERC sont traitées selon les 7 thématiques identifiées dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 : la consommation d'espaces, la biodiversité, le patrimoine et le paysage, la gestion de l'eau, l'air/le climat/l'énergie, la santé humaine et les risques.

Les incidences sont analysées selon 4 catégories :

- nulle (sans incidence),
- neutre,
- positive,
- négative.

>>Analyse globale

La révision allégée n'a qu'une incidence potentielle faiblement négative sur l'environnement dans la mesure où les espaces concernés par les marges de recul de 100 m depuis la bretelle autoroutière et de 75 m depuis la RD305 sont marqués par leur faible enjeu environnemental.

La révision allégée contribue certes à permettre de nouveaux aménagements et constructions sur une partie de la zone AUz inconstructible dans le PLUi approuvé en 2021 mais la réduction des marges de recul ne conduira pas à une urbanisation totale de ces espaces. En effet, le règlement écrit et l'OAP du secteur de Montabon prévoient des dispositions imposant l'aménagement d'espaces libres de constructions. Concernant spécifiquement l'OAP, la révision allégée prévoit d'y introduire l'obligation d'aménagement de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 et la conservation des boisements existants au Nord-Ouest du secteur.

>>En matière de consommation d'espaces

La consommation d'espaces pour le maintien et l'accueil de nouveaux habitants, notamment en créant de nouveaux logements et équipements et en accueillant de nouvelles entreprises

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

La réduction de ces marges permettra un aménagement sur la presque quasi-totalité du site.

Cette incidence, **négative**, doit cependant être relativisée :

- La surface concernée par la révision allégée ne sera pas entièrement construite (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP) et ne représente qu'une infime superficie des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle de la Communauté de communes.
- Le maintien des marges de recul au PLUi en vigueur entraînerait un risque de délaissement et d'enrichissement des espaces situés dans les marges de recul qui, faute d'être intégrés à l'urbanisation de la zone ne seraient plus pertinents pour l'agriculture (surface trop faible, accès restreint).
- Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation lors de l'élaboration du PLUi avait été fait pour éviter les secteurs à fort enjeux environnementaux. La réduction des marges de recul concerne une zone AU déjà identifiée au PLUi de 2021 où la logique d'évitement a donc déjà été appliquée. La révision vise l'optimisation de la zone à urbaniser délimitée dans le cadre du PLUi approuvé en 2021, dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain à l'échelle de l'intercommunalité.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP du site de Montabon, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle autoroutière et de la RD.

Elles assureront la constitution d'espaces perméables, permettant de limiter la consommation d'espaces, en plus des exigences déjà inscrites dans le règlement écrit en matière de qualité environnementale (exemple : « les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre de construction »).

La consommation d'espaces sur des terres à fort potentiel viticole

Description et nature de l'incidence potentielle

La révision allégée ne concerne pas de terres à fort potentiel viticole. Elle est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

L'altération de la trame noire

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

L'évaluation de l'incidence précise sur la trame noire est cependant difficile à estimer à ce stade du projet mais, potentiellement, la réalisation de plus de constructions et aménagements pourrait entraîner une pollution lumineuse plus importante.

Cette incidence, **neutre** voire **faiblement négative**, doit être relativisée : la surface concernée par la révision allégée ne sera pas urbanisée dans sa totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP). En outre, le PLUi approuvé en 2021 contient déjà, dans les OAP «cadre» des dispositions relatives à l'éclairage public visant à limiter la luminosité et ses conséquences en matière de pollution visuelle et de biodiversité.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP du site de Montabon, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle autoroutière et de la RD.

Elles constitueront un écran végétal qui limitera la pollution lumineuse dans l'environnement du site.

>>En matière de biodiversité

L'altération de la trame verte (réservoirs)

Description et nature de l'incidence potentielle

Les incidences N2000 font l'objet d'un chapitre spécifique.

Les secteurs associés aux marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 sont marqués par des enjeux faibles en matière de biodiversité (cf état initial de l'environnement) et l'absence d'habitats remarquables. Aucune espèce végétale protégée ni aucun habitat communautaire n'ont été recensés ni dans ces secteurs ni sur l'ensemble de la zone AUz.

Le site de Montabon n'abrite aucun réservoir de biodiversité identifié dans la TVB du PLUi ni aucun espace naturel identifié au titre de N2000 ou des ZNIEFF. Néanmoins, le secteur est implanté à proximité de 3 ZNIEFF.

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site. Cela conduira nécessairement la à la destruction d'habitats existants aujourd'hui sur le site.

Cette incidence, **négative**, doit cependant être relativisée :

- La surface concernée par la révision allégée ne sera pas entièrement construite (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP).
- Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation lors de l'élaboration du PLUi avait été fait pour éviter les secteurs à fort enjeux environnementaux. La réduction des marges de recul concerne une zone AU déjà identifiée au PLUi de 2021 où la logique d'évitement a donc déjà été appliquée.
- Les habitats présents dans les marges de recul sont majoritairement constitués de prairies mésophiles banales sans enjeux liés à la faune et aux enjeux liés à la flore faibles.
- Le projet de la ZAE de Montabon prend place à proximité immédiate de l'autoroute et de la RD305, qui ont déjà un rôle de barrières écologiques pour certaines espèces.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP du site de Montabon, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle autoroutière et de la RD. Deux types d'aménagements sont prévus dans l'OAP et, le long de la bretelle de l'A28, il s'agit précisément d'aménager une lisière arborée/arbustive, dans le prolongement des boisements existants au Nord du secteur (qui font l'objet, pour partie, de l'identification en ZNIEFF). A ce titre, les boisements existants au Nord-Ouest du périmètre de la zone AUz sont inscrits dans l'OAP comme à conserver.

L'altération de la trame bleue (réservoirs)

Description et nature de l'incidence potentielle

Le site de Montabon n'est pas inscrit dans une trame bleue à l'échelle communale ou intercommunale. La révision allégée est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

L'altération des continuités écologiques et de la mobilité des espèces (corridors)

Description et nature de l'incidence potentielle

Le site de Montabon n'est inscrit dans aucune continuité écologique à l'échelle communale ou intercommunale. La révision allégée est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

L'impact du développement touristique

Description et nature de l'incidence potentielle

Le site de Montabon n'a pas de vocation touristique. La révision allégée est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

La pollution des milieux due aux défaillances des systèmes d'assainissement autonome

Description et nature de l'incidence potentielle

Les eaux usées qui proviendront de la future zone d'activités seront collectées par un réseau interne séparatif et seront traitées par un dispositif d'assainissement semi-collectif (ou regroupé). En cas d'activité nécessitant un assainissement important, l'entreprise aura à assurer un traitement adéquat sur parcelle privée.

Le projet n'aura donc aucun impact sur le réseau communal de collecte des eaux usées, ni sur la station d'épuration de Montabon (commune de Montval-sur-Loir).

La réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 est **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

>>En matière de patrimoine et de paysage

L'impact sur les silhouettes urbaines

Description et nature de l'incidence potentielle

La révision allégée du PLUi a une incidence **positive** sur cette thématique environnementale dans la mesure où, bien qu'elle conduit à la réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation, elle s'accompagne de l'introduction de nouvelles obligations dans l'OAP du secteur de Montabon imposant l'aménagement de lisières végétalisées le long de la bretelle autoroutière et de la RD305. Cette disposition n'existait pas au PLUi approuvé en 2021. Ces bandes végétalisées permettront d'assurer l'intégration des futures constructions et aménagement à leur environnement et de limiter leur impact visuel.

Démarche ERC

Sans objet.

La dépréciation du patrimoine bâti et naturel

Description et nature de l'incidence potentielle

Le site de Montabon n'est concerné par aucun élément de patrimoine naturel ou bâti. La révision allégée est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

L'impact paysager de l'activité agricole

Description et nature de l'incidence potentielle

Le site de Montabon n'a pas vocation à accueillir d'activité agricole. La révision allégée est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

>>En matière de gestion de l'eau

L'imperméabilisation des sols

Cf analyse des incidences en matière de consommation d'espaces

La menace sur les captages d'eau potable

Description et nature de l'incidence potentielle

Le site de Montabon n'est pas concerné par la proximité d'un périmètre de captage d'eau. La révision allégée est donc **sans incidence** au regard de cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

L'augmentation des prélèvements en eau potable

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de la consommation d'eau potable, potentiellement, la réalisation de nouvelles constructions permises par la révision allégée pourrait conduire à une augmentation de la consommation d'eau potable.

Cette incidence, **neutre** voire **faiblement négative**, doit être relativisée dans la mesure où la surface concernée par la révision allégée ne sera pas construite en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP) et où la potentielle augmentation de la consommation d'eau potable sera marginale au regard des prélèvements en eau potable à l'échelle du territoire intercommunal.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 qui permettront d'encadrer la constructibilité sur le secteur.

Les dysfonctionnements des stations d'épuration

Cf analyse des incidences concernant la pollution des milieux due aux défaillances des systèmes d'assainissement autonome.

>>En matière d'air, d'énergie et de climat

L'altération de la qualité de l'air

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de la qualité de l'air, potentiellement, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire à une augmentation de la pollution atmosphérique, notamment via une circulation accrue.

Cette incidence, **neutre** voire **faiblement négative**, doit être relativisée :

- La surface concernée par la révision allégée ne sera pas urbanisée en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP).
- La qualité de l'air du secteur est déjà fortement impactée par la proximité à l'autoroute et à la RD305, qui resteront les facteurs les plus dégradants.
- La potentielle augmentation de la pollution atmosphérique induite par la révision allégée sera marginale au regard de la pollution à l'échelle du territoire intercommunal.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP du site de Montabon, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle autoroutière et de la RD.

Elles contribueront à capter le carbone.

La dépense croissante en énergie

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de la dépense croissante en énergie, potentiellement, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire à une augmentation des besoins en énergie.

Cette incidence, **neutre** voire **faiblement négative**, doit être relativisée dans la mesure où la surface concernée par la révision allégée ne sera pas urbanisée en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP) et où la potentielle augmentation de la consommation énergétique engendrée par la révision allégée sera marginale au regard de celle à l'échelle du territoire intercommunal.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 qui permettront d'encadrer la constructibilité sur le secteur.

■ L'augmentation des gaz à effet de serre et la dépendance de l'automobile

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de l'augmentation des GES et de la dépendance automobile, potentiellement, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire à une hausse des émissions de GES directes (les nouvelles constructions pouvant émettre des GES) et indirectes (via le développement de circulation automobile).

Cette incidence, **neutre** voire **faiblement négative**, doit être relativisée :

- La surface concernée par la révision allégée ne sera pas urbanisée en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP).
- Le secteur est déjà fortement impacté par la proximité à l'autoroute et à la RD305.
- La potentielle augmentation d'émission de GES sera marginale au regard de celle observée à l'échelle du territoire intercommunal.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 qui permettront d'encadrer la constructibilité sur le secteur.

■ La production de déchets à collecter et traiter

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de la production de déchets à collecter et à traiter, potentiellement, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire à une augmentation des déchets à collecter et traiter.

Cette incidence, **neutre** voire **faiblement négative**, doit être relativisée dans la mesure où la surface concernée par la révision allégée ne sera pas construite en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP) et où la potentielle augmentation de la production de déchets sera marginale au regard de celle observée à l'échelle du territoire intercommunal.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 qui permettront d'encadrer la constructibilité sur le secteur.

L'augmentation de la population exposée au bruit

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de l'augmentation de la population exposée au bruit, potentiellement, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire d'une part à une augmentation des nuisances sonores générées directes ou indirectes (liées aux activités économiques et/ou à la circulation automobile) et, d'autre part, à une exposition accrue d'actifs aux nuisances sonores.

Cette incidence, **négative**, doit être relativisée :

- La surface concernée par la révision allégée ne sera pas urbanisée en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP).
- Le secteur de Montabon est à vocation d'activités économiques et non d'habitat, limitant ainsi les nuisances pour les populations résidentes.
- Aucune habitation n'est présente sur le site et il s'inscrit dans un environnement peu habité.
- La potentielle augmentation des nuisances sonores sera marginale au regard des nuisances actuelles générées par l'autoroute et la RD.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP du site de Montabon, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle autoroutière et de la RD.

Elles constitueront des écrans acoustiques, à la fois pour les futurs actifs de la zone d'activités et pour les quelques habitations environnantes dispersées.

>>En matière de risques

L'exposition de la population au risque inondation

Description et nature de l'incidence potentielle

La révision allégée concerne un site non impacté par le risque inondation. Elle est donc **sans incidence** sur cette thématique environnementale.

Démarche ERC

Sans objet.

L'exposition de la population au risque mouvement de terrain

Description et nature de l'incidence potentielle

La partie Nord de la marge de recul le long de la bretelle autoroutière est concernée par un risque mouvement de terrain, déjà identifié au PLUi en vigueur (faisant l'objet d'une prescription graphique au zonage et de disposition dans le règlement écrit).

Le nouveau potentiel d'urbanisation permis par la réduction de la marge de recul de 100 à 30 m le long de la bretelle de l'A28 dans la partie Nord-Ouest du site (concernée par le risque mouvement de terrain) sera mineur au regard de la superficie de l'ensemble de la zone AUz. Il le sera d'autant plus que la révision allégée prévoit l'aménagement d'une bande végétalisée le long de la bretelle d'autoroute et la conservation des boisements existants à l'angle Nord-Ouest du secteur.

La révision allégée a donc une incidence **neutre** sur l'exposition de la population au risque de mouvement de terrain.

Démarche ERC

Sans objet.

■ L'exposition de la population à l'aléa retrait-gonflement des argiles

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de la gestion de l'aléa retrait-gonflement des argiles, potentiellement, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire à une augmentation des bâtis et des actifs concernés par cet aléa. Néanmoins, au regard du faible enjeu de cet aléa sur le secteur et de l'absence d'urbanisation à 100% des marges de recul (au regard des dispositions du règlement et de l'OAP), la révision allégée a une incidence **neutre** sur l'exposition de la population à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Démarche ERC

Sans objet.

■ L'augmentation de la population exposée au risque technologique

Description et nature de l'incidence potentielle

La réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 entraînera une possibilité d'urbanisation de la zone AUz plus importante que celle permise par le PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où l'inconstructibilité associée aux marges de recul grève aujourd'hui une partie du site.

Bien qu'il soit difficile d'estimer à ce stade du projet les incidences précises de cette évolution au regard de l'augmentation de l'exposition au risque technologique, la réalisation de nouveaux aménagements et nouvelles constructions permis par la révision allégée pourrait conduire à une augmentation du trafic routier engendrant une augmentation du risque de TMD et à une exposition accrue des actifs de la zone de Montabon dans des bâtiments inscrits plus près des voies. Il pourrait également y avoir des ICPE qui s'installeraient sur le site.

Cette incidence, **négative**, doit être relativisée :

- La surface concernée par la révision allégée ne sera pas construite en totalité (au regard des dispositions du règlement écrit et des OAP).
- Le secteur de Montabon est à vocation d'activités économiques et non d'habitat, limitant ainsi l'exposition au risque pour les populations résidentes.

- Aucune habitation n'est présente sur le site et il s'inscrit dans un environnement peu habité.
- La potentielle aggravation de l'exposition au risque technologique sera marginale au regard de celle observée à l'échelle du territoire intercommunal, notamment concernant le risque de TMD qui concerne toute la Communauté de communes et qui est caractérisée par son caractère imprévisible.

Démarche ERC

Réduire : la révision allégée vise, via la modification de l'OAP, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 qui permettront d'encadrer la constructibilité sur le secteur.

3.6 Incidences Natura 2000

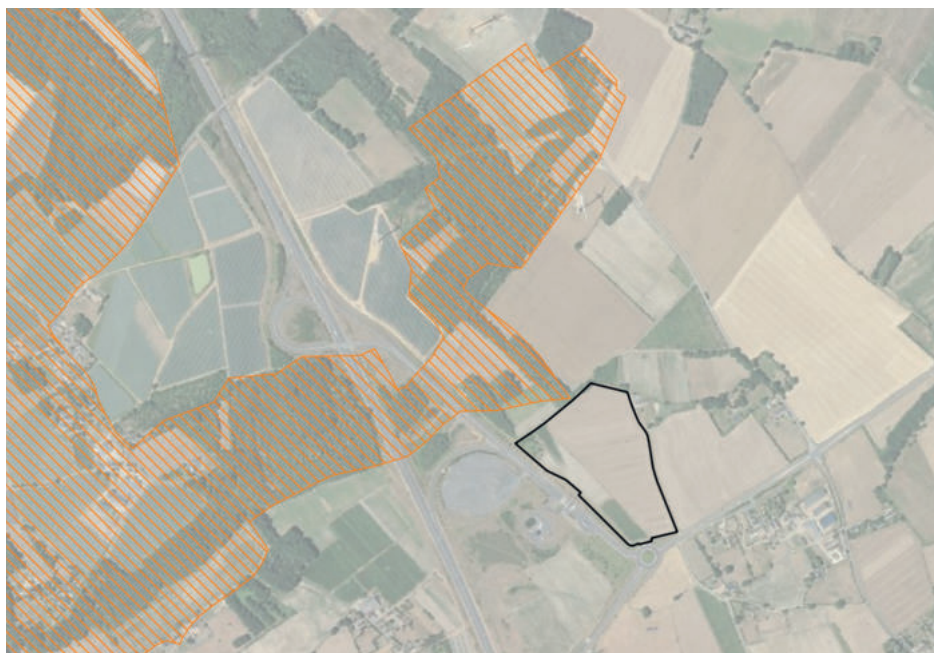
>>Distance entre le projet et les sites Natura 2000

Dans un rayon de 25 km aux abords du site de Montabon, 4 zones Natura 2000 sont présentes :

- Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au Sud du Mans - FR 5202005, situées au point le plus proche à 10 m du site de Montabon mais à environ 100 m de la marge de recul le long de la bretelle de l'A28,
- Vallée du Loir de Vaas à Bazouges - FR 5200649, située à environ 3 km,
- Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan - FR 5200647, situés à environ 7 km,
- Lac de Rillé et forêts avoisinantes - FR 2410016, situés à environ 25 km.



Zones N2000 et secteur de Montabon - Source : SIG Loire



Zone N2000 Châtaigneraies à *Osmoderma* et secteur de Montabon - Source : SIG Loire

>>Incidences potentielles du projet sur les espèces d'intérêt communautaire

Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans

Anciens vergers de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression, ces châtaigneraies, parfois de petite superficie, constituent des sites de très grande densité de l'habitat, et, de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces. Ce site est également caractérisé par la présence d'arbres têtards isolés ou en haie.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE : *Lucanus cervus*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de Montabon et dans les marges de recul de la bretelle de l'A28 et de la RD305.

Vallée du Loir de Vaas à Bazouges

Cette zone Natura 2000 correspond à une vallée alluviale assez large présentant une très grande diversité de milieux humides ou marécageux, et bordée par des coteaux calcaires à végétation xérophyle, creusés de nombreuses caves, le tout abritant de nombreuses espèces rares et protégées.

Elle constitue la limite Nord de certaines espèces végétales d'affinité méditerranéenne. Les nombreuses caves creusées dans le tuffeau permettent le stationnement de belles populations de chiroptères. Enfin, il s'agit d'un axe migratoire avec sites de stationnement pour les oiseaux.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE : *Myotis myotis*, *Castor fiber*, *Lutra lutra*, *Cottus perifretum*, *Rhodeus amarus*, *Euplagia quadripunctaria*, *Vertigo angustior*, *Vertigo moulinsiana*, *Orphiogomphus cecilia*, *Oxygastra curtisii*, *Coenagrion mercuriale*, *Gomphus graslinii*, *Lycaena dispar*, *Euphudryas aurinia*, *Lucanus cervus*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*, *Austropotamobius pallipes*, *Lampetra planeri*, *Cobitis taenia*, *Triturus cristatus*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolopus ferrumequinum*, *Rhinolopus euryale*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteinii*.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de Montabon et dans les marges de recul de la bretelle de l'A28 et de la RD350.

Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan

Cette zone Natura 2000 se caractérise par un ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides sont enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE : *Myotis myotis*, *Lutra lutra*, *Cottus perifretum*, *Euplagia quadripunctaria*, *Lurionium natans*, *Vertigo angustior*, *Vertigo moulinsiana*, *Ophiogomphus cecilia*, *Oxygastra curtisii*, *Coenagrion mercuriale*, *Lycaena dispar*, *Lucanus cervus*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*, *Lampetra planeri*, *Misgurnus fossilis*, *Triturus cristatus*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Rhinolophus euryale*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteinii*.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de Montabon et dans les marges de recul de la bretelle de l'A28 et de la RD305.

Lac de Rillé et forêts avoisinantes

Cette zone Natura 2000 constitue un site de reproduction de la Cigogne noire et se compose de massifs forestiers, milieux humides et zones agricoles. Au Nord du site, le Lac de Rillé (irrigation du bassin de l'Authion) présente une grande diversité avifaunistique.

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE : *Sterna hirundo*, *Sterna albifrons*, *Childonias hybridus*, *Childonias niger*, *Caprimulgus europaeus*, *Alcedo atthis*, *Dryocopus martius*, *Dendrocopos medius*, *Lullula arborea*, *Sylvia undata*, *Lanius collurio*, *Ixobrychus minutus*, *Egretta garzetta*, *Ardea purpurea*, *Ciconia nigra*, *Platalea leucorodia*, *Anser fabalis*, *Anser albifrons*, *Anser anser*, *Anas penelope*, *Anas strepera*, *Anas crecca*, *Anas clypeata*, *Aythya ferina*, *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Circus cyaneus*, *Circus pygargus*, *Pandion haliaetus*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Porzana porzana*, *Recurvirostra avosetta*, *Burhinus oedicephalus*, *Pluvialis apricaria*, *Vanellus vanellus*, *Philomachus pugnax*, *Scolopax rusticola*, *Tringa glareola*.

Aucune de ces espèces n'a été recensée sur le site de Montabon et dans les marges de recul de la bretelle de l'A28 et de la RD305.

>>Incidences potentielles du projet sur les habitats d'intérêt communautaire

Les habitats d'intérêt communautaire recensés dans les zones N2000 à proximité du site de Montabon sont listés ci-après.

Pour la zone «Lac de Rillé et forêts avoisinantes» : Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea, Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp, Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition, Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion, Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*, Landes sèches européennes, Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires, Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables), Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae), Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin, Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), Tourbières hautes actives, Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle, Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion, Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion davallianae, Tourbières basses alcalines, Grottes non exploitées par le tourisme, Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum, Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*, Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*.

Pour la zone «Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan» : Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis*, Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*), Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*, Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp, Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition, Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*, Landes humides atlantiques septentrionales à *Erica tetralix*, Landes sèches européennes, Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*) (* sites d'orchidées remarquables), Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*), Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin, Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), Tourbières hautes actives, Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle, Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion*, Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae*, Tourbières basses alcalines, Grottes non exploitées par le tourisme, Tourbières boisées, Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*), Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*.

Les autres zones N2000, dont celle la plus à proximité du secteur de Montabon, ne sont pas concernées par des habitats inscrits à l'annexe I.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le site de Montabon et dans les marges de recul de la bretelle de l'A28 et de la RD305.

>>Synthèse des impacts indirects potentiels du projet et mesures envisagées

Les impacts attendus de la révision allégée sont :

- Nuls concernant la préservation des habitats d'intérêt communautaire, le secteur de la révision allégée ne comprenant aucun habitat de ce type ni même d'habitat remarquable. En outre, la zone Natura 2000 la plus proche n'est marquée par la présence d'aucun habitat d'intérêt communautaire.
- Nuls concernant la préservation des espèces d'intérêt communautaire, le secteur de la révision allégée ne comprenant aucune espèce d'intérêt communautaire. En outre, d'une part, les arbres potentiellement accueillants pour les insectes saproxyliques sont situés en dehors du secteur de Montabon et, d'autre part, concernant l'Oedicnème criard, cet oiseau d'intérêt communautaire a été repéré en dehors du secteur et la révision allégée n'aura pas d'incidence sur les populations évoquées dans la ZPS «Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine», suffisamment éloignées pour que l'on ne puisse craindre une connexion fonctionnelle.

La révision allégée vise, via la modification de l'OAP, l'instauration de bandes végétalisées le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 qui permettront de constituer de nouveaux habitats dans le cadre du développement de la zone à urbaniser et de préserver les boisements situés au Nord-Ouest de la zone AUz, à proximité de la ZNIEFF et de la zone Natura 2000 la plus proche du site de Montabon.

>>Conclusion

L'examen de la révision allégée permet de conclure à son absence d'incidences sur les sites Natura 2000 alentours et sur les habitats naturels, espèces et habitats d'intérêt communautaire qui peuvent se développer localement, même en dehors de ces sites Natura 2000, mais qui pourraient s'inscrire dans un réseau fonctionnel local.

La révision allégée ne concerne aucun zonage N2000. Elle ne crée pas de nouvelle zone à urbaniser et elle porte sur une évolution qui ne transforme pas les destinations et objectifs des règles d'urbanisme établies lors de l'élaboration du PLUi. L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée par rapport au PLUi approuvé en 2021.

3.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi

La révision allégée vise l'optimisation de l'aménagement de la zone AUz de Montabon via la réduction des marges de recul impactant les voies à grande circulation qui bordent le site : la bretelle de l'autoroute A28 et la RD305.

Les indicateurs suivants, présents dans le PLUi approuvé en 2021, permettront d'intégrer le suivi de l'évolution engendrée par la révision allégée :

- «Nombre d'implantations commerciales périphériques (zones Uz, AUz)» - *Source : service instructeur/autorisation d'urbanisme - Unité : m² de surface de vente - Périodicité : bilan triennal*
- «Nombre d'entreprises venues s'implanter sur le territoire» - *Source : service instructeur/autorisation d'urbanisme - Unité : nombre d'autorisation d'urbanisme - Périodicité : bilan annuel*
- «Surface urbanisée à vocation industrie» - *Source : CCLLB/service instructeur/autorisation d'urbanisme - Unité : ha/an - Périodicité : bilan annuel*
- «Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif» - *Source : CCLLB - Unité : mètre linéaire - Périodicité : bilan triennal*
- «Suivi des consommation d'eau sur le territoire» - *Source : CCLLB - Unité : m³ - Périodicité : bilan annuel*
- «Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif» - *Source : CCLLB - Unité : mètre linéaire - Périodicité : bilan triennal*

3.8 Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale

>> 1/ Contexte et contenu de l'évaluation environnementale et de la révision allégée n°1

Prescrite par délibération en date du 31 mars 2022, la révision allégée du PLUi de la CCLLB, approuvé en avril 2021, a pour objectif la réduction des marges de retrait imposées le long de la bretelle de l'autoroute A28 et de la RD305 (toutes deux classées voies à grande circulation) sur le site de Montabon, à Montval-sur-Loir.

Le secteur, identifié en zone AUz (à urbaniser à vocation économique) au PLUi de 2021, est aujourd'hui grevé par des obligations de recul de 100 m le long de la bretelle autoroutière et de 75 m le long de la RD. Aucune dérogation n'avait été prévue lors de l'élaboration du PLUi. Dans ce contexte et dans un objectif d'optimisation de la zone en lien avec les ambitions de sobriété foncière et de densification portées à l'échelle nationale par les politiques d'urbanisme et la récente loi Climat et Résilience, la révision allégée porte sur la réduction des marges de recul de 100 et 75 m à 30 m via la réalisation d'une étude loi Barnier et l'introduction de nouvelles dispositions réglementaires, spécifiquement dans l'OAP du secteur de Montabon, visant à assurer la bonne intégration du futur projet.

La révision allégée n°1 du PLUi de la CCLLB concerne dans le détail :

- les orientations d'aménagement et de programmation > il s'agit d'ajouter une mention du risque naturel mouvement de terrain en écho au zonage et au règlement écrit qui le mentionne déjà au PLUi approuvé en 2021 et 2 lisières végétales le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement ;

- le règlement écrit > il s'agit de mentionner que les routes à grande circulation du secteur de Montabon font l'objet de marges de recul spécifiques ;
- le rapport de présentation > il s'agit d'ajouter dans la partie justification de cette pièce du PLUi l'étude dérogatoire dite «loi Barnier».

La révision allégée n°1 du PLUi de la CCLLB s'inscrit dans le respect des articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'urbanisme dans la mesure où elle vise à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance et qu'elle ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elle s'inscrit pleinement en réponse à l'axe 2 du projet, spécifiquement à l'objectif 2.1 qui vise à développer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises. Le PADD prévoit ainsi de «permettre la création d'une offre immobilière et foncière nouvelle» via, notamment, «la création d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur de Montabon.»

La procédure de révision allégée n°1 du PLUi n'étant pas soumise de façon automatique à évaluation environnementale, la Communauté de communes Loir Lucé Bercé a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour une demande d'examen au cas par cas.

Par décision du 20 septembre 2022, la MRAE a assujéti la révision allégée à évaluation environnementale en concluant que l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement et sur la santé humaine n'était pas démontrée. Dans le détail, la MRAE indique que :

- Bien que l'OAP modifiée prévoit une nouvelle lisière boisée le long de l'autoroute, elle ne s'attarde pas sur la définition des bonnes conditions de mise en œuvre de cette mesure ;
- Le projet n'apporte pas de justification au besoin de diminuer les marges de recul imposées le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 et que, de plus, le secteur situé au Sud-Ouest de la bretelle d'insertion de l'autoroute est susceptible d'être qualifié de zone humide ;
- L'étude loi Barnier ne comporte pas les éléments réglementairement attendus de nature à démontrer la compatibilité du projet de révision allégée 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.

La réalisation d'une évaluation environnementale répond donc à la décision de la MRAE suite à l'examen au cas par cas du projet de révision allégée. Son contenu est conforme à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme.

L'élaboration de l'évaluation environnementale, suite à la décision de la MRAE dans le cadre de l'examen au cas par cas, a conduit à faire évoluer le dossier de révision allégée, pour une prise en compte optimale de l'environnement dans le cadre de cette procédure d'ajustement du PLUi. Ainsi, les lisières végétales le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 ont été précisées : les formulations ont été ajustées pour plus de clarté et des schémas illustrant les types de lisières à aménager ont été ajoutés pour permettre leur meilleure mise en œuvre ; en outre, la préservation de l'espace boisé au Nord-Ouest de la zone AUz a été inscrite dans l'OAP. L'étude Loi Barnier a par ailleurs été complétée dans l'analyse du contexte environnemental du secteur, dans la justification de la réduction des marges de recul de 100 et 75 m à 30 m et par l'ajout d'une partie spécifique permettant d'illustrer la justification de la prise en compte des thématiques identifiées au L.111-8 du Code de l'urbanisme.

Les thématiques de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences sur l'environnement inscrites dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 ont été reprises pour l'évaluation environnementale de la révision allégée, dans un objectif de complément à la démarche déjà poursuivie lors de l'élaboration du PLUi.

2/ Articulation avec les autres documents, plans et programmes

L'évaluation environnementale a permis de recontextualiser la révision allégée dans les documents cadres du territoire

et de constater que l'esprit du PLUi approuvé en 2021 et de ses règles n'était pas modifié et donc que l'articulation avec les documents cadres n'était pas modifiée.

Compatibilité de la révision allégée avec le SCoT

Les évolutions introduites par la révision allégée du PLUi s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT :

- La révision allégée vise non pas l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais l'optimisation d'une zone identifiée comme à urbaniser au PLUi approuvé en 2021, via la réduction des marges de recul le long de routes à grande circulation. Il s'agit ainsi de permettre une compacité du développement urbain et d'éviter la constitution de délaissés agri-naturels aux abords de la bretelle autoroutière et de la RD305, qui, faute d'une superficie pertinente, n'auraient que peu de fonctionnalités si le projet d'aménagement se concrétisait dans le cadre du PLUi de 2021.
- La révision allégée porte sur un secteur situé hors de toute continuité écologique ou site à enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de la TVB du SCoT.
- Les dispositions prévues dans le règlement et dans les OAP du PLUi (approuvé en 2021 et ajusté dans le cadre de la révision allégée) permettent d'assurer la bonne intégration de l'aménagement du site de Montabon vis-à-vis de l'environnement.

Compatibilité de la révision allégée avec le SRADET

La révision allégée est compatible avec le SRADET dans la mesure où elle ne remet pas en cause les grands équilibres définis lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2021. Elle vise, non pas l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais l'optimisation d'une zone déjà identifiée comme à urbaniser au document d'urbanisme intercommunal, permettant ainsi une compacité du développement urbain, pour un territoire résilient.

Compatibilité de la révision allégée avec le SDAGE 2022-2027

Le SAGE et le SCoT doivent être mis en compatibilité avec le nouveau SDAGE 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.

L'évolution susceptible d'impacter la ressource en eau, introduite par la révision allégée, concerne la possibilité de construire sur une plus large superficie de la zone AUz que ne le prévoit le PLUi de 2021, via la réduction des marges de retrait de 100 et 75 m à 30 m le long de la bretelle autoroutière et de la RD305. Cependant, cette évolution ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi, en compatibilité avec l'ancien SDAGE. La révision allégée intègre même des ajustements favorables à la préservation de la ressource en eau via l'introduction dans l'OAP du secteur de Montabon de lisières végétales, perméables, le long des voies à grande circulation qui bordent le site.

3/ Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement des espaces concernés par les marges de recul le long des voies à grande circulation qui bordent le site de Montabon a permis de conclure au faible intérêt environnemental de ces espaces. Les principaux enjeux environnementaux portent sur : la consommation d'espaces agricoles, l'intégration paysagère des futures constructions et aménagements, la prise en compte de la proximité d'espaces naturels protégés, au Nord du secteur, la protection des futures constructions vis-à-vis des nuisances sonores, la maîtrise des nouvelles nuisances générées par l'aménagement de la zone (nuisances sonores, pollution atmosphérique, pollution lumineuse, augmentation du flux entraînant un accroissement du risque de TMD) et la gestion du risque mouvement de terrain au Nord du secteur.

Dans le détail, l'état initial de l'environnement du secteur de Montabon a permis de mettre en lumière les éléments suivants :

- En matière d'environnement physique :

Le secteur de Montabon est marqué par une ligne de crête d'axe Nord/Sud séparant la zone en deux sous-bassins versants.

Le secteur de Montabon ne comporte aucun cours d'eau.

Le secteur est aujourd'hui occupé quasi exclusivement par de l'activité agricole. Selon le RPG (recensement parcellaire graphique) 2021, l'essentiel du site est concerné par une culture de colza d'hiver. La lisière Ouest est, quant à elle, identifiée en jachère de 5 ans ou moins et de vergers de pommiers (non anciens).

Le paysage environnant le site de Montabon se caractérise par un caractère agricole très ouvert fortement marqué par les infrastructures routières (l'A28 et son péage, la RD 305). Le site n'est concerné par aucune protection au titre des sites ni des abords de monuments historiques.

- En matière d'environnement biologique :

Le site de Montabon n'est pas concerné par la présence de milieux naturels protégés mais se situe à proximité d'une zone N2000 et de 3 ZNIEFF. Ces espaces, aux qualités environnementales reconnues sont cependant aujourd'hui fortement fragmentés par le passage de l'A28 et de la RD305, qui constituent des éléments de rupture dans la continuité des déplacements des espèces.

L'analyse des continuités écologiques à différentes échelles (SCoT, intercommunalité, commune) permet de conclure que le site de Montabon est déconnecté de toute continuité écologique.

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. Les zones humides identifiées ont en effet été reportées sur le plan de zonage du PLUi, afin d'être protégées. Aucune zone n'est repérée sur le secteur AUz de Montabon. En outre, lors de l'élaboration du dossier Police de l'eau, incluant une étude d'impact, réalisé en 2019 sur le périmètre de la ZAC de Montabon (plus large que le site de la révision allégée), une zone humide a été répertoriée en limite Nord-Est du secteur de Montabon (sur la base des critères floristique et pédologique). Elle n'est cependant située que pour partie dans le périmètre de la zone AUz et, surtout, elle ne concerne pas les espaces qui seront impactés par la réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305, situés aux autres extrémités du site.

Concernant les habitats : à l'échelle de l'ensemble du périmètre d'analyse de l'étude d'impact (plus large que le seul secteur de Montabon zoné en AUz au PLUi approuvé en 2021), les seuls habitats présentant un enjeu fort sont les zones humides, et les haies dans une moindre mesure, étant donné l'état de conservation actuel du bocage. Or, à l'échelle de l'objet de la révision allégée, aucune zone humide ni haie n'est concernée. Seules les prairies mésophiles, pour partie situées dans la marge de retrait le long de la bretelle autoroutière représentent un enjeu, cependant identifié comme faible. Concernant la flore, aucune espèce protégée n'a été observée lors des différents inventaires. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé. Cette conclusion vaut pour l'ensemble du site analysé dans le cadre de l'étude d'impact, comprenant le secteur de Montabon et donc les marges de recul concernées par la révision allégée. Concernant les seuls secteurs objets de la révision allégée, soit les marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305, aucun enjeu lié à la faune n'est recensé.

Aucun captage d'eau destinée à la consommation humaine ou périmètre inhérent à un captage AEP n'est situé sur le site de Montabon ou à proximité.

- En matière de pollutions et nuisances :

Concernant les nuisances sonores et la pollution, le trafic routier lié à la bretelle d'accès à l'autoroute et les flux sur la RD305 engendrent du bruit et l'émission de polluants atmosphériques. Il est cependant à noter que le classement sonore des infrastructures terrestres ne concerne, sur le territoire de la Communauté de communes, que l'autoroute A28 et la RD338. L'état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021 rappelle que « l'A28 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 mètres de part et d'autre de la voie mais traverse des secteurs très

peu denses et boisés sur le territoire. Ailleurs, les impacts sont très modérés même si les traversées de bourgs (La Chartre-sur-le-Loir et le Grand-Lucé) peuvent ponctuellement subir ces nuisances. La ligne ferrée Le Mans-Tours traversant le territoire relève d'un trafic faible, sans impact réellement gênant pour la population.» Au regard de ce périmètre de 250 mètres, le secteur objet de la révision allégée n'est pas impacté par la réglementation associée au classement sonore de l'A28.

En matière de pollution lumineuse, le site de Montabon est actuellement peu touché, à l'exception de la circulation routière engendrant une pollution lumineuse ponctuelle sur la bretelle d'accès à l'autoroute, le long de la RD305 et à leurs abords immédiats. Une sensibilité potentielle réside en revanche dans la présence proche de l'autoroute, au flux routier important.

- En matière de risques et nuisances :

La commune de Montval-sur-Loir est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée du Loir mais aucune zone inondable n'est recensée sur le site de Montabon ou à proximité. En revanche, la partie Nord du secteur de Montabon est concernée par un risque mouvement de terrain identifié au plan de zonage du PLUi. La commune de Montval-sur-Loir est par ailleurs concernée par un PPR mouvement de terrain, qui n'inclut cependant pas le site de Montabon.

Le site de Montabon est concerné par une exposition moyenne à l'aléa retrait gonflement argile, au même titre que la quasi-totalité du territoire intercommunal.

Le secteur de Montabon ne fait l'objet d'aucune ICPE ni d'aucun site ou sol pollué.

Le secteur d'étude, du fait de la proximité à l'autoroute et de sa lisière avec la RD305, est concerné par le risque de transport de matières dangereuses. L'état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021 rappelle ce constat et présente une carte du trafic des poids lourds, engendrant ce risque, essentiellement présent sur les voies de circulation terrestre (plus que ferroviaire). Toutes les communes de la CC sont concernées.

4/ Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable

Le motif de la révision allégée (la réduction des marges de recul le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305) a été retenu par la CCLLB car il permet de répondre à plusieurs besoins :

- Il est issu de la pratique du PLUi approuvé en 2021, qui a permis de mettre en lumière l'absence d'étude dérogatoire aux bandes inconstructibles associées aux voies à grande circulation sur le secteur de Montabon.
- Il vise à répondre au PADD qui prévoit la constitution d'une offre foncière et immobilière à vocation économique en ciblant, spécifiquement, la zone de Montabon.
- Il s'inscrit dans l'ambition nationale d'optimisation du foncier en permettant une urbanisation de la zone AUz identifiée au PLUi approuvé en 2021 plus importante que ne l'autorise le document d'urbanisme intercommunal actuel.

Contrairement à la phase d'élaboration du PLUi où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, la révision allégée du document d'urbanisme intercommunal de la CC Loir Lucé Bercé porte sur une évolution fine qui ne remet pas en cause l'équilibre global du PLUi et les choix effectués lors de son élaboration. Compte-tenu de son objectif et de son champs géographique, le motif de la révision allégée ne fait donc pas l'objet de scénarios de substitution car ils sont déjà cadrés par le PLUi initial, approuvé en 2021.

En revanche, l'optimisation du motif de la révision allégée (réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation) est recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

5/ Incidences sur l'environnement et mesures ERC

L'évaluation environnementale a précisé au cas par les cas les incidences potentielles sur l'environnement et les mesures de réduction des effets négatifs de la révision allégée sur l'environnement. Ainsi cette procédure d'évolution du PLUi n'a qu'une incidence potentielle faiblement négative sur l'environnement dans la mesure où les espaces concernés par les marges de recul de 100 m depuis la bretelle autoroutière et de 75 m depuis la RD305 sont marqués par leur faible enjeu environnemental. La révision allégée contribue certes à permettre de nouveaux aménagements et constructions sur une partie de la zone AUz inconstructible dans le PLUi approuvé en 2021 mais la réduction des marges de recul ne conduira pas à une urbanisation totale de ces espaces. En effet, le règlement écrit et l'OAP du secteur de Montabon prévoient des dispositions imposant l'aménagement d'espaces libres de constructions. Concernant spécifiquement l'OAP, la révision allégée prévoit d'y introduire l'obligation d'aménagement de bandes végétalisées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305 et la conservation des boisements existants au Nord-Ouest du secteur.

Le détail des incidences et des mesures ERC est présenté ci-après :

Thématique	Incidence potentielle	Démarche ERC
La consommation d'espaces pour le maintien et l'accueil de nouveaux habitants, notamment en créant de nouveaux logements et équipements et en accueillant de nouvelles entreprises	Négative	Réduction
La consommation d'espaces sur des terres à fort potentiel viticole	Sans objet	Sans objet
L'altération de la trame noire	Neutre voire faiblement négative	Réduction
L'altération de la trame verte (réservoirs)	Négative	Réduction
L'altération de la trame bleue (réservoirs)	Sans incidence	Sans objet
L'altération des continuités écologiques et de la mobilité des espèces (corridors)	Sans incidence	Sans objet
L'impact du développement touristique	Sans incidence	Sans objet
La pollution des milieux due aux défaillances des systèmes d'assainissement autonome	Sans incidence	Sans objet
L'impact sur les silhouettes urbaines	Positive	Sans objet
La dépréciation du patrimoine bâti et naturel	Sans incidence	Sans objet
L'impact paysager de l'activité agricole	Sans incidence	Sans objet
L'imperméabilisation des sols	Cf analyse des incidences en matière de consommation d'espaces	Cf analyse des incidences en matière de consommation d'espaces
La menace sur les captages d'eau potable	Sans incidence	Sans objet
L'augmentation des prélèvements en eau potable	Neutre voire faiblement négative	Réduction
Les dysfonctionnements des stations d'épuration	Cf analyse des incidences concernant la pollution des milieux due aux défaillances des systèmes d'assainissement autonome	Cf analyse des incidences concernant la pollution des milieux due aux défaillances des systèmes d'assainissement autonome
L'altération de la qualité de l'air	Neutre voire faiblement négative	Réduction
La dépense croissante en énergie	Neutre voire faiblement négative	Réduction
L'augmentation des gaz à effet de serre et la dépendance de l'automobile	Neutre voire faiblement négative	Réduction
La production de déchets à collecter et traiter	Neutre voire faiblement négative	Réduction
L'augmentation de la population exposée au bruit	Négative	Réduction
L'exposition de la population au risque inondation	Sans incidence	Sans objet
L'exposition de la population au risque mouvement de terrain	Neutre	Sans objet

L'exposition de la population à l'aléa retrait-gonflement des argiles	Neutre	Sans objet
L'augmentation de la population exposée au risque technologique	Négative	Réduction

6/ Incidences Natura 2000

Concernant l'impact direct et indirect de la révision allégée n°1 à l'égard des enjeux de conservation du réseau Natura 2000, il est nul.

7/ Critères, indicateurs et modalités de suivi

L'évaluation environnementale comprend des indicateurs de suivi, extraits de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021, qui permettront l'évaluation de la révision allégée. Il s'agit des indicateurs suivants :

- «Nombre d'implantations commerciales périphériques (zones Uz, AUz)» - *Source : service instructeur/autorisation d'urbanisme - Unité : m² de surface de vente - Périodicité : bilan triennal*
- «Nombre d'entreprises venues s'implanter sur le territoire» - *Source : service instructeur/autorisation d'urbanisme - Unité : nombre d'autorisation d'urbanisme - Périodicité : bilan annuel*
- «Surface urbanisée à vocation industrie» - *Source : CCLLB/service instructeur/autorisation d'urbanisme - Unité : ha/an - Périodicité : bilan annuel*
- «Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif» - *Source : CCLLB - Unité : mètre linéaire - Périodicité : bilan triennal*
- «Suivi des consommation d'eau sur le territoire» - *Source : CCLLB - Unité : m³ - Périodicité : bilan annuel*
- «Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif» - *Source : CCLLB - Unité : mètre linéaire - Périodicité : bilan triennal*

4.ANNEXE : ETUDE LOI BARNIER

Communauté
de communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LOIR-LUCÉ-BERCÉ

**ÉTUDE LOI BARNIER
A28 ET RD305 (MONTVAL-SUR-LOIR)**

Date d'approbation

Elaboration du PLUi approuvée le : 15
avril 2021

Révision allégée n°1 approuvée le : 29
juin 2023

Pièce du PLUi

1.2.3

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200070373-20230629-23_cclb_0127-DE
en date du 04/07/2023 ; REFERENCE ACTE : 23_cclb_0127

Sommaire

1 Le contexte	
1.1 Le cadre de l'analyse.....	4
1.2 Localisation du site et objet de l'étude.....	5
1.3 Contexte environnemental et paysager.....	8
2 Reportage photographique	13
3 Le projet et les principes d'aménagement	
3.1 Les objectifs.....	16
3.2 Les principes d'aménagement et justification au regard de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.....	18
4 Conclusion.....	25

1. LE CONTEXTE

1.1 Le cadre de l'analyse

La présente étude se réfère aux dispositions du Code de l'Urbanisme rénové suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 septembre 2015.

> **L'article L111-6 du Code de l'urbanisme**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

> **L'article L111-7 du Code de l'urbanisme**

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

> **L'article L111-8 du Code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte 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.

Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme ont pour objectifs de remodeler les abords des grands axes routiers en périphérie urbaine et en entrée de ville et de garantir une bonne insertion des extensions urbaines. Ces dispositions légales sont issues de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », portant sur la qualité urbaine et paysagère le long de certaines voies.

Cette législation intervient plus spécifiquement sur les abords des axes routiers identifiés «à grande circulation», c'est-à-dire, d'après l'article L.110-3 du Code de la route : « *celle que soit leur appartenance domaniale, les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies* » (décret n°2010-578 du 31 mai 2010).

Les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme sont une opportunité de questionner et définir les conditions d'insertion paysagère des espaces situés à proximité des axes de circulation qui représentent généralement les premières « vitrines » des entrées de ville ou de village dans les communes.

Ces principes législatifs n'ont pas pour objectif de maintenir systématiquement l'inconstructibilité dans les espaces proches des infrastructures de grande circulation, mais plutôt d'inciter à une réflexion sur la qualité de l'urbanisation de ces secteurs. En effet, le législateur propose de modifier les restrictions de constructibilité si les collectivités s'engagent dans une réflexion sur l'aménagement et les règles d'urbanisme garantissant une qualité des espaces en bords de route et entrées de ville.

1.2 Localisation du site et objet de l'étude

Le secteur d'étude borde d'une part la bretelle d'accès à l'A28 et d'autre part la route départementale 305, au Nord de Montabon, dans la commune nouvelle de Montval-sur-Loir. Celle-ci est située dans le département de la Sarthe, en région Pays de la Loire, à une cinquantaine de kilomètres au sud du Mans et au Nord-Ouest de Tours.

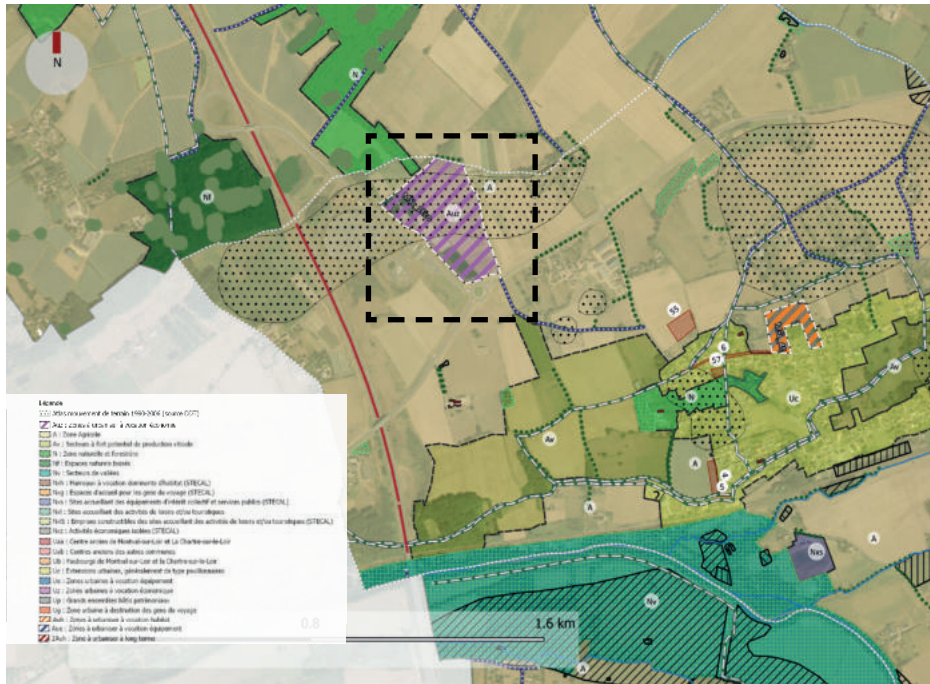
La commune nouvelle de Montval-sur-Loir, créée en 2016, accueille 6 069 habitants en 2018 et rassemble les communes déléguées de Château-du-Loir, Montabon et Vouvray-sur-Loir.



Localisation de Montval-sur-Loir dans la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé



Localisation du site d'étude dans la commune de Montval-sur-Loir



Extrait du plan de zonage du PLUi sur le Nord de Montabon



Extrait du plan de zonage du PLUi à l'échelle de la zone d'étude

Le secteur d'étude couvre une superficie de 8,7 hectares. Il y est prévu le développement d'activités économiques (zone AUz au PLUi approuvé en 2021), qui bénéficieront de la position stratégique du site et sa bonne accessibilité à proximité de l'échangeur autoroutier et d'un giratoire déjà existant.

Le site d'étude est bordé au Sud par la RD305, route classée à grande circulation et à l'Ouest par la bretelle d'accès à l'autoroute A28. Le développement économique du secteur est aujourd'hui contraint par les marges de recul de 75 mètres et 100 mètres associées à la RD et à l'autoroute. Conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, la présente étude a donc pour objectif de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L.111-6 du même code afin de permettre l'aménagement du secteur, tout en répondant aux enjeux paysagers, fonctionnels et sécuritaires liés à la proximité de l'A28 et de la RD305.

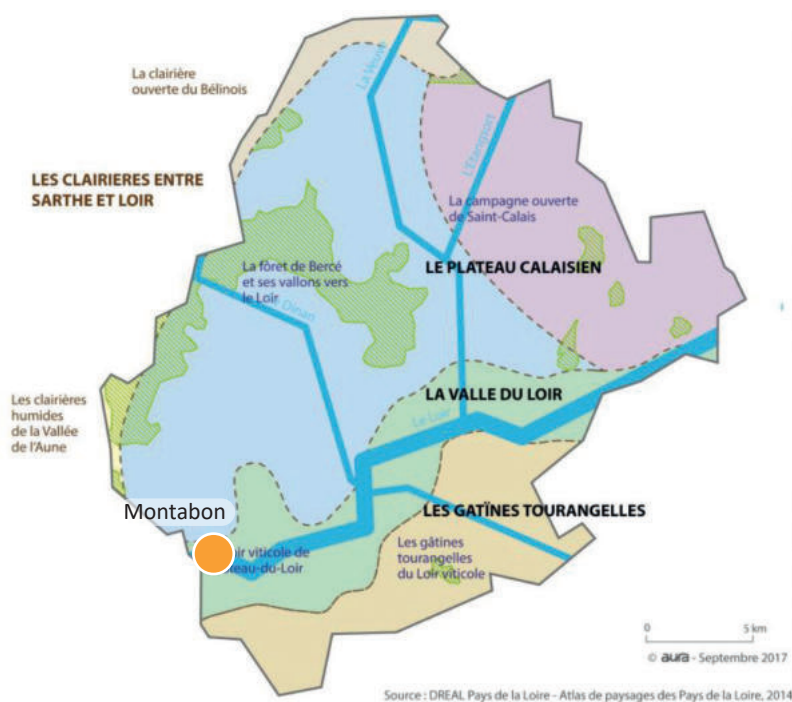
Les marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD concernent aujourd'hui environ 2,7 hectares du secteur d'étude, soit plus de 30% de la superficie de la zone



Schéma illustratif de simulation des marges de recul de 100 m le long de l'axe de la bretelle d'autoroute (en orange) et de 75 m le long de l'axe de la RD 305 (en jaune)

1.3 Contexte environnemental et paysager

Analyse paysagère



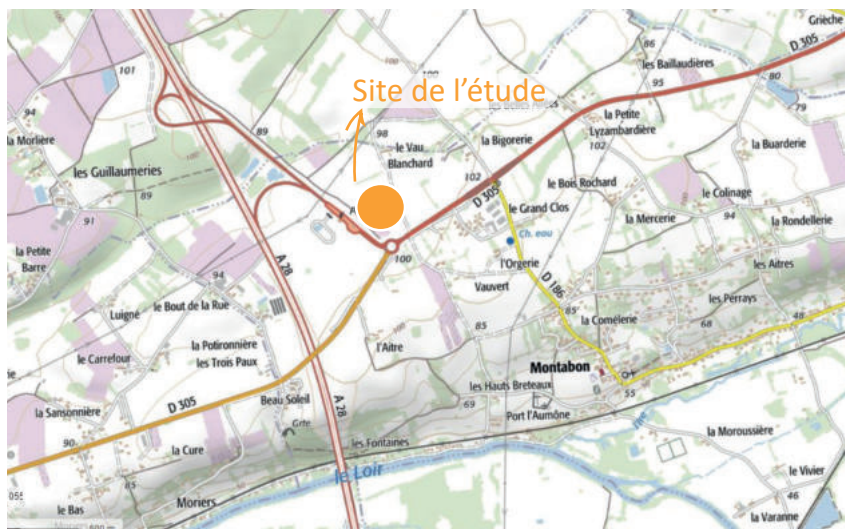
Issue de la fusion de trois communautés de communes du Val de Loire, la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé est caractérisée par la diversité de ses ambiances paysagères, rythmées par des motifs boisés, agricoles et par la présence de cours d'eau. La commune de Montval-sur-Loir est concernée par l'unité paysagère Vallée du Loir, située au centre du territoire. Son ambiance est marquée par le passage du Loir, qui creuse son lit d'Est en Ouest et dessine de sa présence discrète une alternance de coteaux boisés, viticoles et de coteaux calcaires abrupts. Le paysage agricole qui s'implante sur les vallons est mixte et alterne entre culture et herbages. Les fonds de vallées alternent entre paysages ouverts par l'agriculture et le maraîchage, et fermés par une végétation bocagère dense.

Les unités paysagères du territoire, Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire, DREAL, 2014, Production : AURA, 2017

A proximité du site de Montabon, le paysage perçu est un paysage agricole très ouvert, marqué par les infrastructures routières comme la RD305 ou l'A28 et sa gare de péage. Le secteur d'étude se situe sur un plateau, en point haut, dont la RD305 forme la ligne de crête. L'habitat est très dispersé ; il y a peu d'enjeux de co-visibilité avec des riverains voisins, excepté avec les habitants du lieu-dit Le Vau Blanchard.



Vue aérienne du territoire de projet et localisation du lieu-dit Le Vau Blanchard, Source : Google Earth



Extrait carte IGN, Source : Géoportail

L'autoroute A28 présente sur la commune de Montval-sur-Loir fait la jonction entre Tours et Abeville, dans la Somme, en traversant les villes du Mans, de Rouen et d'Alençon. La route départementale 305 trace un axe Est-Ouest et traverse la Sarthe en reliant Château-du-Loir, Vaas, Le Lude et Savigné-sous-Leude. Ces deux axes cernent le périmètre d'étude, qui se trouve à proximité directe d'un giratoire permettant d'accéder à la bretelle d'insertion de l'A28 en provenance de la RD305. Ce giratoire comporte un accès déjà aménagé, conçu par le Conseil départemental en prévision de la future zone d'activités de Montabon.



Gare de péage pour entrer sur l'A28



Giratoire faisant jonction entre l'A28 et la RD305



Départementale 305

Milieus naturels et occupation du site

Espaces naturels protégés

Le site d'étude n'est pas concerné par un périmètre naturel protégé mais se situe à proximité d'un site Natura 2000 (Chataîgneraie à *Osmoderma eremita* au sud du Mans) et d'une ZNIEFF de type II (Chataîgneraie et bocage à vieux arbres entre le Belinois et la vallée du Loir à hauteur du Vaas).

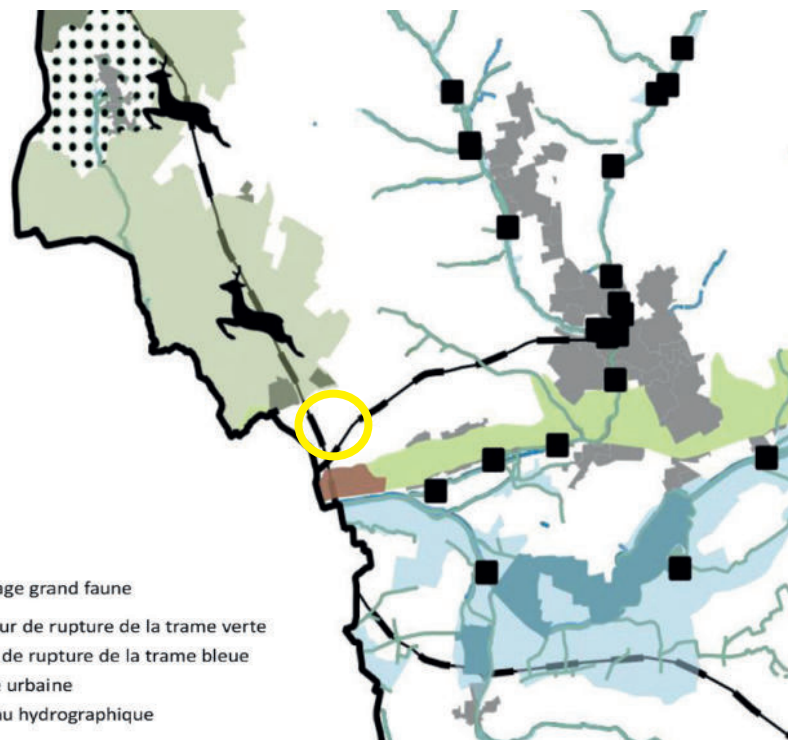


Cartographie des espaces protégés à proximité du site d'étude, Source: Géoportail

Continuités écologiques

Le secteur de Montabon n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans le cadre de la trame verte définie au PLUi (notamment sur la base des documents cadres, dont le SCoT).

La bretelle d'autoroute et la RD305 sont, à l'inverse, des éléments qui fragmentent les continuités écologiques et le site de la future zone d'activités de Montabon est déjà dégradé, sur le plan environnemental, par ces linéaires routiers.



Extrait de la trame verte et bleue de la CCLLB - Source : évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021

Zones humides

Lors de l'élaboration du PLUi, un relevé des zones humides avait été réalisé par un bureau d'études spécialisé (méthodologie et résultats détaillés en annexe du diagnostic du PLUi approuvé en 2021). Les zones ont été reportées sur le zonage. Aucune zone humide n'a été recensée dans la zone AUZ de Montabon dans le cadre de cette étude.

Lors de l'élaboration du dossier Police de l'eau, incluant une étude d'impact, réalisé en décembre 2019 sur le périmètre de la ZAC de Montabon (plus large que le site objet de la présente étude loi Barnier), une zone humide a été répertoriée en limite Nord-Est du secteur objet de la révision allégée (sur la base des critères floristique et pédologique). Elle n'est cependant située que pour partie dans le périmètre du secteur et ne concerne pas les espaces qui seront impactés par la réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305, situés aux autres extrémités du site.

Le dossier Police de l'eau a également identifié 2 autres zones humides dans la partie Sud-Ouest de la ZAC, non concernée par la présente étude loi Barnier.



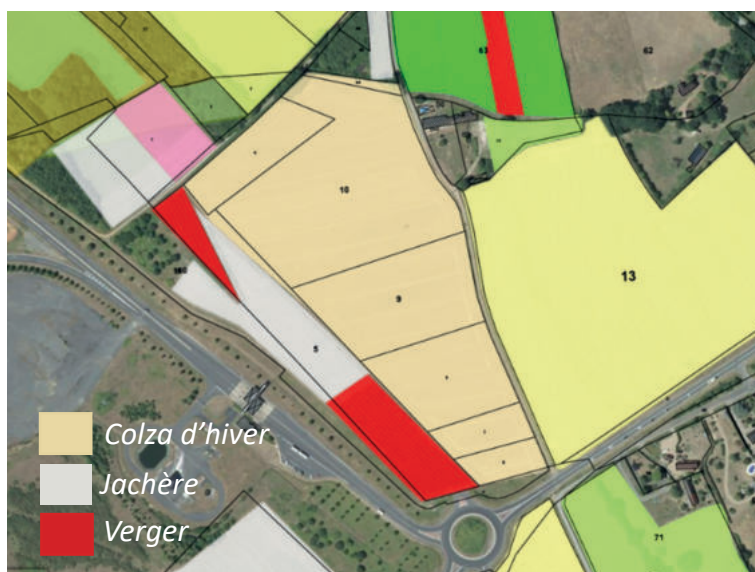
Zones humides - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - décembre

Occupation du site

Le secteur est aujourd'hui occupé quasi exclusivement par de l'activité agricole. Selon le RPG 2021, l'essentiel du site est concerné par une culture de colza d'hiver. La lisière Ouest est, quant à elle, identifiée en jachère de 5 ans ou moins et de vergers de pommiers (non anciens).

Seule l'extrémité Nord-Ouest de la zone n'est pas déclarée comme agricole au RPG.

Enfin, il est à noter qu'aucun aménagement n'est recensé à ce jour sur le secteur.

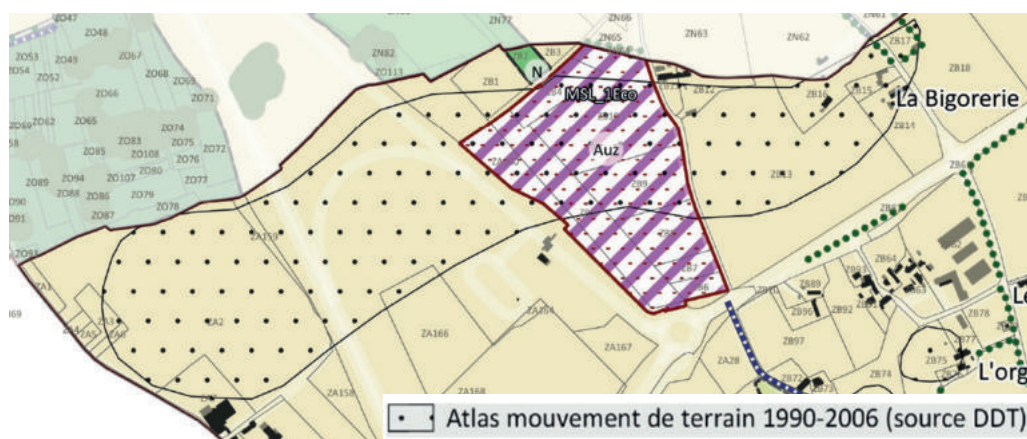


Cartographie du recensement parcellaire graphique 2021, Source : Géoportail

Risques, pollutions et nuisances

Risques naturels

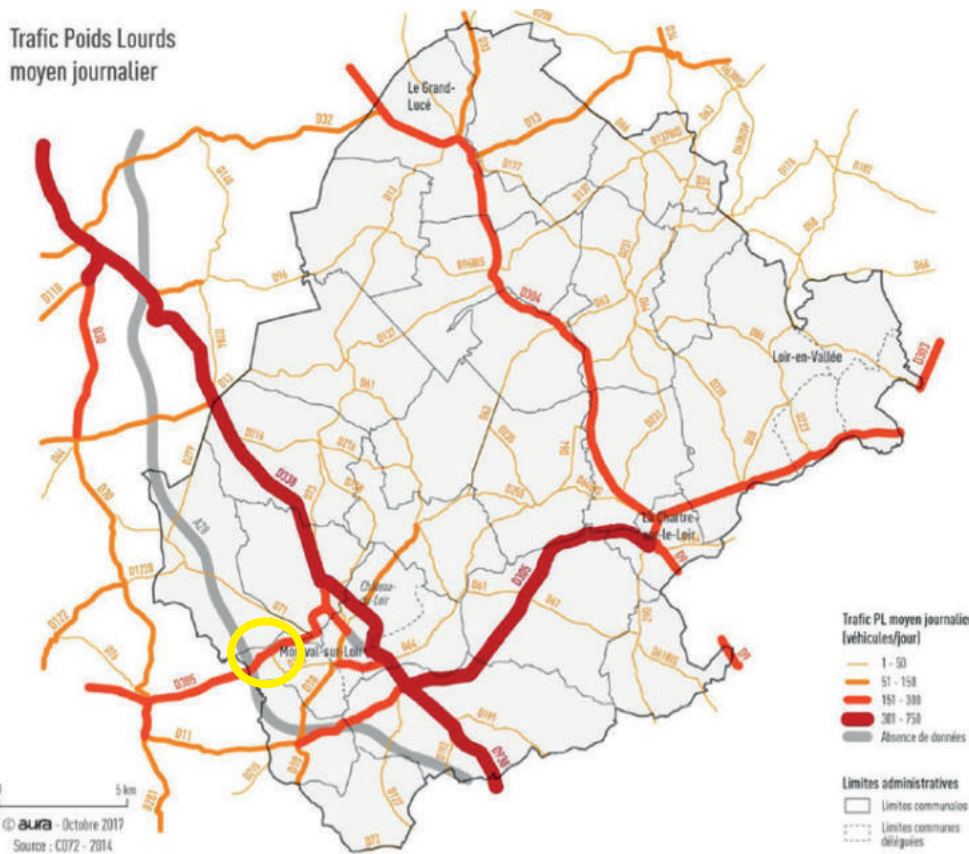
Concernant les risques naturels, le secteur d'étude n'est concerné que par le risque de mouvement de terrain, dans sa partie Nord. Ce risque est matérialisé sur le plan de zonage du PLUi. Pour rappel, le rapport de présentation du PLUi de 2021, dans sa partie justifications, précise que : «dans un souci de prévention et d'information sur les risques liés aux mouvements de terrain, l'intercommunalité a fait le choix de faire apparaître sur le document graphique les zones d'aléas potentiels identifiées à l'échelle départementale (atlas de la DDT réalisé en 1990 et réactualisé en 2006). Sur ces secteurs, le règlement écrit indique : dans les secteurs concernés par le risque mouvement de terrain identifiés sur le document graphique, les constructions et installations peuvent être interdites si par leur nature et leurs caractéristiques, elles augmentent le risque et la vulnérabilité des biens et des personnes. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol».



Extrait du plan de zonage du PLUi approuvé en 2021 - focus sur le risque mouvement de terrain

Risques technologiques

Concernant les risques technologiques, le secteur d'étude, du fait de la proximité à l'autoroute et de sa lisière avec la RD305, est concerné par le risque de transport de matières dangereuses. L'état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021 rappelle ce constat et présente une carte du trafic des poids lourds, engendrant ce risque, essentiellement présent sur les voies de circulation terrestre (plus que ferroviaire). Toutes les communes de la CC sont concernées.



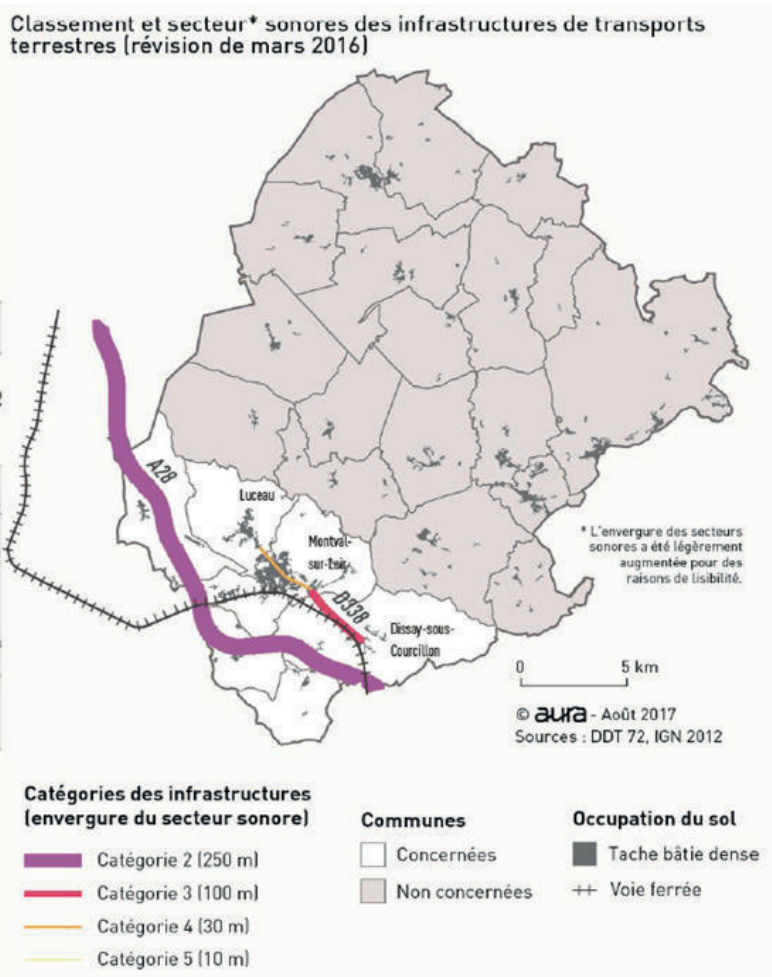
Source : Etat initial de l'environnement, PLUi approuvé en 2021

Nuisances sonores et pollution

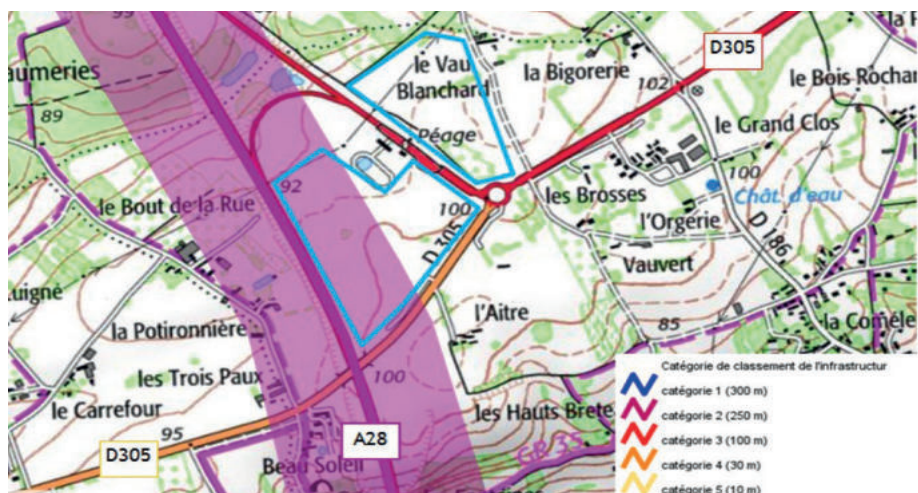
Concernant les nuisances sonores et la pollution, le trafic routier lié à la bretelle d'accès à l'autoroute et les flux sur la RD305 engendrent du bruit et l'émission de polluants atmosphériques.

Il est cependant à noter que le classement sonore des infrastructures terrestres ne concerne sur le territoire de la Communauté de communes que l'autoroute A28 et la RD338. L'état initial de l'environnement du PLUi approuvé en 2021 rappelle que « l'A28 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 mètres de part et d'autre de la voie mais traverse des secteurs très peu denses et boisés sur le territoire. Ailleurs, les impacts sont très modérés même si les traversées de bourgs (La Chartre-sur-le-Loir et le Grand-Lucé) peuvent ponctuellement subir ces nuisances. La ligne ferrée Le Mans-Tours traversant le territoire relève d'un trafic faible, sans impact réellement gênant pour la population. »

Au regard de ce périmètre de 250 mètres, le secteur objet de la présente étude loi Barnier n'est pas impacté par la réglementation associée au classement sonore de l'A28.



Source : Etat initial de l'environnement, PLUi approuvé en 2021



Classement sonore des infrastructures terrestre - Source : dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau incluant une étude d'impact - ZAC de Montabon - décembre 2019

Des captages sonores ont par ailleurs été effectués aux abords du site de Montabon (d'une centaine de mètres à 700 mètres) dans le cadre du dossier réglementaire au titre de la Police de l'eau réalisé en décembre 2019 sur le site de la ZAC. Ils ont permis de mettre en lumière un caractère modéré du bruit dans le secteur avec, dans le détail, les constats suivants :

- En période diurne, l'environnement sonore est marqué par le trafic routier
- En période nocturne, les niveaux sonores mesurés sont représentatifs d'un environnement sonore rural calme.

En matière de pollution lumineuse enfin, le site d'étude est actuellement peu touché, à l'exception de la circulation routière engendrant une pollution lumineuse ponctuelle sur la bretelle d'accès à l'autoroute, le long de la RD305 et à leurs abords immédiats. Une sensibilité potentielle réside en revanche dans la présence proche de l'autoroute, au flux routier important.

2.REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

ACCÈS ET LISIÈRES



Carte de localisation des clichés sur le territoire d'étude, Source: BD Ortho, réalisation : Cittànova

L'accès le plus direct au site d'étude se fait par la branche du giratoire esquissée à cet effet par le Conseil départemental, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et l'accueil des flux engendrés par l'implantation de nouvelles activités. Le giratoire et sa branche d'accès ont d'ores et déjà été dimensionnés en prévision du développement de la circulation. Il donne à voir la frange Est du secteur, bordée par la RD305 ainsi que la lisière Sud, aujourd'hui occupée par une bande de vergers (pommiers). L'horizon est fermé par des haies bocagères denses. Au-delà, au Nord du site (en dehors du secteur), le regard est attiré par les éoliennes implantées ces dernières années aux abords de l'autoroute. Excepté en bordure du site d'étude, au lieu dit Le Vau Blanchard, il y a peu de situations de co-visibilité avec des habitations.



Vue sur le site d'étude depuis le giratoire

La lisière Nord-Ouest du site d'étude fait la jonction avec des terrains agricoles plus vallonnés. On aperçoit au loin la silhouette verticale des éoliennes, qui surgissent derrière la ligne boisée. La limite du site est actuellement marquée par un talus végétal, recouvert entre autres de fougères.



Vue d'ensemble du site d'étude depuis la RD305



Rapport entre le site d'étude et la voie d'insertion de l'A28

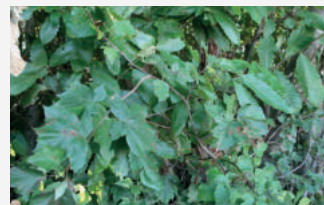


Route allant au lieu-dit La Vau Blanchard, bordant le site d'étude



Lisière Nord-Ouest du site d'étude, plus boisée

MOTIFS VÉGÉTAUX



Les motifs végétaux agricoles (vergers, labours) sont contrastés par les haies boisées qui ceignent le site d'étude sur sa lisière Nord. Les bords de routes sont aujourd'hui recouverts d'herbes hautes et de graminées.

MOTIFS VERTICAUX



La verticalité des pylônes de lignes électriques et lignes haute tension fait écho au dessin des éoliennes en arrière plan et crée des lignes verticales fortes qui ponctuent le site d'étude.



Carte des composantes paysagères du site, Source: BD Ortho, réalisation : Cittanova

3. LE PROJET ET LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3.1 Les objectifs

Le projet vise le développement d'activités économiques. Il s'inscrit dans le cadre de l'axe 2 du PADD du PLUi («mettre en œuvre les conditions d'un développement équilibré et durable du territoire») qui prévoit notamment de «développer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises.» Le classement en zone d'urbanisation future (AU) et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre du PLUi approuvé en 2021 confirment le caractère stratégique du secteur.

Le PLUi approuvé en 2021 ne prévoit cependant pas de dispositions dérogatoires pour les marges de recul imposées le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305. Dans ce contexte, au regard des caractéristiques du site présentées ci-avant et des principes d'aménagement du secteur détaillés ci-après, la présente étude vise à réduire les marges de recul inconstructibles :

- de 75 m à 30 m pour la RD305,
- et de 100 m à 30 m pour la bretelle d'accès à l'A28.

Il s'agit ainsi :

- **D'une part, de permettre l'optimisation de la zone identifiée comme à urbaniser au PLUi approuvé en 2021, dans le contexte de rareté foncière et de densification des espaces à rechercher (objectif pleinement inscrit dans les lois successives Grenelle, ALUR et Climat et Résilience).**
- **D'autre part, de maintenir des espaces de mise à distance entre les axes routiers et la zone de constructibilité, ce qui permettra à la fois le développement des activités et l'aménagement de transitions entre les voies et l'espace bâti afin de favoriser l'insertion du projet dans son environnement et de préserver la zone de projet d'éventuelles nuisances (visuelles, sonores).**

Dans le détail, c'est désormais la quasi totalité de la zone qui pourrait faire l'objet d'une urbanisation (en tenant compte cependant des dispositions du règlement écrit et des OAP), à l'exception d'environ 2 200 m² encore concernés par un recul, représentant environ 2,3% de la surface de la zone AUz.

Le long de la bretelle d'autoroute, le retrait des 30 m correspond aux abords de l'alignement d'arbres en cours de développement. Il s'agit de permettre leur croissance et leur pérennité en laissant de l'espace à leurs abords et en prévoyant, en plus, l'aménagement d'une lisière végétale au-delà de la bande des 30 m (cf partie ci-après sur les principes d'aménagement).

Le long de la RD305, l'objectif est de maintenir un espace libre entre la route et la zone AUz afin d'assurer une meilleure intégration des constructions (qui seront implantées en retrait et séparées de la voie par une lisière végétale) et une meilleure sécurité des flux routiers (en évitant l'installation de bâtis trop proches de la RD).



Schéma illustratif des marges de recul inconstructibles existantes (en gris) et projetées (en rouge)

3.2 Les principes d'aménagement et justification au regard de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme



Schéma d'orientation du projet

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Principes proposés

Vocation du secteur

Le secteur a vocation à accueillir majoritairement des constructions à vocation économique (1).

Implantation des constructions

Les constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 30 mètres depuis l'axe de la bretelle d'autoroute et de la RD305.

Desserte et stationnement

Les abords des voies de desserte seront arborés et un revêtement perméable sera à privilégier pour les voies de desserte secondaire lorsque l'usage de la voie le permet.

Entre les voies et les futures constructions, une bande végétale sera aménagée afin de concilier visibilité des entreprises et qualité paysagère.

Les stationnements sur l'espace public seront interdits et devront être gérés à l'intérieur des lots. Lors de l'implantation de plusieurs bâtiments d'activités économiques dans un même temps, la création d'une aire de stationnement mutualisée à l'échelle du secteur sera à rechercher tant que possible et les espaces de stationnement par lots seront limités. Les matériaux de revêtements utilisés seront perméables. Les espaces de stationnement seront végétalisés et les essences seront variées. Afin de limiter la prédominance visuelle de l'automobile dans le site, la situation des aires de stationnement sera privilégiée dans les interstices entre les constructions ou à l'arrière de ces dernières.

Traitement des espaces libres

L'aménagement du site devra anticiper la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela pourra prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les espaces libres de toute construction seront plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre de construction.

Aménagement des abords

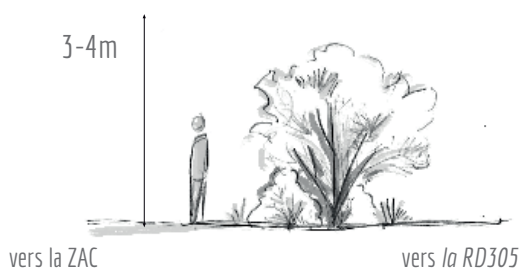
Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site de projet (franges Nord et Est). Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération (3) sera prévue (haie plantée mélangée et composée d'espèces caduques et persistantes). Elle permettra notamment de gérer la question de la covisibilité avec le lieu-dit du Vau Blanchard.

Le long de la bretelle d'autoroute (4), il s'agira de développer une lisière arborée et arbustive, en s'appuyant sur la végétation existante, rappelant l'essence de l'ancien verger et servant d'écran dense vis-à-vis de la bretelle d'insertion d'autoroute (protection des nuisances sonores et visuelles). Cette bande arborée et arbustive, notamment composée d'arbres de haut jet, s'étirera jusqu'au Nord du secteur pour venir se raccrocher aux boisements au Nord du site, afin de faire la transition avec les espaces naturels existants et de s'inscrire dans le respect de la trame verte locale. Les boisements situés au Nord-Ouest du secteur seront, à ce titre, maintenus (5).

Sur la frange Sud du site, en bordure de la RD305 (4), la future bande végétalisée se traduira par un aménagement végétal du type haie bocagère et bande d'herbacées (espaces spontanées), afin de s'inscrire dans la continuité des paysages environnants en utilisant un motif et des essences locaux. Cette barrière végétale offrira des abords de la RD plus qualitatifs et permettra une bonne intégration des constructions tout en assurant leur visibilité (gage d'attractivité dans une zone d'activités).

Le long de la RD, il s'agira en outre de maintenir l'ouverture visuelle présente au niveau du giratoire afin d'aménager une entrée lisible et sécurisée pour la zone d'activités.

▶ Haie bocagère avec arbres en cépées, grands arbustes et bande herbacée



▶ Large lisière arborée et arbustive





Schéma d'orientations paysagères du projet

Prise en compte de la qualité architecturale

Principes proposés

Il s'agira d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leur volume souvent important. Ainsi, les constructions devront s'adapter au relief du terrain et les volumes seront simples. Une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.

Concernant spécifiquement le stockage, il est souhaité qu'il soit réalisé au maximum sous couvert. Si la zone de stockage reste largement visible depuis les voies et emprises publiques, en raison de sa taille ou de l'orientation de la construction, un écran végétal ou un masque sera créé, dans le prolongement de la construction.

Prise en compte des nuisances

Principes proposés

Le site étant à vocation économique et en l'absence de secteur résidentiel dans l'environnement immédiat ou aux marches de la zone, les nuisances pouvant être engendrées par l'aménagement du site seront limitées.

Dans le cadre du projet, les nuisances essentiellement sonores seront minimisées par l'aménagement de zones paysagères tampons (4) aux abords de la bretelle d'autoroute et de la RD305, qui permettront de maintenir une distance entre ces voies et les nouvelles constructions et de constituer un écran végétal.

Prise en compte de la sécurité et des risques

Principes proposés

Pour gérer et fluidifier les flux entrants et sortants, l'accès au site (2) sera uniquement assuré via le giratoire existant. Cet accès déjà aménagé a été dimensionné par le Conseil départemental pour répondre aux besoins de la future zone d'activités et assurer des entrées/sorties sécurisées. Il est prévu que le traitement végétalisé à aménager le long de la RD305 n'entrave pas cet accès.

Le secteur de projet se raccorde ainsi à la trame viaire actuelle, permettant de répondre aux enjeux de sécurisation des entrées et des sorties des automobilistes, des poids-lourds et des usagers en modes doux.

Concernant le risque naturel lié au mouvement de terrain, il s'agira de prévoir toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Justification de la prise en compte des thématiques identifiées au L.111-8 du Code de l'urbanisme

Le tableau ci-après synthétise les dispositions du PLUi (approuvé en 2021 et faisant l'objet de la procédure de révision allégée n°1) qui permettent de rendre compatible la réduction des marges de recul le long de la bretelle autoroutière et de la RD305 avec, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, la prise en compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Thématique L.111-8 du CU	Rappel de l'état des lieux et évolutions potentielles liées à la réduction des marges de recul le long de la bretelle de l'A28 et de la RD305	Prise en compte via les dispositions déjà inscrites au PLUi approuvé en 2021	Prise en compte via les dispositions ajoutées dans le cadre de la révision allégée 1 du PLU
Nuisances	<p>>>Présence d'un risque mouvement de terrain sur la partie Nord du site</p> <p><i>Seule la partie Nord de la marge de recul le long de la bretelle de l'A28 est concernée par le risque de mouvement de terrain (les abords de la RD305 ne sont pas impactés).</i></p> <p><i>En outre, la réduction de la marge de recul le long de la bretelle autoroutière ne conduit qu'à une légère augmentation potentielle de la constructibilité et donc à une évolution de l'exposition au risque marginale.</i></p> <p>>>Présence d'un risque de transport de matières dangereuses sur la bretelle d'autoroute et la RD305</p> <p><i>La réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD n'aura un effet que très limité sur le risque de transport de matières dangereuses dans la mesure où elle pourrait engendrer une légère augmentation du trafic (via l'accueil potentiel de plus de constructions que si les bandes inconstructibles de 100 m et 75 m étaient maintenues) qui demeure cependant négligeable au regard de l'urbanisation globale de la zone.</i></p> <p><i>La réduction des marges de recul pourrait par ailleurs entraîner l'implantation de bâtis plus proches des voies à grande circulation que ce que permet le PLUi approuvé en 2021. Ils seraient alors plus proches du risque de TMD.</i></p> <p>>>Présence de nuisances sonores aux abords de la bretelle d'autoroute et de la RD mais le secteur de Montabon n'est pas concerné par la réglementation liée au bruit aux abords des infrastructures routières</p> <p><i>La réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 n'aura un effet que très limité sur les nuisances sonores dans la mesure où si elle engendre une augmentation du trafic, celle-ci sera marginale au regard des flux générés par l'urbanisation du reste de la zone à urbaniser (cf point ci-dessus).</i></p> <p><i>La réduction des marges de recul pourrait par ailleurs entraîner l'implantation de bâtis plus proches des voies à grande circulation que ce que permet le PLUi approuvé en 2021. Ils seraient alors plus proches des nuisances sonores des voies à grande circulation.</i></p> <p>>>Une pollution lumineuse déjà existante avec la barrière de péage et le trafic automobile</p> <p><i>La réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 n'aura un effet que très limité sur la pollution lumineuse dans la mesure où si elle engendre une augmentation du trafic, celle-ci sera marginale au regard des flux générés par l'urbanisation du reste de la zone à urbaniser (cf point ci-dessus). Par ailleurs, la constructibilité supplémentaire liée à la réduction des marges de recul pouvant entraîner la réalisation de nouveaux bâtis (engendrant potentiellement de la pollution lumineuse) est faible au regard du reste de la superficie de la zone AU.</i></p>	<p>>>Le risque mouvement de terrain est déjà cartographié sur le zonage du PLUi de 2021 ; il fait l'objet d'une prescription graphique associée à des dispositions dans le règlement écrit.</p> <p>>>Le zone AU est dédiée à une vocation économique, réduisant l'exposition de nouveaux habitants au risque de transport de matières dangereuses.</p> <p>>>Concernant la pollution lumineuse, l'OAP «cadre», s'appliquant à tous les secteurs d'OAP, indique que «l'éclairage public et les opérations d'aménagement d'ensemble devront répondre aux exigences suivantes : une orientation de la lumière vers le sol + une température de couleur des lampes inférieure à 2 400K pour les implantations à moins de 50 m des zones A et N et à l'intérieur de ce zones.»</p>	<p>>>Le rappel que le secteur d'OAP de Montabon est concerné par le risque mouvement de terrain est ajouté dans l'OAP «cadre» de la pièce OAP du PLUi.</p> <p>>>L'OAP sectorielle sur le site de Montabon est complétée par l'ajout de 2 orientations visant à planter des lisères végétales le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305, permettant notamment de réduire les nuisances sonores le long de ces axes.</p> <p>Ces lisières constitueront également des écrans végétaux permettant, le cas échéant, de réduire l'éventuelle pollution lumineuse associée aux futurs bâtis.</p> <p>Elles permettront d'imposer un retrait supplémentaire à celui des 30 m depuis l'axe des voies à grande circulation, garantissant une meilleure intégration du projet à l'environnement et une protection des nouveaux bâtiments vis-à-vis des risques et nuisances de la bretelle d'autoroute et de la RD30.</p>

Sécurité	<p>>>Présence d'un giratoire en date du 04/07/2023, permettant la desserte de la zone à urbaniser de Montabon. Ce giratoire et la bretelle d'accès ont déjà été dimensionnés par le Conseil départemental en prévision de l'accueil d'activités économiques sur le secteur.</p> <p><i>La réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 n'entraîne pas de nécessité d'adapter l'accès au site déjà existant dans la mesure où elle ne conduit qu'à une optimisation de l'urbanisation d'une zone déjà identifiée comme à urbaniser dans le PLUi approuvé en 2021 (et non à une nouvelle ouverture à l'urbanisation).</i></p>	<p>>>L'acte dans le règlement écrit, en préambule que, le long des routes départementales «tout aménagement ou construction devra se conformer aux conditions de voiries imposées par le Règlement de la Voirie Départementale.»</p> <p>>>L'OAP sectorielle relative à la zone de Montabon comprend déjà des orientations en matière de sécurité viaire. Il est ainsi mentionné que «les voies de desserte doivent permettre de créer les conditions de sécurité et d'accessibilité en cohérence avec la nature et l'importance des activités à accueillir et des activités existantes à proximité.» L'OAP comprend en outre déjà un principe d'accès, depuis la RD305 (depuis le giratoire existant), matérialisé sur le schéma accompagnant l'OAP de Montabon.</p>	<p>>>L'OAP sectorielle concernant le site de Montabon prévoit l'aménagement d'une lisière végétale le long de la RD305 mais il est rappelé qu'il s'agira de «maintenir l'ouverture visuelle présente au niveau du giratoire afin d'aménager une entrée lisible et sécurisée pour la zone d'activités.»</p>
Qualité architecturale	<p>>>Absence aujourd'hui de bâtis existants sur le site de Montabon et absence de bâtis à proximité immédiate, à l'exception de ceux du lieu-dit du Vau Blanchard et de la gare de péage de l'autoroute</p> <p><i>La réduction de la marge de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 n'aura qu'un faible effet en matière de qualité architecturale dans la mesure où elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur mais à l'optimisation d'un site AU déjà identifié au PLUi approuvé en 2021.</i></p> <p><i>La réduction des bandes inconstructibles permettra la constitution d'une offre bâtie supplémentaire potentielle par rapport à la situation actuelle (où les reculs de 100 et 75 m s'imposent) mais qui demeurera marginale au regard de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.</i></p> <p><i>Concernant la covisibilité avec les bâtis du Vau Blanchard, la réduction des marges de recul le long des voies à grande circulation n'a aucun effet par rapport à la situation du PLUi approuvé en 2021 dans la mesure où le lieu-dit est situé à l'Est du site tandis que la bretelle de l'A28 est à l'Ouest et la RD305 au Sud.</i></p>	<p>>>L'OAP sectorielle du site de Montabon comprend des éléments relatifs à la qualité architecturale des futures constructions concernant les bâtiments de stockage, les extensions et les annexes aux bâtis existants ou encore aux constructions perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels («une vigilance sera portée aux façades fortement visibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes ou d'ouvertures»).</p> <p>>>Le règlement de la zone AUz comprend des dispositions en matière de qualité architecturale (pp 76 et suivantes du PLUi de 2021). Quelques exemples sont indiqués ci-après : «c'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse», «les matériaux réfléchissants sont interdits», «pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés»...</p>	/

<p>Qualité de l'urbanisme et des paysages</p>	<p>>>Le secteur de Montabon se situe sur un plateau agricole ouvert, donnant sur des horizons boisés, ponctués d'implantations éoliennes</p> <p><i>La réduction de la marge de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 n'aura qu'un faible effet en matière de qualité de l'urbanisme et des paysages dans la mesure où elle ne conduit pas à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur mais à l'optimisation d'un site AU déjà identifié au PLUi approuvé en 2021.</i></p>	<p>>>Le PLUi de 2021 contient, dans l'OAP «cadre» des dispositions relatives à la bonne inscription dans l'environnement et le paysage (exemple : «une attention particulière sera portée à la qualité des haies séparatives sur les franges urbaines en entrée de bourg ou en contact avec un espace agricole/naturel»).</p> <p>>>L'OAP spécifique au secteur de Montabon comprend elle aussi des dispositions en matière de qualité de l'urbanisme et de paysages. Des extraits de certaines orientations sont ainsi reprises ci-après : «entre la voie et les futures constructions, une bande enherbée sera conservée afin de concilier visibilité des entreprises et qualité paysagère» ; «si la zone de stockage reste largement visible depuis les voies et emprises publiques, en raison de sa taille ou de l'orientation de la construction, un écran végétal ou un masque devra être créé» ; «lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé», etc.</p> <p>>>Le règlement écrit de la zone AUz comprend des dispositions relatives à la qualité architecturale et paysagère (pp 76 et suivantes du document du PLUi approuvé en 2021). Il est par exemple inscrit que «l'aménagement du terrain doit être pris dans son ensemble et le bâtiment doit s'intégrer avec les extérieurs.»</p>	<p>>>L'OAP sectorielle sur le site de Montabon est complétée par l'ajout de 2 orientations visant à planter des lisères végétales le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305. Ces lisères, aux caractéristiques différentes (bande arborée le long de la bretelle autoroutière et bande arbustive/herbacée le long de la RD305), visent à assurer la bonne intégration des futures constructions et à rappeler les motifs végétaux aux abords du site (boisements au Nord, haies dans l'environnement immédiat du secteur...).</p> <p>Pour rappel, l'OAP du PLUi approuvé en 2021 ne comprenait aucune orientation relative aux traitements des interfaces entre les futures constructions de la zone d'activités et la bretelle d'autoroute ou la RD.</p>
---	---	---	--

4. CONCLUSION

La localisation du site de Montabon et son accessibilité en font un secteur favorable à l'aménagement d'un espace à vocation économique. L'aménagement d'une future zone d'activités s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par la communauté de communes dans le PADD du PLUi, en faveur du développement d'une offre foncière et immobilière pour les entreprises. Le secteur est ainsi déjà inscrit en zone à urbaniser à vocation économique (AUz) au PLUi approuvé en 2021 et la présente étude loi Barnier ne vise donc pas son ouverture à l'urbanisation mais bien l'optimisation des futurs aménagements via la réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305.

La réduction de ces bandes inconstructibles n'aura un effet que très limité en matière de nouveaux bâtis et de nuisances potentiellement engendrées, par comparaison à l'urbanisation du reste de la zone AU. En outre, les dispositions déjà inscrites au PLUi approuvé en 2021 et celles ajoutées dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi garantissent la compatibilité de la réduction des marges de recul le long de la bretelle d'autoroute et de la RD305 avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. L'horizon fermé par des haies bocagères, ainsi que les franges végétalisées qui entourent le site d'étude créent une limite visuelle entre la zone et ses alentours. Il y a donc peu d'impacts en terme de co-visibilité et les éléments végétaux existants au pourtour du secteur garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et constructions seront maintenus voire renforcés dans le cadre du projet. La stratégie végétale mise en place autour et au sein du site d'étude préservera ainsi l'aspect visuel du site. L'accès déjà existant au niveau du giratoire faisant la jonction entre la RD305 et la bretelle de l'A28 garantira la sécurité des futures entrées / sorties et les nuisances sonores générées par la circulation sur les deux voies seront atténuées par les différents filtres végétaux mis en place.

Ainsi, afin de favoriser l'installation d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes et d'optimiser le foncier identifié comme à urbaniser (dans une logique de densification des zones urbaines et à urbaniser au PLUi approuvé en 2021), il est donc proposé de réduire la marge de recul inconstructible de 75 mètres à 30 mètres pour la RD305 et de 100 mètres à 30 mètres pour la bretelle de l'A28, permettant une constructibilité sur la quasi totalité du secteur d'étude tout en garantissant le maintien d'espaces de mise à distance entre les axes routiers et la zone de constructibilité afin de favoriser l'insertion du projet dans son environnement.

