

Communauté
de communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LOIR-LUCÉ-BERCÉ

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRÉSENTATION

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_0128-DE
en date du 04/07/2023 ; REFERENCE ACTE : 23_cclb_0128

Sommaire

1 Contexte

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire intercommunal.....	4
1.2 Le PLUi approuvé en 2021 et la modification n°1.....	10
1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux.....	12

2 Points visés par la procédure

2.1 Le motif 1 de la modification.....	13
2.2 Le motif 2 de la modification.....	19
2.3 Le motif 3 de la modification.....	27
2.4 Le motif 4 de la modification.....	32

3 Pièces du PLUi modifiées

3.1 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	45
3.2 Le règlement écrit.....	63
3.3 Le règlement graphique.....	81
3.4 Le bilan des surfaces.....	94

4 Evaluation environnementale

4.1 Contexte et contenu de l'évaluation environnementale et de la modification n°1.....	104
4.2 Articulation avec les autres documents, plans et programmes.....	107
4.3 Synthèse de l'état initial de l'environnement.....	110
4.4 Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable.....	139
4.5 Incidences sur l'environnement et mesures ERC.....	140
4.6 Incidences Natura 2000.....	145
4.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	147
4.8 Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale.....	148

1. LE CONTEXTE

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire intercommunal

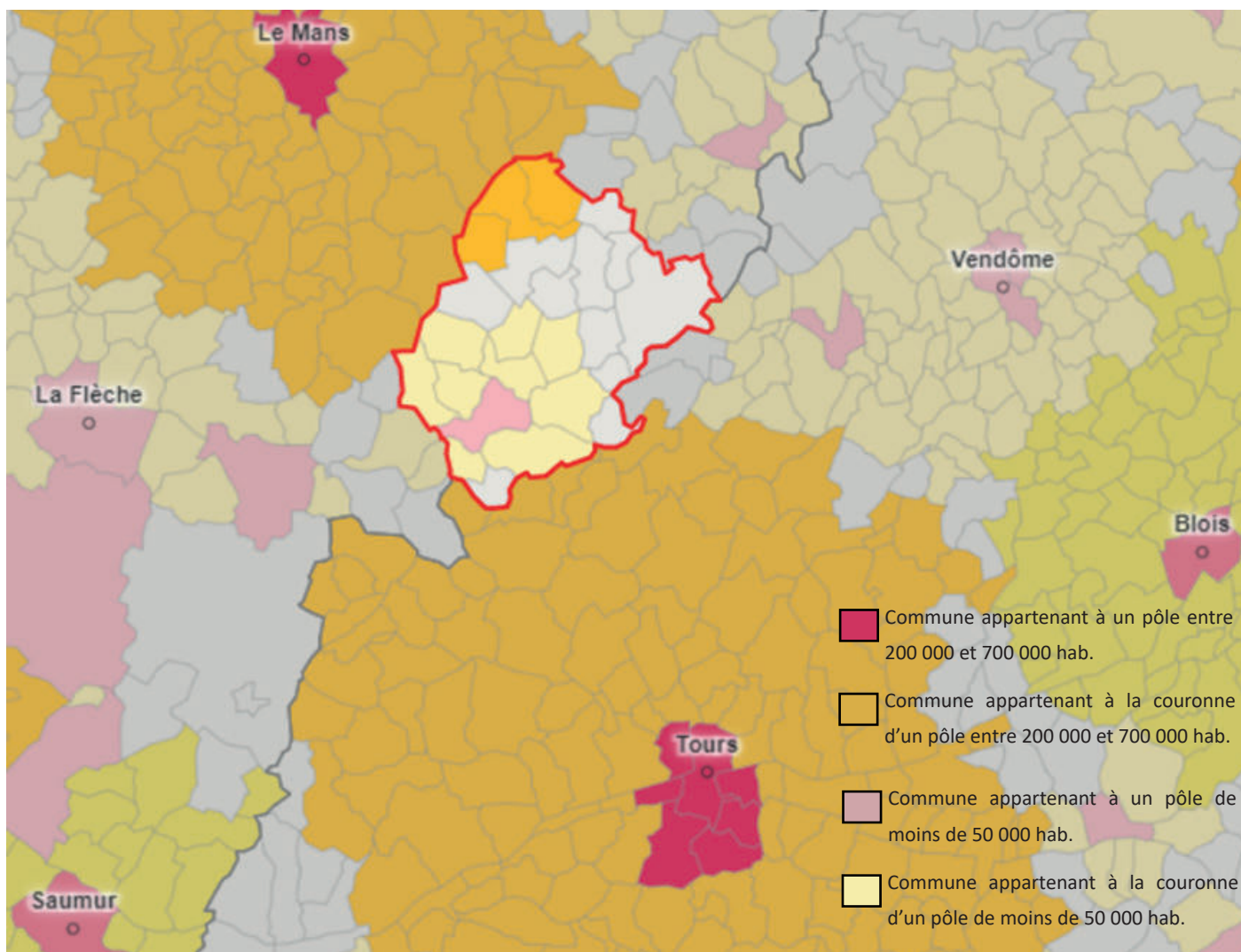
Une position d'interface

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

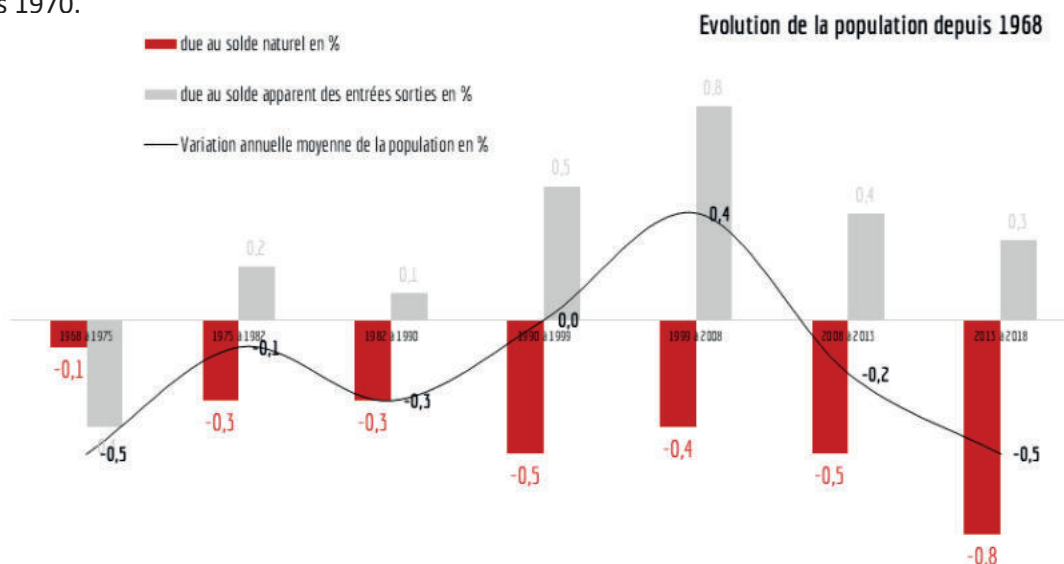
Le territoire s'inscrit à l'interface des grandes aires urbaines du Mans et de Tour et, dans une moindre mesure d'Angers. La proximité de pôles secondaires tels que Vendôme, Saint-Calais, Montoir-sur-le-Loir, Le Lude ou encore La Flèche caractérise par ailleurs la Communauté de communes. Au sein de Loir-Lucé-Bercé, 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.

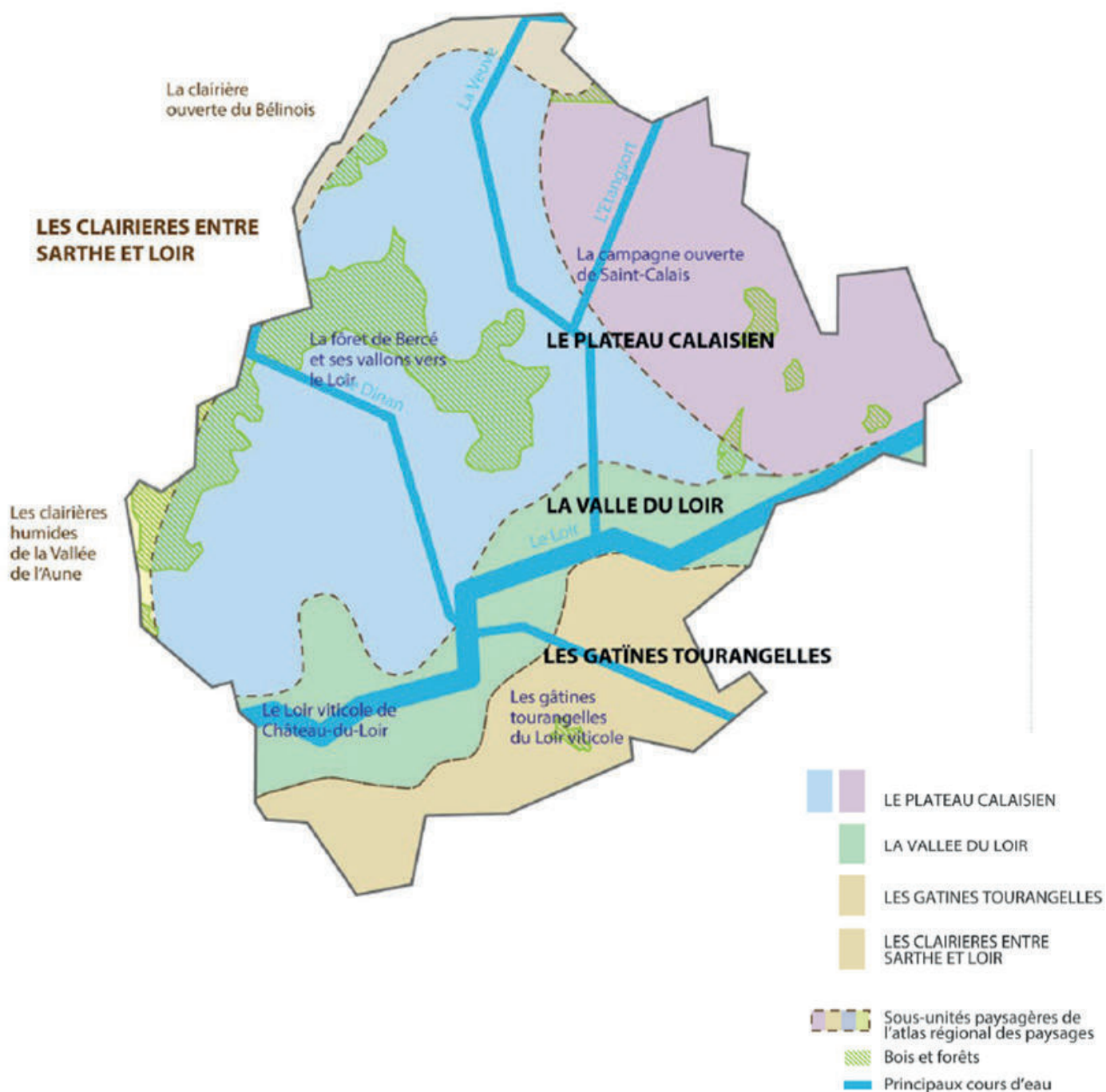
En 2018, les retraités occupent près de 39% de la population de 15 ans ou plus, un chiffre relativement stable depuis 10 ans.

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 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. 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 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 une offre de commerces et de services de proximité présente sur l'ensemble de la Communauté de communes.

Environnement

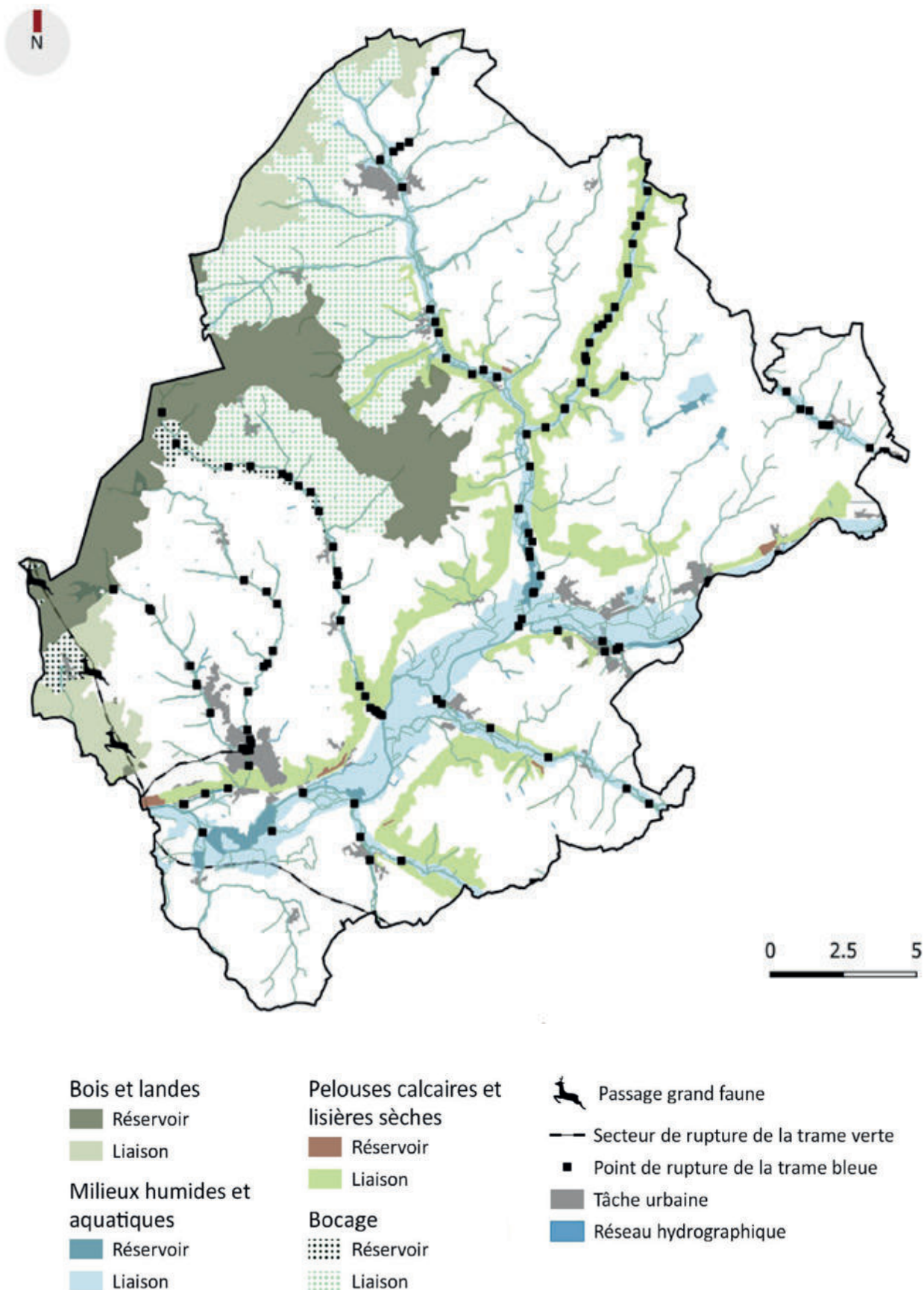
Le territoire communautaire est marqué par une diversité de milieux naturels remarquables : des milieux aquatiques, des zones humides, des bois et forêts, des pelouses calcicoles... Il fait l'objet de plusieurs zones Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II.

Concernant la thématique de l'eau, le territoire communautaire est caractérisé 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 concernée 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 approuvé en 2021 et la modification n°1

Le PLUi approuvé en 2021

La Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé dispose d'un 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 oeuvre 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 modification

Par arrêté en date du 13 octobre 2022, le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a prescrit la modification du PLUi en indiquant que la procédure porterait sur : des précisions et compléments à apporter au règlement écrit, l'ajustement de certaines OAP, l'adaptation du zonage sur des secteurs de projet, notamment sur la commune de Chahaigues pour la construction d'une caserne du SDIS, l'examen de nouveaux STECAL et changements de destination en zones A et N. Il s'agit de préciser ici qu'un premier arrêté avait été pris le 28 avril 2022 mais que la Communauté de communes, dans le cadre de l'avancée de la procédure et d'évolutions de certains points de modification, a souhaité en prévoir un deuxième, annulant et remplaçant le précédent.

La procédure de modification doit s'inscrire hors du cadre de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi elle ne doit pas :

- «soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit 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 ;
- soit 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 l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

En outre, en vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour objet :

- «soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.»

Les évolutions souhaitées par la Communauté de communes ont pour objet la modification des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et du zonage. Elles s'inscrivent dans le respect des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

La modification n°1 du PLUi de la CC Loir-Lucé-Bercé s'est déroulée conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil communautaire.

1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux

Le SRADDET

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 : le maintien de l'équilibre régional entre l'Est intérieur et l'Ouest littoral, entre 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 les 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 les 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. POINTS VISES PAR LA PROCEDURE

2.1 Le motif n°1 de la modification : précisions et compléments à apporter au règlement écrit

La modification vise, suite aux premiers temps d'application du PLUi approuvé en 2021, à apporter des précisions et des compléments au règlement écrit. Il s'agit :

- a) d'ajouter une emprise au sol pour les logements destinés aux exploitants agricoles dans les zones A et N,
- b) de clarifier la disposition relative à l'emprise au sol des constructions dans le secteur Nxh (hameaux),
- c) d'introduire la possibilité de réaliser des abris pour animaux en zone N,
- d) de clarifier les dispositions relatives aux trackers solaires en zones A et N,
- e) de clarifier l'article 2.2 en zones A et N, relatif à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives,
- f) de clarifier les dispositions réglementaires relatives aux extensions des habitations existantes en zones A et N,
- g) d'ajouter une précision concernant l'aspect des toitures en zone UA (centres-bourgs),
- h) d'adapter la disposition concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires, dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N),
- i) d'ajouter une disposition réglementaire visant la préservation des commerces dans les bourgs.

>>>> 2.1 A) AJOUT D'UNE EMPRISE AU SOL POUR LES LOGEMENTS DESTINÉS AUX EXPLOITANTS AGRICOLES DANS LES ZONES A ET N

Le PLUi approuvé en 2021 :

- d'une part, autorise la construction de logements destinés à l'exploitation agricole, sous conditions, dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) mais n'impose pas d'emprise au sol maximum associée ;
- d'autre part, prévoit des dispositions visant l'évolution des habitations existantes dans les zones A et N, sous conditions.

Dans une logique de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en cohérence avec les évolutions des habitations isolées en zones A et N, la présente modification vise à ajouter une règle d'emprise au sol pour les logements destinés à l'exploitation agricole en zones A et N.

Il s'agit d'introduire, à l'article 1 des zones A et N, relatif aux usages des sols et à la destination des constructions, une emprise au sol de 150 m² maximum à respecter pour les logements destinés à l'exploitant agricole. Ce seuil reprend celui, prévu au PLUi de 2021, pour les extensions des habitations existantes en zones A et N pour lesquelles une emprise au sol maximum de 150 m², correspondant au bâti existant et à l'extension, est autorisée. Il s'agit en cela d'assurer une cohérence entre les dispositions réglementaires relatives au logement dans les zones agricoles et naturelles, qu'il soit occupé par des agriculteurs ou par des tiers.

→ Cette évolution s'inscrit pleinement dans le PADD du PLUi approuvé en 2021 et répond spécifiquement à l'objectif 1.1 qui vise à «composer avec une urbanisation dispersée» en limitant «la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.»

>>>> 2.1 B) CLARIFICATION DE LA DISPOSITION RELATIVE A L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR NXH

Dans le PLUi approuvé en 2021, le secteur N_{xh} correspond aux hameaux identifiés comme pouvant accueillir un accroissement résidentiel. Il permet selon le règlement écrit «un renforcement en densification de certains hameaux, situés en dehors des entités urbaines principales des communes et identifiés comme ayant les capacités d'accueil suffisantes.»

Suite aux premiers temps d'application du PLUi, la nécessité de clarifier l'application des dispositions dans le secteur N_{xh} s'est faite sentir.

A l'article 1 concernant les constructions autorisées sous conditions, il s'agit ainsi de préciser, comme pour les autres secteurs de la zone N, que la disposition spécifique au secteur N_{xh} s'applique en plus des dispositions communes à l'ensemble de la zone N et vise la création de nouveaux logements, hors annexes. Ainsi, en secteur N_{xh} :

- Les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes dans les mêmes conditions qu'en zone N ;
- et il peut se réaliser de nouvelles constructions destinées au logement, sous réserve, d'une part, de respecter l'emprise au sol maximum de 150 m² fixée dans le PLUi approuvé en 2021 et, d'autre part, les dispositions relatives aux annexes, communes à l'ensemble de la zone N (soit pas plus de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes et une disposition relative à l'implantation).

Il s'agit également de clarifier les dispositions de l'article 2.5 relatives à l'emprise au sol, en conséquence.

→ Ce point d'évolution ne remet pas en cause le contenu des dispositions réglementaires associées au secteur N_{xh} mais vise une clarification de la lisibilité et de l'application du règlement, tant pour la Communauté de communes que pour les pétitionnaires.

>>>> 2.1 C) INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉALISER DES ABRIS POUR ANIMAUX EN ZONE N

Le PLUi de 2021 prévoit une disposition relative aux abris pour animaux en zone A mais pas en zone N. Sont ainsi autorisés dans le règlement de la zone A : «les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.»

Dans une logique de cohérence et en réponse aux besoins des habitants du territoire, la Communauté de communes souhaite offrir la possibilité de réaliser des abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole en zone N, dans les mêmes conditions que celles définies en zone A, soit des conditions suffisamment strictes pour assurer leur bonne intégration territoriale et paysagère. Comme le rappelle la partie justification du rapport de présentation du PLUi en approuvé en 2021, «l'objectif est de ne pas bloquer les propriétaires d'animaux (chevaux notamment) ne relevant pas d'un statut agricole et d'assurer le respect de l'article L.214-1 du Code rural «tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce».»

Ce point de modification concerne la zone N, à l'exception du secteur Nf, correspondant aux principaux massifs boisés du territoire, notamment celui de la forêt de Bercé. Ce secteur ayant été créé pour permettre la gestion durable des forêts, l'autorisation d'abris pour animaux n'y est pas pertinente.

→ Il s'agit donc, dans le cadre de la présente modification, de faire évoluer l'article 1 de la zone N, relatif aux usages des sols et aux destinations des constructions afin d'y autoriser (hors secteur Nf), sous conditions, les abris pour animaux et ainsi d'assurer une cohérence entre les dispositions de la zone A et celles de la zone N.

2.1 D) CLARIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACKERS SOLAIRES EN ZONES A ET

N

Les trackers solaires sont des dispositifs sur pied motorisé qui s'orientent en fonction de la position du soleil pour capter son rayonnement lumineux et produire de l'énergie.

Le PLUi en approuvé en 2021 prévoit, à l'article 1, relatif aux usages des sols et aux destinations des constructions, des dispositions concernant «les installations de production d'énergies renouvelables.» Elles sont autorisées dans la zone N (hors secteurs Nv et Nf) et en zone A (hors secteur Av) sous réserve de répondre aux conditions suivantes :

«- Elles doivent être implantées sur des terrains artificialisés ou anthropisés par une activité autre qu'agricole (ancienne carrière, décharge, etc.), sauf pour l'éolien, où les installations doivent être justifiées qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole.

- Elles doivent avoir un intérêt collectif,
- Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ou elles doivent être installées en toitures.»

Dans les secteurs Nv, Nf et Av, les installations de production d'énergies renouvelables ne sont autorisées qu'à condition d'être installées en toiture.

Depuis l'approbation du PLUi approuvé en 2021, des demandes d'autorisation pour l'implantation de trackers solaires ont vu le jour et la Communauté de communes a acté de la nécessité d'adapter son règlement pour clarifier la façon d'instruire ces projets et pour ajuster les dispositions relatives aux installations de production d'énergies renouvelables afin d'assurer la bonne intégration de ces trackers dans le paysage et d'éviter tout conflit de voisinage.

La présente modification prévoit ainsi d'ajouter, à l'article 1 de la zone N (hors secteurs Nv et Nf) et de la zone A (hors secteur Av), des règles spécifiques aux trackers solaires, en les autorisant dans le respect des conditions suivantes :

- Ils doivent correspondre à un besoin en autoconsommation majoritaire,
- Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (comme pour les autres installations de production d'énergies renouvelables),
- Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole,
- Ils doivent être implantés au plus près d'un bâti appartenant au porteur de projet, en respectant une distance maximum fixée à 70 mètres (évitant ainsi la menace d'un mitage de l'espace agricole ou naturel),
- Ils doivent être implantés à une distance vis-à-vis des limites séparatives correspondant à deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres (permettant ainsi d'assurer la bonne intégration de l'installation vis-à-vis du voisinage). Cette distance s'inspire (en l'adaptant) de la disposition inscrite au PLUi approuvé en 2021 à l'article 2.2 qui prévoit qu'en cas de retrait, les constructions respectent une distance par rapport à la limite séparative équivalente à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

→ Cette évolution s'inscrit pleinement dans le PADD du PLUi de 2021 qui vise, dans l'objectif 2.4, à «promouvoir les bâtiments durables et les énergies renouvelables» et à «appuyer le développement des énergies renouvelables.»

>>>> 2.1 E) CLARIFICATION DE L'ARTICLE 2.2 EN ZONES A ET N, RELATIF À L'IMPLANTATION VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

La modification vise à supprimer une mention inutile dans les règles spécifiques de l'article 2.2 relatif à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives en zones A et N.

En effet, le règlement permet l'implantation sur ou en retrait des limites dans la règle générale et l'une des règles particulières permet l'implantation des annexes de moins de 20 m² sur les limites séparatives. Cette disposition particulière n'a pas lieu d'être dans la mesure où la règle générale autorise déjà l'implantation sur les limites séparatives. Il s'agit donc de la supprimer.

→ Ce point d'évolution vise uniquement la correction d'une redondance au sein de l'article 2.2 des zones A et N.

>>>> 2.1 F) CLARIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N

Le PLUi approuvé en 2021 prévoit, dans les zones A et N, une disposition permettant, conformément à la possibilité offerte par le Code de l'urbanisme, d'autoriser les extensions des habitations existantes. Les extensions peuvent être réalisées «en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes : l'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension) ou l'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.»

Par ailleurs, dans le lexique du règlement, il est précisé que «l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.»

Dans le souci d'assurer une parfaite cohérence entre la disposition inscrite en A et N et le lexique du règlement, la présente modification vise à rappeler, à l'article 1 des zones A et N que, dans le cas où l'extension répond à la condition 1 (soit une emprise au sol maximum de 150 m²), elle ne doit pas entraîner un doublement de l'emprise au sol existante.

Il s'agit également, en conséquence, de faire évoluer l'article 2.5 relatif à l'emprise au sol, qui reprend les dispositions inscrites à l'article 1.

→ Ce point d'évolution vise une clarification réglementaire et la parfaite cohérence entre le règlement des zones et le lexique du règlement.

>>>> 2.1 G) AJOUT D'UNE PRÉCISION CONCERNANT L'ASPECT DES TOITURES EN ZONE UA

La zone Ua correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement, cadrant l'espace rue. La création du secteur Ua au PLUi approuvé en 2021 poursuivait plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux

ménages de la proximité des services et des équipements.

L'article 3, réglementant la qualité architecturale et paysagère, prévoit des dispositions spécifiques aux toitures, notamment concernant des matériaux à privilégier et des formes simples, s'intégrant dans l'environnement, pour les toitures des constructions nouvelles et des extensions.

Afin de renforcer la prise en compte de la qualité architecturale des projets, la présente modification vise à compléter la disposition spécifique aux formes des toitures des constructions nouvelles et des extensions en ajoutant une règle sur leur aspect. Ainsi, tout comme les formes de toit, l'aspect de ces toits doit être simple et s'intégrer dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte urbain.

→ Cette évolution s'inscrit pleinement dans l'objectif 1.1 du PADD du PLUi approuvé en 2021 qui prévoit de «préserver une vie de proximité de qualité» via la consolidation des centres-villes / centres-bourgs et spécifiquement les orientations qui visent à « préserver le patrimoine bâti et urbain des centres-villes / centres-bourgs en encadrant l'évolution des bâtiment pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine » et à « veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions / opérations dans les centres afin d'assurer une cohérence avec les constructions anciennes »

>>>> 2.1 H) ADAPTATION DE LA DISPOSITION CONCERNANT LES LAMBREQUINS POUR LES VOLETS ROULANTS SOLAIRES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES (U, AU, A ET N)

Le règlement du PLUi approuvé en 2021 réglemente l'installation des volets roulants afin d'assurer leur bonne intégration paysagère. Il prévoit que :

- les volets roulants (et coffrages) ne soient pas installés en saillie de façade,
- les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et qu'ils soient masqués par des lambrequins.

Depuis l'approbation du PLUi approuvé en 2021, la nécessité de faire évoluer la dernière disposition s'est faite sentir afin de tenir compte de la réalisation de volets roulants solaires qui ne peuvent fonctionner de façon optimum avec l'installation de lambrequins.

→ La présente modification vise à introduire une dérogation à l'obligation de lambrequins en cas de volets roulants solaires. Cette évolution concerne les zones Ua, Ub, Uc, Ug, AUh, A et N.

>>>> 2.1 I) AJOUT D'UNE DISPOSITION RÉGLEMENTAIRE VISANT LA PRÉSERVATION DES COMMERCES DANS LES BOURGS

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, «le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

La présente modification vise à utiliser cette possibilité offerte par le Code de l'urbanisme et à prévoir, dans le règlement, une disposition visant à limiter le changement de destination le long de voies commerçantes identifiées au zonage dans les communes de Chahaignes, La Chartre-sur-le-Loir, Le Grand-Lucé, Jupilles, Loir-en-Vallée, Marçon, Montval-sur-Loir et Saint-Pierre-du-Lorouër. Le choix de localisation des linéaires commerciaux à protéger est fondé sur l'affirmation de l'armature territoriale de la CCLLB (décrite dans le PADD), où Montval-sur-Loir est identifié comme pôle de centralité et

où Le Grand-Lucé, La Chartre-sur-le-Loir sont considérés comme des pôles relais, et sur la connaissance fine de terrain et des situations locales des élus et des services de la communauté de communes. Pour rappel, le PADD définit un pôle de centralité : Montval-sur-Loir/Luceau, des pôles relais : Le Grand-Lucé/Villaines-sous-Lucé et La Chartre-sur-le-Loir/Lhomme/Rhuillé-sur-Loir, un pôle de proximité : Courdemanche, et des pôles ruraux (autres communes).

Il s'agit donc d'une part de délimiter sur le plan de zonage des linéaires commerciaux à protéger, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme (nouvelle prescription graphique par rapport au PLUi approuvé en 2021) et de prévoir, dans le titre I du règlement, relatif aux dispositions applicables sur l'ensemble du territoire, d'ajouter une règle relative à cette nouvelle prescription graphique.

Concernant le tracé des linéaires :

- A Chahaignes, la protection des linéaires commerciaux concerne la place de l'Eglise et ses abords qui accueille notamment une boulangerie et une boucherie-charcuterie.
- Au Grand-Lucé, la prescription graphique est délimitée dans certains tronçons de la Grande Rue, la rue Nationale, la place du Château et la rue Léon Aubert.
- A La Chartre-sur-le-Loir, sont identifiés des locaux commerciaux situés place de la République, rue Nationale et rue de la Madeleine.
- A Jupilles, sont concernés les commerces de la place Ricordeau (notamment la boulangerie et le bar-restaurant).
- A Loir-en-Vallée, sont délimités des commerces dans la commune déléguée de Poncé-sur-le-Loir (boulangerie, alimentation, bar-tabac) situés rue des Coteaux / rue des Gravieres et dans la commune déléguée de Ruillé-sur-Loir, les commerces de la rue de l'abbé Dujarié et de la rue Nationale.
- A Marçon, la prescription graphique porte sur la place de l'Eglise, sur laquelle se situent notamment un bar et un restaurant.
- A Montval-sur-Loir, sont concernés des secteurs situés rue de Verdun, place de l'Hôtel de Ville, rue Aristide Briand et avenue Jean Jaurès.
- A Saint-Pierre-du-Lorouër, la protection commerciale concerne les abords de l'église, le long de la RD304 (boulangerie et café).



Exemple de linéaire commercial - Avenue Jean Jaurès à Montval-sur-Loir - Googlemaps



Exemple de linéaire commercial - Place de la République à La Chartre-sur-le-Loir - Googlemaps

Concernant la disposition réglementaire associée, il est prévu d'interdire le changement de destination des locaux destinés aux commerces et activités de services vers une autre destination. Cette réglementation interdit ainsi l'évolution d'un commerce ou d'une activité de service vers du logement ou un équipement par exemple. Elle permet de préserver la vocation des commerces et services existants en ménageant une relative souplesse : des changements d'activité au sein de la destination «commerce et activités de service» sont ainsi possibles afin d'éviter une éventuelle vacance des locaux, qui pourrait apparaître dans le cas d'une disposition réglementaire trop stricte.

→ Cette évolution s'inscrit pleinement dans l'objectif 1.1 du PADD du PLUi approuvé en 2021 qui vise à «préserver une vie de proximité de qualité» en consolidant les centres-villes et les centres-bourgs.

2.2 Le motif n°2 de la modification : ajustement des OAP

La modification vise, suite aux premiers temps d'application du PLUi, à ajuster les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit :

- a) d'adapter l'orientation relative au maintien d'une haie en lisière Est du site à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé,
- b) d'ajuster les OAP au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience.

>>>> 2.2 A) MODIFICATION DE L'OAP SUR LE SITE À URBANISER À VOCATION ÉCONOMIQUE DU GRAND-LUCÉ

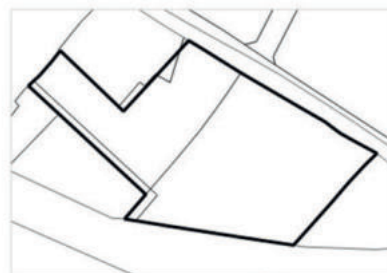
Le Grand-Lucé est concerné par une zone à urbaniser à vocation économique qui constitue une enclave dans la zone d'activités de la Prairie, située le long de la RD304 vers Le Mans et la rue menant au hameau des Saintonnières. Cette ZA est en périphérie Nord du centre du Grand-Lucé. Le PLUi approuvé en 2021 prévoit, via la définition d'une zone à urbaniser, l'extension de la zone d'activités de la Prairie pour renforcer le poids économique du pôle relais du Grand-Lucé / Villaines-sous-Lucé.

Site et Situation

Commune : Le Grand-Lucé

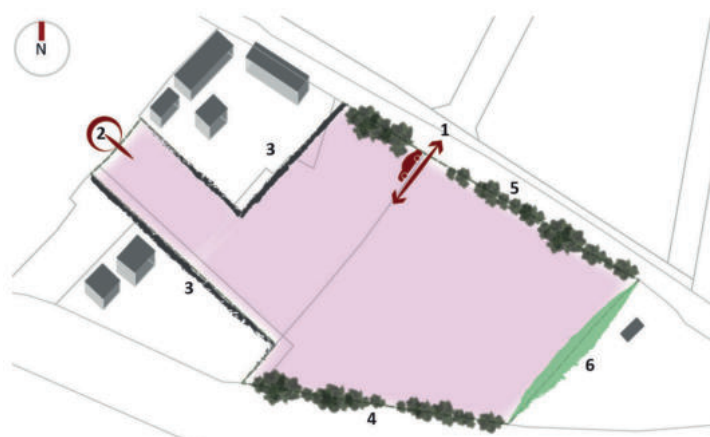
Polarité : Pôle relais

Site : LGL_1Eco - Surface : 1.2 ha



Extrait des OAP du PLUi approuvé en 2021 - site à vocation économique au Grand-Lucé

L'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur comprend des dispositions relatives à la vocation du site et à son aménagement. A ce titre est notamment prévue la préservation voire le confortement de la haie harbustive présente en lisière Est (orientation 6 sur le schéma ci-contre, extrait du PLUi de 2021).

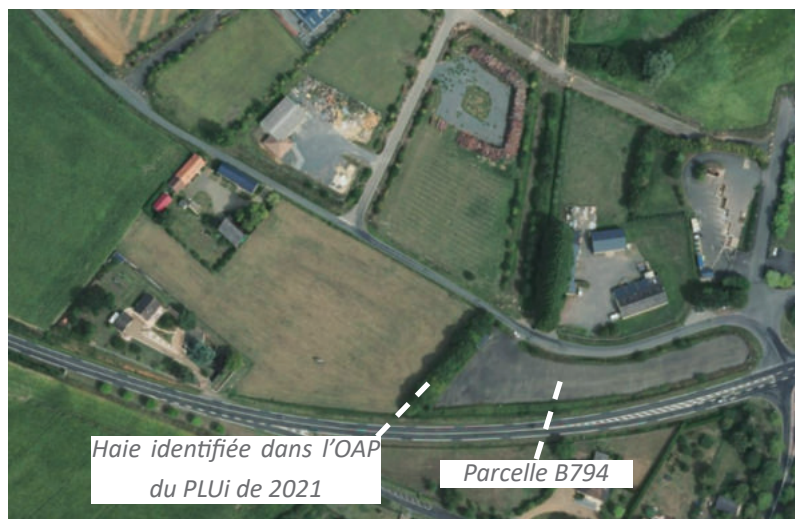


Depuis l'approbation du PLUi approuvé en 2021, les réflexions sur ce secteur de projet ont avancé et le maintien de la haie située en lisière du site a été identifié comme une difficulté potentielle dans l'aménagement du secteur, pensé en lien avec la parcelle B794, située dans son prolongement Est. Il s'agit spécifiquement de permettre des passages entre cette parcelle et le secteur d'OAP afin d'assurer une perméabilité renforcée. Le porteur de projet est en effet propriétaire de la parcelle B794 et il est souhaité la réalisation d'un aménagement d'ensemble sur cette parcelle et le site de l'OAP.

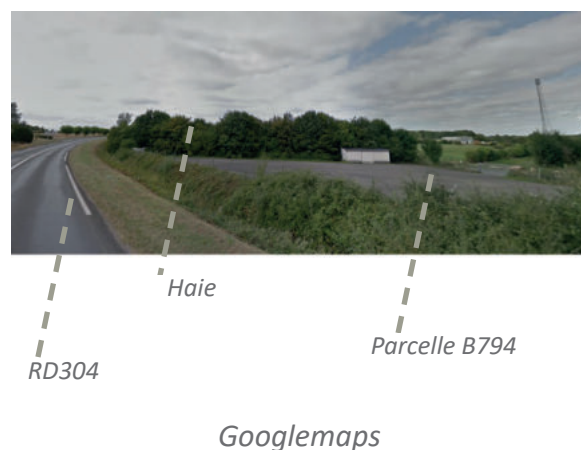
La présente modification vise donc l'évolution de la disposition associée à la haie, afin de tenir compte de l'évolution des réflexions d'aménagement sur le secteur. L'OAP du PLUi de 2021 indique que «la haie arbustive présente en lisière Est devra être préservée voire confortée». Il s'agit, dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, de permettre le percement, voire la suppression totale, de la haie, sous conditions. Ainsi, la nouvelle orientation prévoit :

- Le maintien de la haie en priorité et dans la mesure du possible, au regard des projets d'aménagement,
- La possibilité, pour les besoins des projets, d'une destruction partielle de la haie, sur un linéaire maximum représentant 1/3 de la haie existante. Ces percements peuvent être réalisés en une ou plusieurs fois, sans jamais cependant entraîner une destruction de plus de 1/3 du linéaire total existant. Ils permettront par exemple de ménager des accès.
- La possibilité d'une suppression totale de la haie, pour les besoins des projets. Dans ce cas, il s'agira de compenser la destruction par la plantation, au sein du secteur de l'OAP (mais en dehors des haies à aménager déjà identifiées sur le schéma de l'OAP et matérialisées en n°5), d'une haie de même linéaire, composée d'essences variées et au caractère champêtre.

Il est à noter que la haie objet de l'évolution n'avait pas été identifiée comme à préserver ni pour des motifs de gestion d'interface paysagère et environnementale avec un espace agricole et naturel ni comme un secteur à enjeux dans le cadre de la trame verte et bleue communale.



Photographie aérienne du secteur d'OAP et de ses abords -
Géoportail



Googlemaps

>>>> 2.2 B) AJUSTEMENT DES OAP AU REGARD DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI CLIMAT ET

RÉSILIENCE

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit de nouvelles dispositions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

- L'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit ainsi que : «les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Un nota est précisé à la fin de cet article indiquant que «conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.»

- L'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme précise que : «les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Afin de tenir compte de l'évolution du contexte législatif, la présente modification prévoit de faire évoluer les OAP sur trois points :

- ajout d'un tableau de synthèse des échéances prévisionnelles d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone à urbaniser,
- ajout d'orientations relatives à la mise en valeur des continuités écologiques dans deux OAP,
- actualisation des références au Code de l'urbanisme dans le préambule.

>> Concernant le premier point, il s'agit d'ajouter dans la partie 2.1 des OAP, spécifique aux éléments «cadres», un tableau d'échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation de chaque site d'OAP. Un point «2.1.4 Echancier d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation» est donc ajouté après le «2.1.3 Rechercher des formes d'habitat variées».

Un travail conjoint avec les services de l'intercommunalité, des communes et les élus a permis de définir cet échéancier. Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Trois niveaux de temporalités ont été identifiés : le court terme, le court-moyen terme et le long terme. Le court terme correspond à un horizon estimé à moins de 3 ans, le court-moyen terme à un horizon entre 3 et 6 ans et le long terme à un horizon supérieur à 6 ans. Ces seuils ont notamment été choisis en s'inspirant de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui prévoit, à l'alinéa 4°, que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, doit faire l'objet d'une révision du document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation.

Il a été retenu de décliner l'échéancier sous ces trois temporalités, pour chaque OAP, plutôt qu'au sein des opérations en tant que tel. Parmi les développements, la densification est identifiée comme une priorité, d'où des échéances plus courtes ; cette logique s'applique tant pour les OAP à vocation résidentielle que celles à vocation d'équipement. Les OAP qui portent sur des zones 2Au (à vocation économique uniquement) ont, quant à elles, été identifiées avec une échéance à long terme. Le reste des OAP a été identifié en court-moyen terme. Cependant, des ajustements ont été faits vis-à-vis de ces principes généraux au regard des situations spécifiques de certains secteurs d'OAP, connues des acteurs locaux.

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel. Ainsi, en préambule du tableau d'échéance à l'ouverture de l'urbanisation, il est précisé que cette ouverture peut être adaptée, dans certains cas, pour répondre aux conditions de

disponibilités foncières (favorables ou défavorables), aux éventuelles difficultés de montage, à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet et à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

>> Concernant le second point (ajout d'orientations relatives à la mise en valeur des continuités écologiques), il s'agit tout d'abord de rappeler que le PLUi approuvé en 2021 comprend déjà des orientations répondant :

- d'une part à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme («les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques»);

- et, d'autre part, à l'article L.151-7 7° qui indique que les OAP peuvent "définir les actions et orientations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition."

Ces orientations peuvent se résumer en trois points :

1/ Le PLUi approuvé en 2021 comprend des OAP "Cadre" qui 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."

Ces OAP "Cadre" prévoient des dispositions relatives à l'inscription dans l'environnement naturel et paysager, à l'adaptation des formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergies et à la recherche de formes d'habitat variées. La mise en valeur des continuités écologiques inscrite dans l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme se traduit dans les OAP "Cadre" par les dispositions suivantes, extraites du PLUi approuvé en 2021 :

- "L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des espaces communs et/ou publics.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, toitures, façades et pieds de murs végétalisés) seront privilégiés."

Les dispositions ci-dessus garantissent la mise en valeur des continuités écologiques via d'une part, l'aménagement d'espaces non bâtis et la création de nouveaux espaces perméables (noues paysagères, dispositifs de stockage des eaux pluviales, espaces de pleine terre, etc.) qui constituent autant d'espaces relais potentiels pour les espèces sur le tracé des continuités écologiques de la trame verte et bleue locale ; et via d'autre part, la continuité du système d'écoulement de l'eau, support de continuité écologique.

- "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. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques persistantes.

Les espaces verts doivent être conçus pour permettre un entretien économe des plantations. Les essences d'arbres et arbustes auront un développement aérien et racinaire adapté à l'espace disponible.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées (annexe du règlement écrit).

Lorsqu'elles sont compatibles avec le projet d'urbanisation, les zones de fourrés et les haies, espaces de refuge pour la petite faune, doivent être au maximum préservées."

Les dispositions ci-dessus garantissent la mise en valeur des continuités écologiques du territoire de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé dans la mesure où elles affirment la préservation des éléments végétaux existants, notamment ceux qui constituent des refuges pour la petite faune dans le cadre de leurs déplacements et plus généralement de leur vie. Les dispositions ci-dessus contribuent également à la mise en valeur des continuités écologiques dans la mesure où le fait de réglementer les futures plantations permet d'assurer une cohérence entre ces dernières et celles existantes et ainsi, de garantir, pour les espèces présentes sur le territoire, la continuité de liaisons écologiques adaptées à leurs besoins.

- "L'éclairage public et les opérations d'aménagements d'ensemble devront répondre aux exigences suivantes : une orientation de la lumière vers le sol et une température de couleur de lampes inférieure à 2400 K pour les implantations à moins de 50 m des zones A et N et à l'intérieur de ces zones."

Les dispositions ci-dessus garantissent la mise en valeur des continuités écologiques liées à la trame noire en encadrant le futur impact des secteurs d'OAP en terme de pollution lumineuse.

2/ Le PLUi approuvé en 2021 comprend des OAP "Secteur" de deux types. Les OAP "Secteur A" qui définissent des OAP communes à un ensemble de secteurs de projet au regard des enjeux relativement faibles en termes de logistiques d'organisation, de définition des caractéristiques des voies et espaces publics et les OAP "Secteur B" qui sont associées à des schémas d'aménagement précisant par site l'organisation générale.

Dans toutes les OAP de secteurs (à l'exception de deux OAP qui font l'objet d'une évolution présentée ci-après), des orientations relatives à la mise en valeur des continuités écologiques sont inscrites. Il s'agit de préserver la végétation existante et de développer de nouveaux éléments végétaux, qui contribuent dans les deux cas, à la préservation des continuités écologiques dans la mesure où ils constituent des habitats constitués des liaisons écologiques.

- Exemples dans les OAP "Secteur A" :

"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."

- Exemples dans les OAP "Secteur B" :

Extrait de légende d'OAP "Secteur B"

_Paysage et environnement



Maintenir, voire renforcer, les haies et alignements d'arbres existants



Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants



Végétaliser (création d'une haie, plantation d'arbres, d'arbustes etc.)



Conserver des vues



Zone humide identifiée sur le règlement graphique : le projet d'aménagement applique le principe « évite réduire compenser » et est soumis aux dispositions de la Loi sur l'eau

Extrait du texte d'une OAP "Secteur B", associé à un schéma : "L'alignement d'arbres le long de la rue Beauregard sera au maximum préservé (3). Une transition entre le site nouvellement urbanisé et l'espace naturel sera créée tant que possible via des espaces jardinés non imperméabilisés, privés ou communs à l'opération."

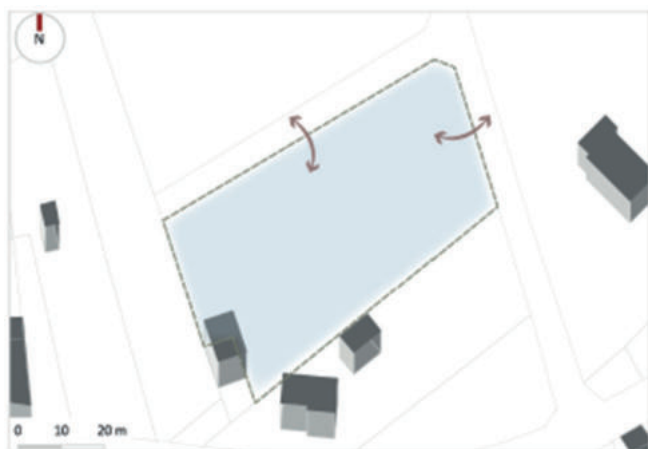
3/ Le PLUi approuvé en 2021 comprend une OAP thématique "voie verte" dont l'un des chapitres porte spécifiquement sur la trame verte et bleue : "2.3.2.3 La voie verte comme composante de la Trame Verte et Bleue." Il y est précisé : "La Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire de Loir-Lucé-Bercé est lisible à travers les vallées, vallons et la densité des espaces boisés. Toutefois des connexions ont été fragilisées par le développement diffus de l'urbanisation et des infrastructures. Ainsi, le maintien et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est en enjeu fort du PLUi. Ici, l'objectif est de faire de la voie verte un corridor écologique notamment en valorisant son positionnement en trame bleue, sur les abords du Loir."

L'OAP comprend ainsi des dispositions visant la mise en valeur de la continuité écologique, pour partie fragmentée, que constitue la voie verte, qui traverse aujourd'hui plusieurs ZNIEFF. Plusieurs orientations sont inscrites ; des exemples sont fournis ci-dessous :

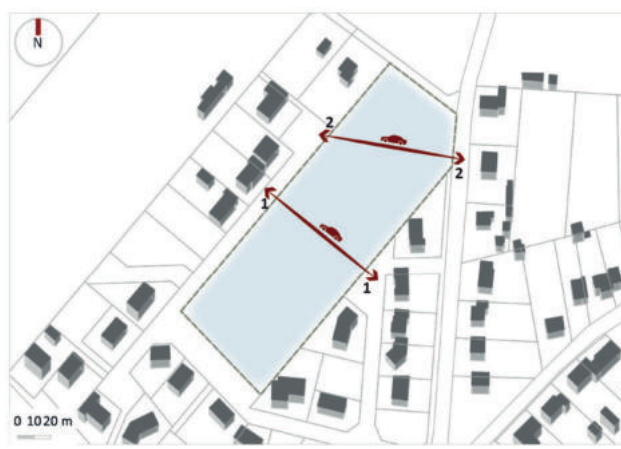
- "Les haies et alignements d'arbres existants le long de la voie verte doivent être conservés."
- "Lors de nouvelles plantations, des essences locales doivent être utilisées. La plantation de haies monospécifiques est interdite."
- "Privilégier un traitement perméable des surfaces dédiées aux aménagements liés à la voie verte et proposer des surfaces plantées pour améliorer l'intégration de ces espaces dans le paysage mais aussi prolonger la trame verte."
- "Si la voie verte est éclairée, l'éclairage devra être raisonné pour limiter la pollution lumineuse et son impact sur la faune et la flore. Ainsi, il devra être à détecteur de mouvement et la lumière devra être orientée vers le sol. De plus, la température de couleur des lampes devra être inférieure à 2 400 K."

Enfin, il s'agit de rappeler, que les secteurs d'OAP, qui correspondent aux zones à urbaniser, ont été définis dans une logique d'évitement des secteurs à enjeux écologiques et garantissent en cela, la mise en valeur des continuités écologiques définies dans la TVB du territoire intercommunal.

Deux OAP sectorielles à vocation d'habitat ne comprennent cependant pas de dispositions spécifiques relatives au paysage et à l'environnement. Il s'agit de l'OAP «secteur A» à vocation d'habitat située à Lavernat (secteur LAV_1E - page 24 des OAP du PLUi approuvé en 2021) et de l'OAP «secteur B» à vocation d'habitat située à Lhomme, au Nord du centre-bourg, entre la rue de la Fraternité et la rue de l'Avenir (secteur LHO_1E - page 48 des OAP du PLUi de 2021).



OAP secteur A à vocation habitat à Lavernat - site LAV_1E - PLUi approuvé en 2021



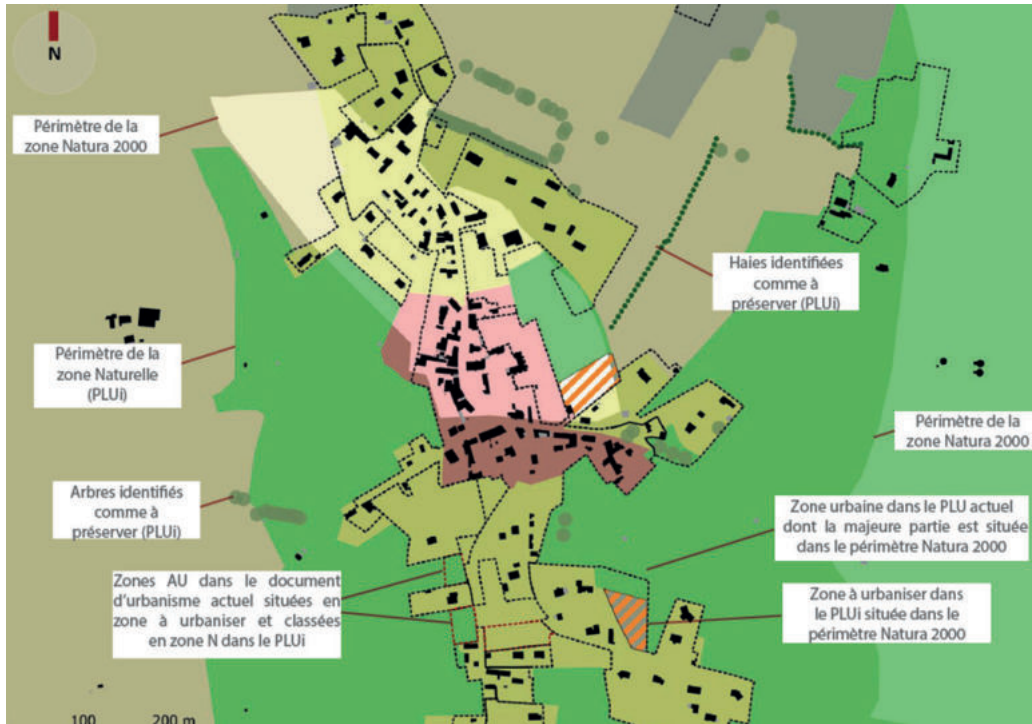
OAP secteur B à vocation habitat à Lhomme - site LHO_1E - PLUi approuvé en 2021

Le secteur d'OAP de Lavernat est situé à proximité immédiate de la zone Natura 2000 des "Châtaigneraies à Osmoderma Eremita au Sud du Mans". L'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 analyse les incidences du PLUi sur

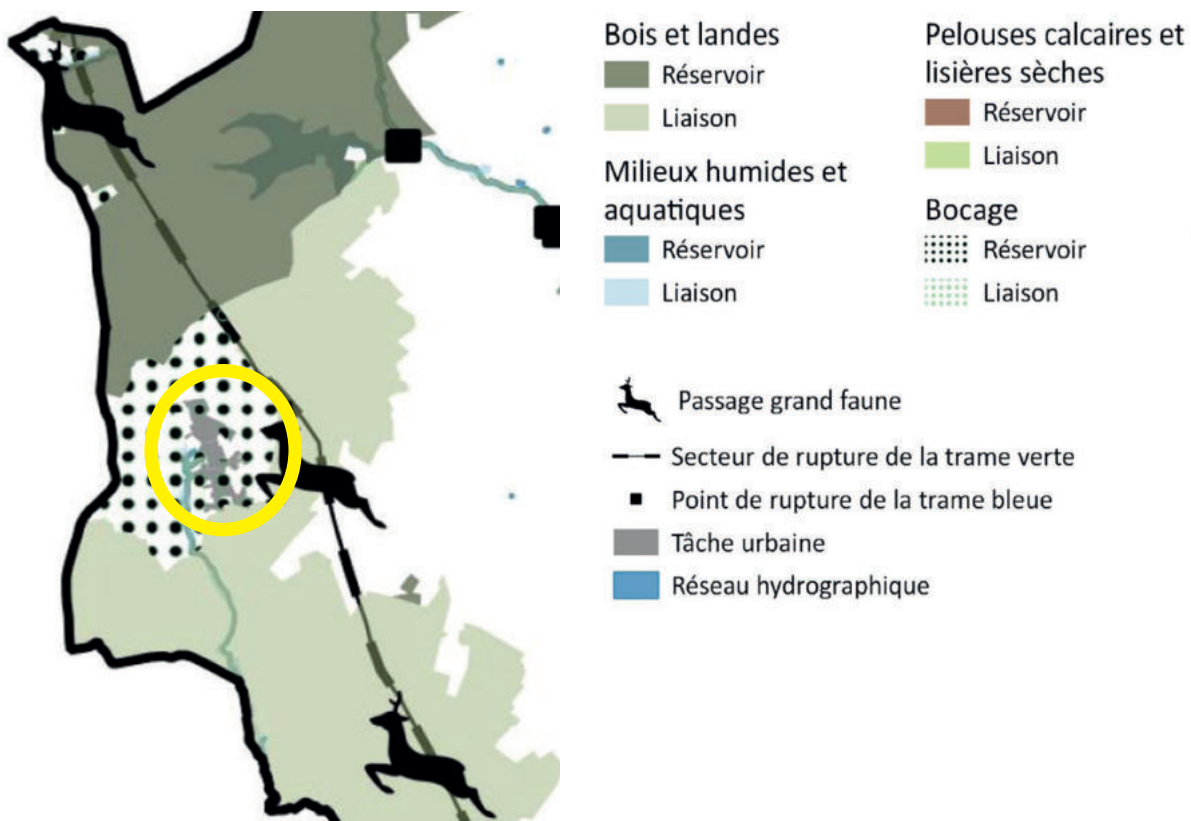
cette zone Natura 2000 et fournit une carte permettant de localiser le secteur d'OAP LAV_1E objet de la modification au regard de la zone Natura 2000.

Par ailleurs, sur la carte de la trame verte et bleue présente dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021, le secteur à vocation d'habitat à Lavernat est identifié comme faisant partie d'un secteur de réservoir bocager, au même titre que les espaces déjà bâtis du centre-bourg et de ses abords immédiats.

Dans ce contexte, la nécessité de compléter l'OAP par une disposition visant à préserver les continuités écologiques apparaît nécessaire.



Zone Natura 2000 et zonage du PLUi à Lavernat - Source : évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021



Extrait de la carte de TVB du PLUi approuvé 2021 - zoom sur Lavernat

Concernant Lhomme, le secteur n'est impacté par aucun zonage écologique même si la ZNIEFF de type II VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR se situe à proximité.

La carte de la TVB n'identifie pas le site d'OAP comme sujet à enjeu.

26



Zonages écologiques et ZNIEFF de type II - Source : SIG Loire

Au regard des éléments présentés ci-dessus, la modification vise donc à ajouter une orientation prévoyant la végétalisation de la lisière Nord du site de Lavernat et de la frange donnant sur la voie «la Varanne» pour le site de Lhomme.

Ajout d'un principe de végétalisation en lisière du site



Ajout d'un principe de végétalisation en lisière du site



Sites de Lavernat (à gauche) et de Lhomme (à droite) - Géoportail

La végétalisation pourra se faire via la création d'une haie, la plantation d'arbres, d'arbustes etc, comme le propose déjà certaines OAP du PLUi approuvé en 2021.

>> Concernant le dernier point d'évolution des OAP, il s'agit d'actualiser les références au Code de l'urbanisme en préambule des OAP du PLUi approuvé en 2021, qui rappellent le cadre législatif. Les articles L.151-6 et L.151-7 cités sont actualisés suite à leur modification par la loi Climat et résilience et les articles L.151-6-1 et L.151-6-2 créés par cette même loi sont ajoutés.

2.3 Le motif n°3 de la modification : adaptation du zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers à Chahaignes

La commune de Chahaignes possède un centre d'incendie et de secours situé rue de la Gare, dans le bourg. Cet équipement aujourd'hui sous-dimensionné nécessite une extension qui ne peut être réalisée sur le terrain d'assiette du bâti existant.

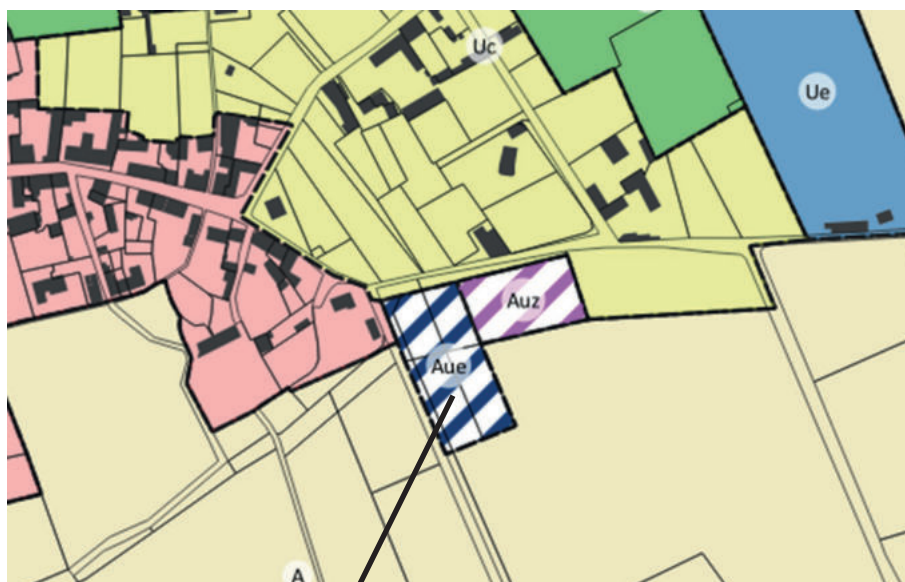


Localisation du centre d'incendie et de secours existant - Source : géoportail

Centre d'incendie et de secours existant - Source : google maps

Lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en 2021, un terrain avait été identifié pour permettre l'accueil du futur centre d'incendie. Un zonage Aue et une OAP associée avaient été mis en place.

La zone Aue de 0,3 hectare était présentée comme suit au PLUi approuvé en 2021 : «Ce secteur est situé au Sud du centre-bourg de Chahaignes, à proximité d'autres équipements : espace de stationnement et équipements sportifs. Sur ce secteur, le SDIS porte le projet de la création d'une caserne de pompiers».



Extrait du plan de zonage du PLUi de 2021 (seules les zones sont représentées) et photo aérienne associée (sources : PLUi et géoportail)

Concernant l'OAP, elle prévoyait l'implantation de constructions à usage d'équipements ainsi que des dispositions relatives à l'aménagement des voiries, des espaces de stationnement, des espaces libres, etc. Il était également prévu la plantation de haies en limites Sud et Est du secteur, pour assurer la bonne intégration du projet dans le paysage.



Schéma de l'OAP de la zone 1Aue de Chahaignes - Source : PLUi approuvé en 2021

Cependant, depuis l'approbation du PLUi, dans un contexte de succession longue, la commune n'est pas parvenue à acquérir le foncier de la zone Aue. La présente modification prévoit donc la réalisation du nouveau centre d'incendie et de secours sur un autre terrain que celui initialement envisagé. Cette évolution tient compte du fait :

- que le centre d'incendie actuel ne peut s'étendre sur le site existant,
- que le terrain sur lequel était envisagé la construction du futur centre d'incendie et qui fait l'objet du zonage 1Aue et d'une OAP n'est pas une propriété publique et fait l'objet d'une succession qui aboutira à une solution sur le long terme seulement,
- et qu'il n'est pas possible d'installer ce nouveau centre d'incendie dans un secteur déjà zoné en zone urbaine ou en densification dans la commune.

Après plusieurs mois de réflexion et d'échanges entre les services de la Communauté de communes, la commune de Chahaignes, le SDIS et les services de l'Etat, un nouveau secteur, pouvant accueillir le futur centre d'incendie et de secours a été identifié au Sud-Est du bourg, à proximité de la zone 1Aue identifiée au PLUi approuvé en 2021. Le terrain, propriété communale, répond aux besoins du SDIS. Il permettra une réalisation rapide de la caserne, afin d'assurer la sécurité optimale des biens et des personnes.



Localisation et emprise du terrain permettant d'accueillir le futur centre d'incendie et de secours

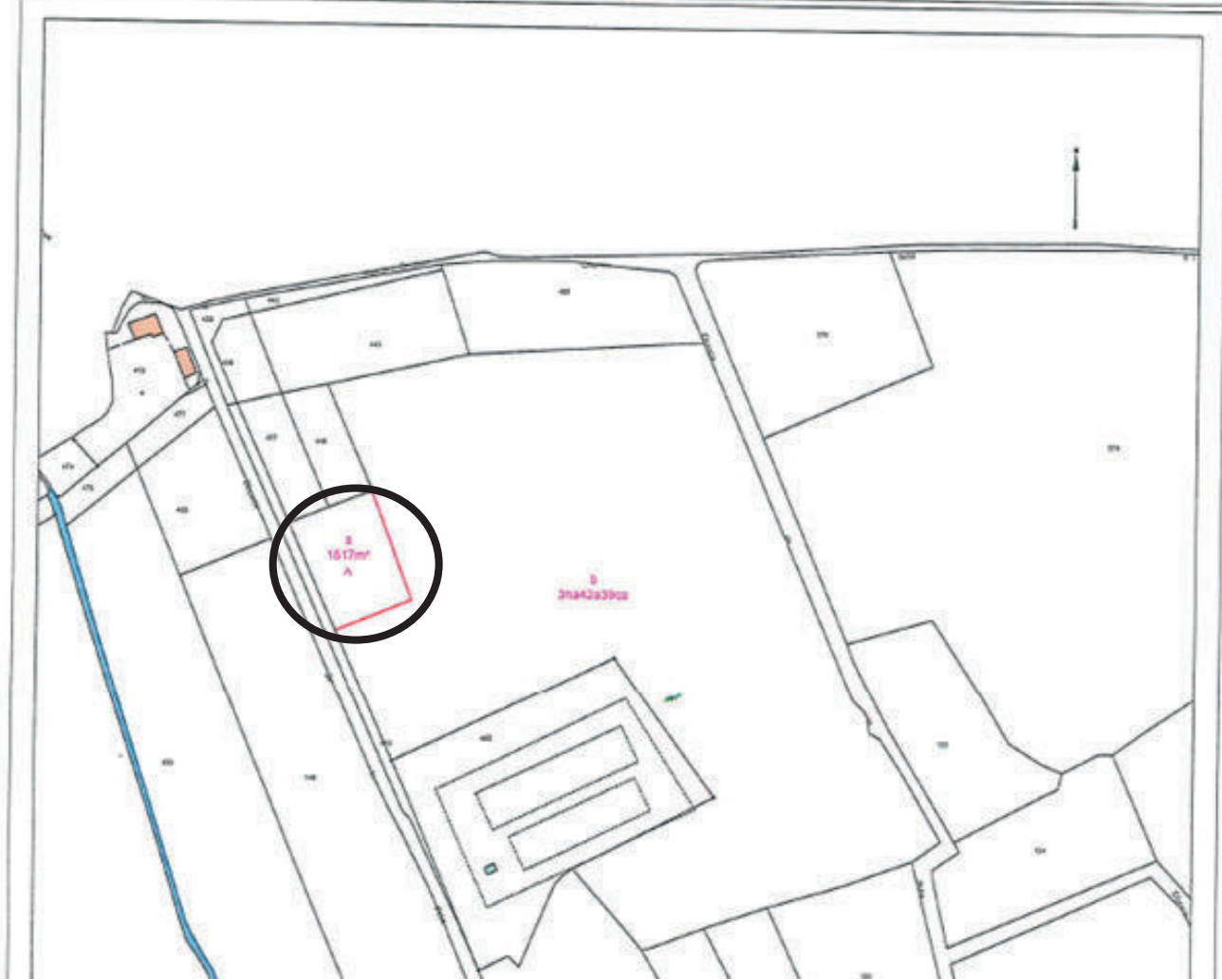
Au regard de ces éléments de contexte, il s'agit donc, dans le cadre de la présente modification de :

- 1// Faire évoluer le zonage >

La modification prévoit la création d'un STECAL à vocation équipements sur le secteur propriété communale retenu en partenariat avec le SDIS. Ce STECAL, intitulé Axs, est un nouveau secteur défini au PLUi qui ne comptait pas, dans sa version approuvée en 2021, de STECAL de ce type en zone A. En revanche, le PLUi de 2021 comprenait des STECAL Nxs en zone N, qui permettent la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Le périmètre du STECAL Axs a été délimité au plus près des besoins du SDIS, au regard d'un plan de bornage et de division établi par la commune, contribuant à un nouveau découpage parcellaire transmis aux services du cadastre (cf ci-dessous).

Commune : 072052 Chehaignes	721860	MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)	Cachet du rédacteur du document :
Numéro d'ordre du document d'arpentage Document vérifié et numéroté le A Par		CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 50 471 du 30 avril 1955) Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : 30/06/2022 effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le par M géomètre à Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463. A . LA CHARTRE le 06/07/2022.....	Document dressé par M. BERGE Alexandre à LA CHARTRE Date 04/07/2022 Signature :
Section : D1 Feuille(s) : 01 Qualité du plan : non régulier Echelle d'origine : 1/2500 Echelle d'édition : 1/2500 Date de l'édition : 13/05/2008	POUVOIR JOINT		
<small>(1) Réviser les bornes existantes, la formalité à être appliquée aux bornes fixes d'une section (plan dressé par voie de bornage) et les propriétaires soussignés ont été avisés par lettre recommandée en conséquence. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou arpenteur breveté de carrière, etc...) (3) Préciser le nom et la qualité de chacune d'elles (propriétaire principal, usufruitier, représentant qualifié de l'ensemble des propriétaires).</small>			



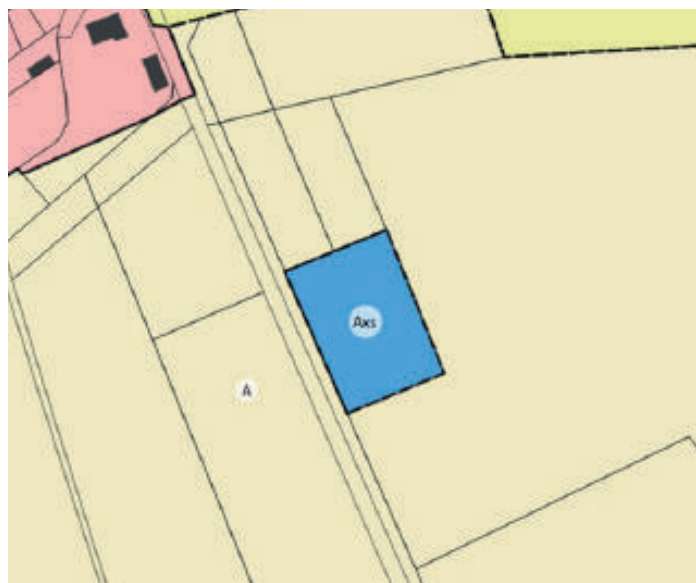
STECAL - Axs

Commune	Chahaignes
Adresse	Rue de la Fontaine Saint-Jean / Chemin dit de la Prée
Référence cadastrale	Parcelle D461
Réseaux	Oui
Surface	1 782 m ² --> la surface du STECAL diffère quelque peu de celle du plan de bornage ci-dessus dans la mesure où le cadastre mis à jour n'est pas encore disponible
Construction(s) existante(s)	/
Projet	Création d'un centre d'incendie et de secours
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non Bien que le STECAL couvre une surface déclarée à la PAC selon le RPG 2021 (en prairie permanente), la modification contribue à une augmentation de la surface de la zone agricole via le reclassement des zones Aue et Auz situées rue de la Fontaine Saint-Jean (représentant 0,5 ha au total) en A.

Plan de situation



Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL :
photographie aérienne



Au-delà de la création du STECAL Axs, la modification prévoit également la suppression des zones Aue et Auz définis au PLUi approuvé en 2021 le long de la rue de la Fontaine Saint-Jean.

La zone Aue correspondait au terrain initialement envisagé pour l'implantation du futur centre d'incendie et de secours tandis que la zone Auz, à vocation économique, avait été délimitée pour «répondre à une demande locale» selon le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2021. L'objectif était de proposer une offre à des petits artisans qui ont finalement, depuis l'entrée en vigueur du PLUi, trouvé une solution alternative. Dans ce contexte et au regard de l'ambition portée par la CC de modérer l'incidence de la création du STECAL Axs sur la consommation d'espace, la présente modification prévoit le passage de ces deux zones Au, représentant 0,5 ha au total, en zone A.

- 2// Faire évoluer les OAP > en cohérence avec la suppression des zones Aue et Auz présentée ci-dessus, la modification prévoit de supprimer les deux OAP associées à ces zones et l'actualisation des cartes localisant les OAP à vocation d'équipement et à vocation économique, en conséquence.

- 3// Faire évoluer le règlement écrit > Il s'agit, dans le règlement de la zone A, d'ajouter des dispositions associées au nouveau STECAL Axs.

A l'article 1, il est ajouté la possibilité, dans le secteur Axs, de réaliser des équipements, sous condition d'une emprise au sol maximum.

A l'article 2.2, il est prévu l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives et l'aménagement de bandes végétalisées le long de ces dernières, afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions.

A l'article 2.4, une hauteur maximale fixée est inscrite : elle reprend celle du STECAL Nxs existant au PLUi approuvé en 2021 ainsi que ces exceptions.

A l'article 3.5, une précision est apportée concernant les clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel. Le PLUi approuvé en 2021 prévoit des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les ouvrages techniques (transformateur, sécurisation des voies ferrées, etc.). La modification vise à ajouter une dérogation en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles tiennent compte à la fois des dispositions du secteur Nxs, déjà existant au PLUi approuvé en 2021, et du projet de caserne des pompiers.

Le présent point de modification s'inscrit pleinement dans le PADD qui prévoit de «maintenir une offre de services et d'équipements de qualité» (objectif 1.1, axe 1).

2.4 Le motif n°4 de la modification : évolution des STECAL (ajouts et suppression) et ajouts de bâtis pouvant changer de destination en zones A et N

La modification vise, suite aux premiers temps d'application du PLUi, à faire évoluer les STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) et à ajouter de nouveaux bâtis susceptibles de changer de destination en zones A et N. Il s'agit :

- a) d'identifier 7 nouveaux STECAL (en plus de celui lié à la caserne des pompiers à Chahaignes présenté ci-avant) : 6 STECAL liés à des activités économiques à Beaumont-Pied-de-Boeuf, Saint-Georges-de-la-Couée, Pruillé-l'Eguillé, Dissay-sous-Courcillon et Luceau et 1 STECAL dédié aux activités de loisirs et de tourisme à Dissay-sous-Courcillon ;
- b) de faire évoluer la disposition réglementaire relative à l'emprise au sol dans les STECAL Nxz, en cohérence avec la création des nouveaux STECAL Axz ;
- c) de supprimer un STECAL Nxz (activités économiques isolées) à Villaines-sous-Lucé ;
- d) d'ajouter 4 bâtis susceptibles de changer de destination : 1 à Courdemanche, 1 à Flée et 2 à Dissay-sous-Courcillon.

>>>> 2.4 A) IDENTIFICATION DE NOUVEAUX STECAL

Les STECAL ont pour objectif d'autoriser une constructibilité mesurée dans certains espaces des zones agricoles et naturelles afin de tenir compte de situations existantes ou projetées. Ils doivent être exceptionnels et justifiés. Plusieurs types de STECAL ont été définis au PLUi approuvé en 2021, dans la zone N.

La présente modification vise à créer :

- Un nouveau STECAL Nx1 (emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques) en remplacement, pour partie, d'un STECAL Nxh (hameaux pouvant accueillir un renforcement résidentiel) déjà inscrit au PLUi de 2021. La modification prévoit, dans le détail, la création d'une part de ce STECAL Nx1 et, d'autre part, la réduction de la superficie du STECAL Nxh, défini au PLUi approuvé en 2021, au bénéfice d'un zonage A.
- 6 nouveaux STECAL Axz, à vocation économique. Comme les STECAL Nxz, existants au PLUi approuvé en 2021, ces STECAL Axz sont définis pour « permettre l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone naturelle ou agricole. » Le choix d'une nouvelle identification « Axz » est justifié par le respect du cadre de la procédure de modification dans laquelle il n'est pas possible de réduire une zone agricole (L.153-31 2° du Code de l'urbanisme).

Les nouveaux STECAL Axz entraînent donc, en plus d'évolutions de zonage (modifications ponctuelles et limitées du zonage A vers un zonage Axz pour six secteurs), l'ajout dans le règlement écrit, de dispositions spécifiques les concernant. Les règles des secteurs Nxz définies au PLUi approuvé en 2021 sont reprises pour celles des nouveaux STECAL Axz à trois exceptions près :

- > A l'article 1, la sous-destination « restauration » n'est pas autorisée comme elle l'est en Nxz où elle a été inscrite uniquement pour l'aire autoroutière de Dissay-sous-Courcillon. Les STECAL Axz n'étant pas concernés par la présence de telle aire, la sous-destination « restauration » n'est pas pertinente à inscrire à l'article Axz 1.

> A l'article 1 du secteur Nxz, le PLUi approuvé en 2021 précise que les constructions autorisées le sont « dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité existante. »

Il s'agit, en plus de cette disposition du PLUi approuvé en 2021, d'ajouter une règle alternative fixant une emprise au sol maximum de 400 m².

Cette évolution vise à tenir compte des premiers temps d'application du PLUi et de la multiplicité des cas d'activités isolées recensées et de leur projet. Il s'agit en effet de ne pas pénaliser des activités qui, parce que marquées par une faible emprise au sol de leurs bâtis aujourd'hui, ne pourraient pas se développer. La nouvelle disposition visant à inscrire une emprise au sol de 400 m² maximum s'inscrit pleinement dans la philosophie du secteur Axz qui vise l'évolution d'activités existantes. Elle répond également au PADD qui prévoit, dans l'objectif 2.1 de « préserver et respecter les dynamiques des activités économiques existantes en leur ménageant des marges de développement, dans les zones dédiées, et dans certains sites isolés. »

A noter : l'ajout de cette disposition est également opérée dans le règlement du secteur Nxz, afin d'assurer une cohérence entre les secteurs Axz et Nxz, ayant la même vocation (cf point 2.4B) ci-après).

> A l'article 2.4, en plus de la disposition prévoyant que la hauteur maximale soit celle de la construction principale existante dans le sous-secteur, il est prévu une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans le cas où le périmètre du STECAL ne comprend pas de bâti existant. Cette hauteur fait écho, d'une part, à celle autorisée en zone A pour les constructions d'habitation et, d'autre part, à celle définie en zone N, pour les constructions hors secteurs Nxg et Nxz.

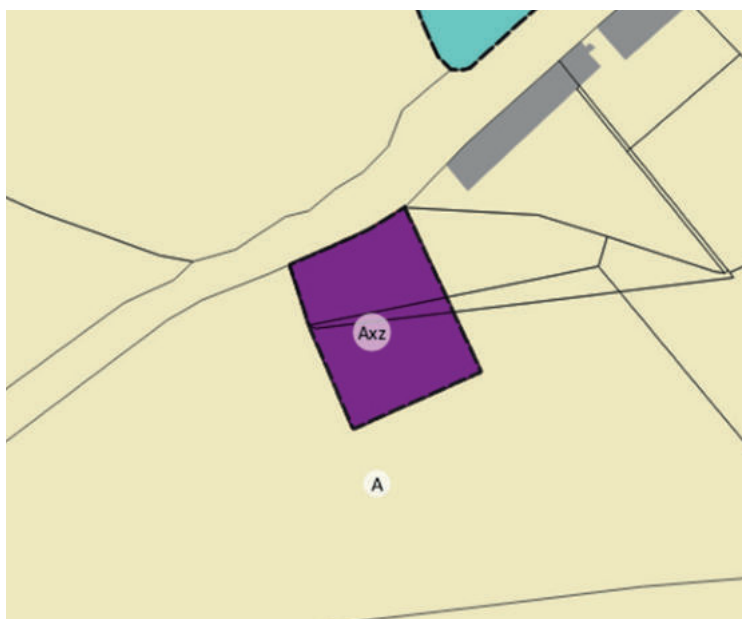
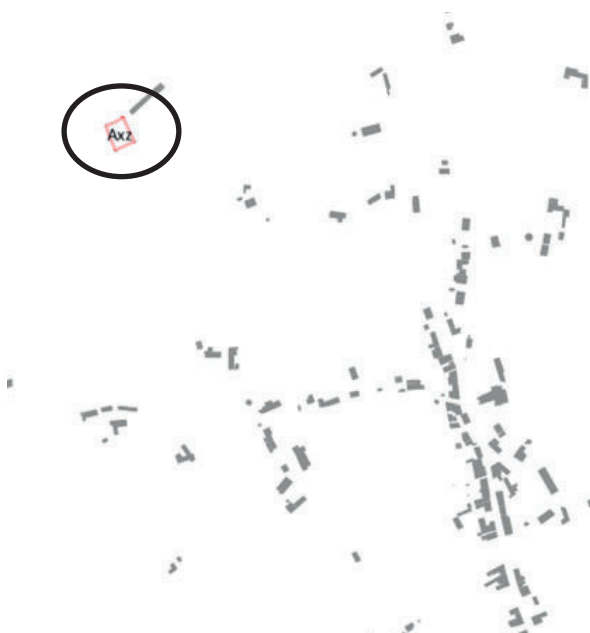
Pour chaque nouveau STECAL, une description est présentée ci-après. Elle présente la taille limitée du secteur, une photographie aérienne, la nature de l'activité et la localisation dans la commune concernée.

STECAL 1 - Axz

Commune	Beaumont-Pied-de-Boeuf
Adresse	La Chaussée
Référence cadastrale	Parcelles AB171, AB172 et AB18
Activité existante	
Nom	Home et Garden
SIRET	89821920900027
Code NAF	Travaux de revêtement des sols et des murs (4333Z)
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	621 m ²
Construction(s) existante(s)	/
Projet	Développement de l'activité créée en 2021
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non, les STECAL ne concerne pas des terrains déclarés à la PAC

Plan de situation

Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne

L'emprise du STECAL correspond à des espaces majoritairement agricoles.

La délimitation du STECAL tient compte des contraintes du terrain et spécifiquement du passage d'un cours d'eau au Nord de la parcelle AB171 et sur les parcelles AB18, AB17 et AB165.



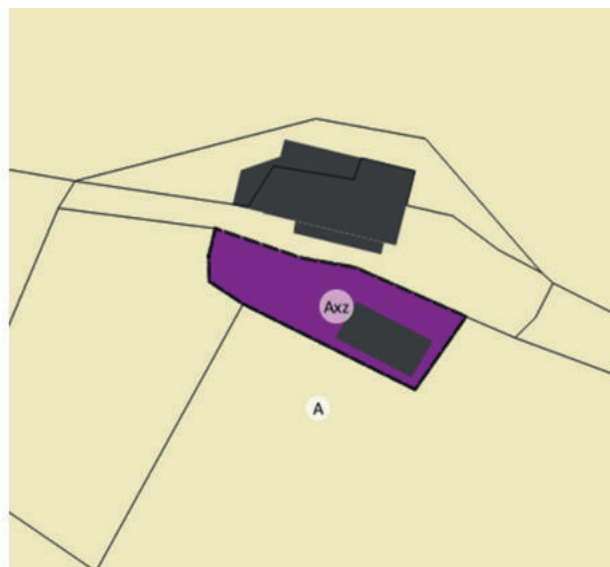
STECAL 2 - Axz

Commune	Saint-Georges-la-Couée
Adresse	La Rouillère
Référence cadastrale	Parcelle A21
Activité existante	
Nom	Entreprise d'étanchéité
SIRET	/
Code NAF	/
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	296 m ²
Construction(s) existante(s)	1 habitation et 1 dépendance
Projet	Extension de l'annexe existante
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non

Plan de situation



Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne

L'emprise du STECAL correspond à l'espace d'un bâti existant et aux aménagements à ses abords ; il est donc déjà artificialisé.



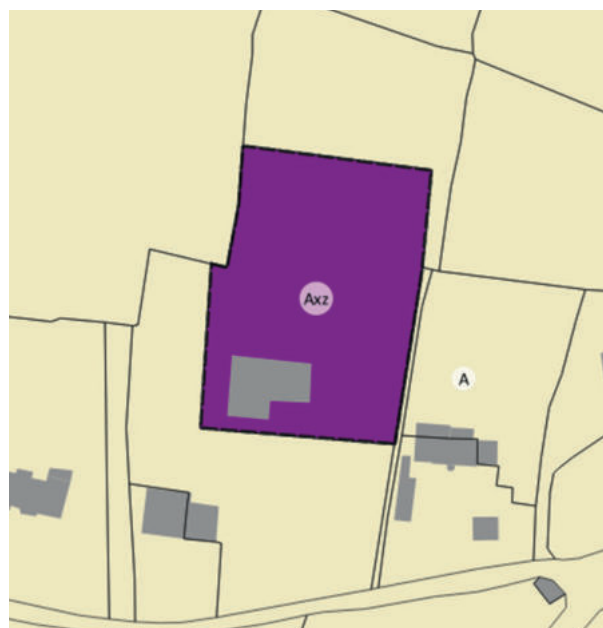
STECAL 3 - Axz

Commune	Pruillé-l'Eguillé
Adresse	Les Renaudières
Référence cadastrale	Parcelle A1199
Activité existante	
Nom	Entreprise Bercé Forest
SIRET	45398603600011
Code NAF	Activité économique liée à l'exploitation forestière (0220Z)
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	3 670 m ²
Construction(s) existante(s)	1 bâtiment d'activité
Projet	Création d'1 nouveau bâtiment d'activité
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non

Plan de situation



Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne

Le secteur s'inscrit dans un ensemble pour partie déjà bâti et artificialisé correspondant au bâtiment d'activité existante et ses abords.



STECAL 4 - Axz

Commune	Pruillé-l'Eguillé
Adresse	La Prairie
Référence cadastrale	B482 et B1018
Activité existante	
Nom	Entreprise Robert Jérôme
SIRET	47771153500021
Code NAF	Services de soutien à l'exploitation forestière (0240Z)
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	3 150 m ²
Construction(s) existante(s)	1 bâtiment d'activité
Projet	Création d'un nouveau bâtiment d'activité
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non

Plan de situation



Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne

Le secteur est occupé par une construction dédiée à l'activité et des aménagements et stockages liés ; il est donc déjà presque entièrement artificialisé.

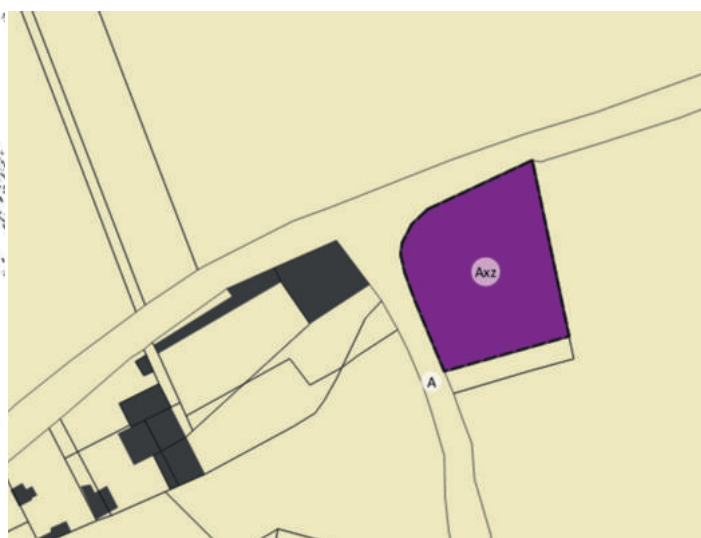


STECAL 5 - Axz

Commune	Dissay-sous-Courcillon
Adresse	6 route de Cerizé
Référence cadastrale	Parcelle XC62
Activité existante	
Nom	CF Récupération
SIRET	84797022500011 RCS Le Mans
Code NAF	Récupération de déchets triés (3832Z)
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	2 040 m ²
Construction(s) existante(s)	1 hangar située sur la parcelle voisine
Projet	Mise aux normes de l'activité (dalle béton avec filtre décanteur) demandée par la DREAL
Incidences environnementales	Oui, positive (car mise aux normes de l'activité)
Incidences agricoles	Non

Plan de situation

Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne



Le secteur est occupé par du stockage et des aménagements liés à l'activité. Il est quasi entièrement déjà artificialisé.

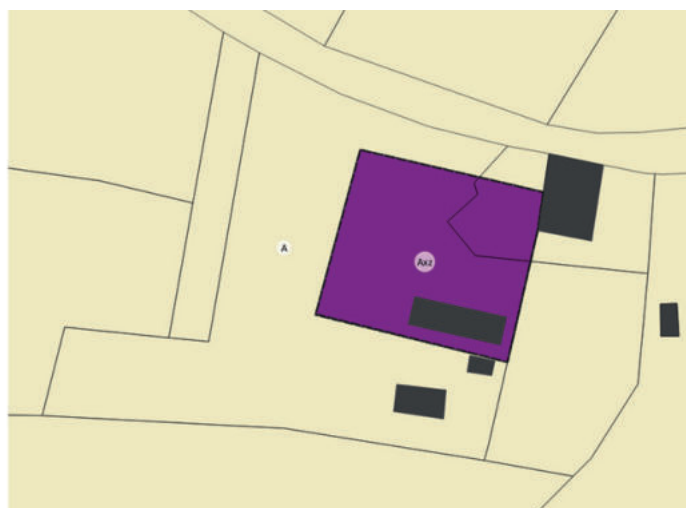
STECAL 6 - Axz

Commune	Luceau
Adresse	La Bijallonnière
Référence cadastrale	Parcelles E1023 et E1025
Activité existante	
<i>Nom</i>	Entreprise individuelle Stéphane Edeline
<i>SIRET</i>	50865430800016
<i>Code NAF</i>	Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation (4322B)
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	1 416 m ²
Construction(s) existante(s)	1 habitation
Projet	Création d'un bâtiment d'activité d'environ 100 m ²
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non

Plan de situation



Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne

Le STECAL comprend un bâtiment existant et ses abords.



STECAL 7 - Nx11

Commune	Dissay-sous-Courcillon
Adresse	Route de Marthe
Référence cadastrale	Parcelles H476 et XB2
Activité existante	Non, il s'agit d'un projet de création d'une nouvelle entreprise
Nom	Otto Club
SIRET	/
Code NAF	/
Réseaux	Oui sauf assainissement collectif
Surface	1 639 m ²
Construction(s) existante(s)	2 dépendances
Projet	Création d'un atelier automobile (pour voiture de collection), d'un espace dédié à l'accueil d'événements + développement d'un accueil touristique. Le projet prévoit à la fois la rénovation des bâtis existants et la réalisation de nouvelles surfaces au sol.
Incidences environnementales	Non
Incidences agricoles	Non

Plan de situation



Périmètre du STECAL : zonage du PLUi modifié



Périmètre du STECAL : photographie aérienne

Situé au lieu dit Marthe, à l'Ouest du bourg et à proximité de l'autoroute, le STECAL nouvellement créé correspond en fait à une modification de zonage d'un STECAL Nxh (hameaux à vocation d'habitat) vers un STECAL Nx11 (emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques).

La modification prévoit :

- la réduction du périmètre du STECAL Nxh au Sud-Ouest,
- la création du STECAL Nx11 dans la partie Est. Le périmètre du STECAL a été délimité au plus près des besoins du projet de loisirs et de tourisme.



>>>> 2.4 B) EVOLUTION DE LA DISPOSITION REGLEMENTAIRE RELATIVE A L'EMPRISE AU SOL DANS LE SECTEUR NXZ, EN LIEN AVEC LA CREATION DES NOUVEAUX STECAL AXZ

Le secteur Nxz correspond aux sites d'activités économiques isolées. Il a été défini au PLUi approuvé en 2021 avec comme objectif de « permettre l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone naturelle ou agricole » (rapport de présentation - justifications - extrait du PLUi de 2021).

Dans le secteur Nxz, sont, en plus des dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, autorisées les sous-destinations « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » uniquement si elle est liée à une aire autoroutière, dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol par rapport à celle existante (toutes destinations confondues) à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité existante. La destination restauration est autorisée uniquement si elle est liée à une aire autoroutière dans le but de ne pas entraver le projet de l'aire autoroutière de Dissay-sous-courcillon. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur.

Suite aux premiers temps d'application du PLUi approuvé et en cohérence avec la création de nouveaux STECAL, identifiés en Axz, dans le cadre de la présente modification, la nécessité de faire évoluer la règle d'emprise au sol s'est faite sentir, sans pour autant remettre en cause le principe de constructibilité limitée associé aux STECAL.

Il s'agit, en plus de la disposition du PLUi approuvé en 2021 autorisant une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante, d'ajouter une disposition alternative fixant une emprise au sol maximum de 400 m². Cette évolution vise à tenir compte de la multiplicité des cas d'activités isolées recensées et de leur projet. Il s'agit en effet de ne pas pénaliser des activités qui, parce que marquées par une faible emprise au sol de leurs bâtis aujourd'hui, ne pourraient pas se développer. La nouvelle disposition visant à inscrire une emprise au sol de 400 m² maximum s'inscrit pleinement dans la philosophie du secteur Nxz qui vise l'évolution d'activités existantes. Elle répond également au PADD qui prévoit, dans l'objectif 2.1 de « préserver et respecter les dynamiques des activités économiques existantes en leur ménageant des marges de développement, dans les zones dédiées, et dans certains sites isolés. » La modification vise l'article 1 (usages des sols et destination des constructions) qui mentionne les conditions de réalisation des nouvelles constructions.

>>>> 2.4 C) SUPPRESSION D'UN STECAL NXZ A VILLAINES-SOUS-LUCE

Un secteur Nxz situé à Villaines-sous-Lucé avait été défini, au PLUi approuvé en 2021, pour l'entreprise de peinture Trassard, située au lieu dit des Ripaudières. A l'époque de l'élaboration du document, un projet de création d'un local était envisagé. Cependant, depuis l'approbation du PLUi, l'activité de peinture a cessé et la nécessité du STECAL n'apparaît plus comme pertinente. Dans ce contexte, la modification vise à supprimer le STECAL Nxz de 1 735 m² prévu au PLUi au bénéfice d'un zonage A (agricole).

>>>> 2.4 D) AJOUT DE BÂTIS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Le PLUi approuvé en 2021 identifie 276 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination. Leur identification a suivi les critères de repérage suivant :

> Caractéristiques du bâtiment

- Le bâtiment est identifié comme « dur » au cadastre
- L'emprise au sol du bâtiment est supérieur à 50 m²
- Le bâtiment a un intérêt patrimonial (ancienneté du bâti, caractéristiques architecturales...)
- Le bâtiment n'est pas en état de ruine (4/5 des murs et moitié de la toiture non détruits)

> Localisation du bâtiment

- Le bâtiment ne correspond pas à un site d'exploitation agricole en activité (source diagnostic agricole)

> Capacité d'accueil

- Le bâtiment a un accès à l'eau
- Le bâtiment a un accès à l'électricité
- Si absence d'assainissement collectif, le terrain est apte à accueillir un assainissement autonome
- Le bâtiment n'est pas situé en zone de PPRi ou PPRmt

Outre ces critères, la partie justifications du rapport de présentation du PLUi approuvé en 2021 rappelle que «les changements de destination identifiés ont pour objectif de valoriser le patrimoine bâti du territoire et notamment celui auparavant lié à l'agriculture. Ceci est en accord avec les orientations du PADD et permet d'éviter la création de ruines.»

Pour rappel, le règlement écrit indique que dans les zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone. Les possibilités via un changement de destination sont les sous-destinations suivantes :

- Le logement. Cette disposition concourt à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien.
- L'hébergement. Cette disposition permet à des structures telles que les anciennes discothèques par exemple d'évoluer.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination est permise au regard de l'évolution des implantations de certaines professions libérales.
- La restauration et l'hébergement hôtelier. Cette disposition participe à l'amélioration de l'offre hôtelière et touristique sur le territoire, comme inscrit dans les orientations du PADD.
- L'industrie car la destination industrie recouvre également les activités de types artisanales : menuisiers, etc.

Le règlement écrit émet des conditions au changement de destination : il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est soumis à l'avis conforme des commissions compétentes, chargées d'en estimer l'impact.

Dans le respect du cadre fixé par le PLUi approuvé en 2021, la modification prévoit l'ajout de 4 bâtis pouvant potentiellement changer de destination. Ils sont présentés ci-après.

COURDEMANCHE

Lieu-dit : La Roche

Référence cadastrale : ZP 176

Type de bâtiment : Ancienne grange

Réseaux : oui

Intérêt patrimonial : oui

Site agricole : non



FLEE

Lieu-dit : Le Gué Perroux

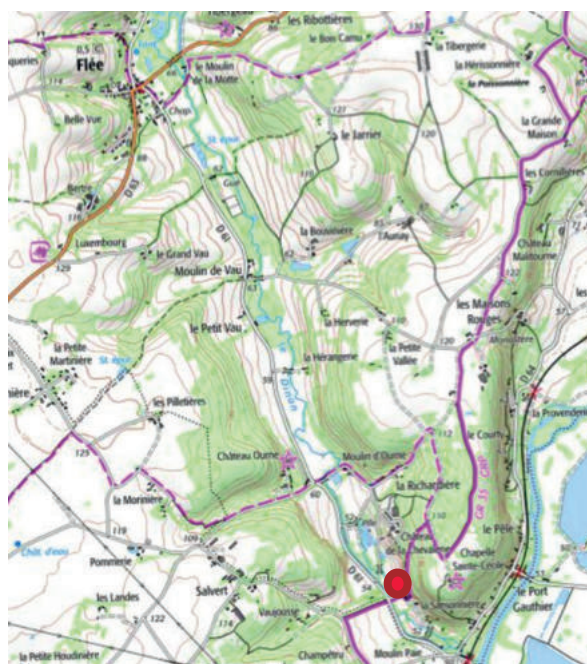
Référence cadastrale : C 788

Type de bâtiment : ancienne grange

Réseaux : oui

Intérêt patrimonial : oui

Site agricole : non



DISSAY-SOUS-COURCILLON

Lieu-dit : La Moquetière

Référence cadastrale : ZP 73

Type de bâtiment : dépendance

Réseaux : oui

Intérêt patrimonial : oui

Site agricole : non



DISSAY-SOUS-COURCILLON

Lieu-dit : rue de la Cotière

Référence cadastrale : B 840

Type de bâtiment : ancienne grange

Réseaux : oui

Intérêt patrimonial : oui

Site agricole : non



3. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

3.1 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

NB : Les évolutions sont indiquées en bleu.

>>>> MODIFICATION DU PREAMBULE - ACTUALISATION DES RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1.1 Le cadre législatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des outils du PLUi qui permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6, [L.151-6-1](#), [L.151-6-2](#) et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article L151-6 indiquent que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports [et](#), les déplacements [et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles](#). En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux [articles L. 141-16 et L. 141-17 1° et 2° de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6](#) ».*

L'article L.151-6-1 prévoit que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

L'article L.151-6-2 impose que : « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

L'article L151-7 précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour le territoire de Loir-Lucé-Bercé repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'espaces d'activités économiques nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

>>>> MODIFICATION DU PREAMBULE - ACTUALISATION DE LA PRÉSENTATION DES SECTEURS D'OAP POUR TENIR COMPTE DE LA SUPPRESSION DE 2 OAP À CHAHAINES

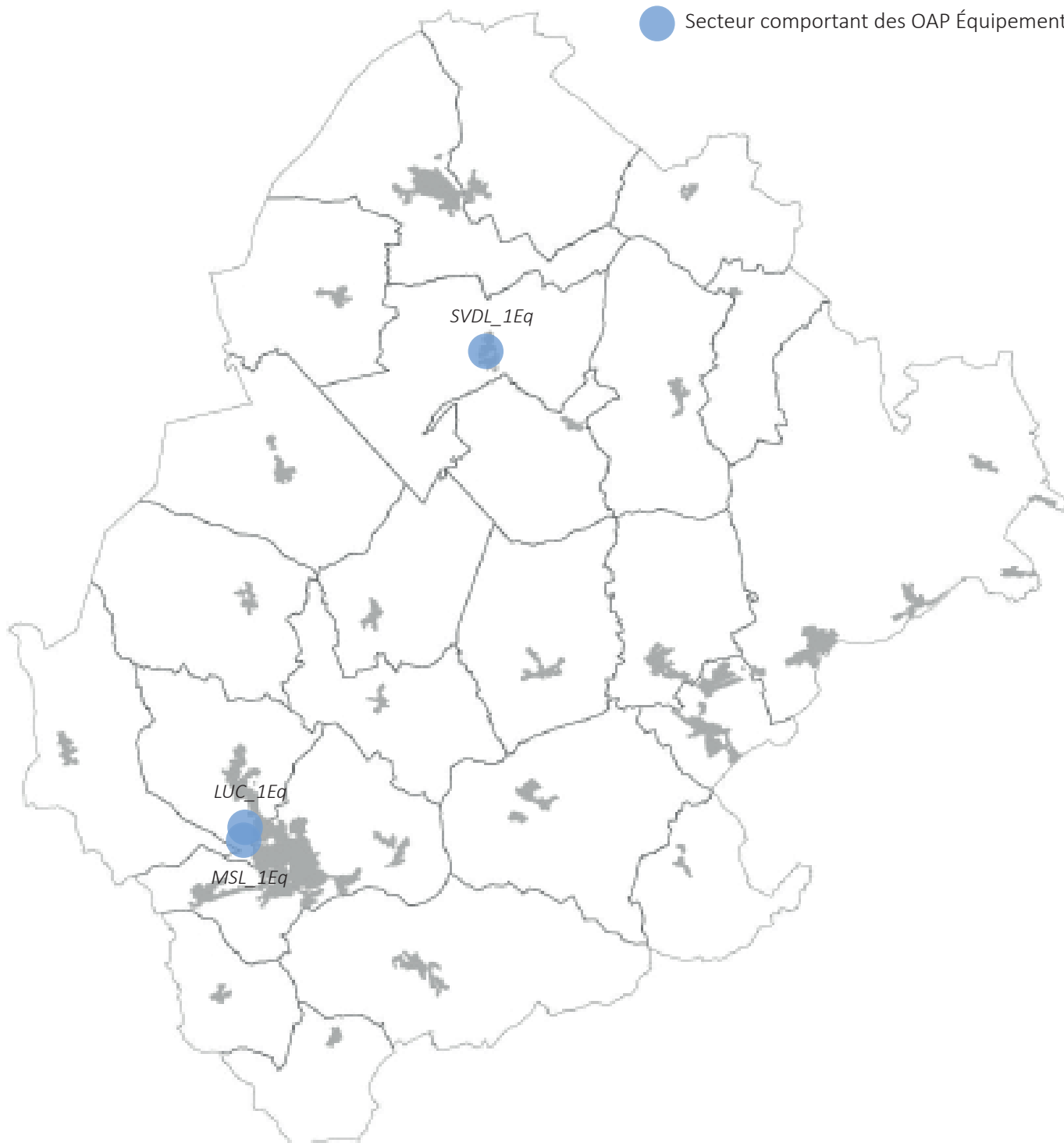
>> Page 8 du PLUi approuvé en 2021 : suppression de la mention de l'OAP CHA_1Eq sur la carte et dans le tableau associé

>> Page 9 du PLUi approuvé en 2021 : suppression de la mention de l'OAP CHA_1Eco sur la carte et dans le tableau associé

Les pages modifiées sont présentées ci-après.

1.2.2 Les secteurs à vocation principale équipement

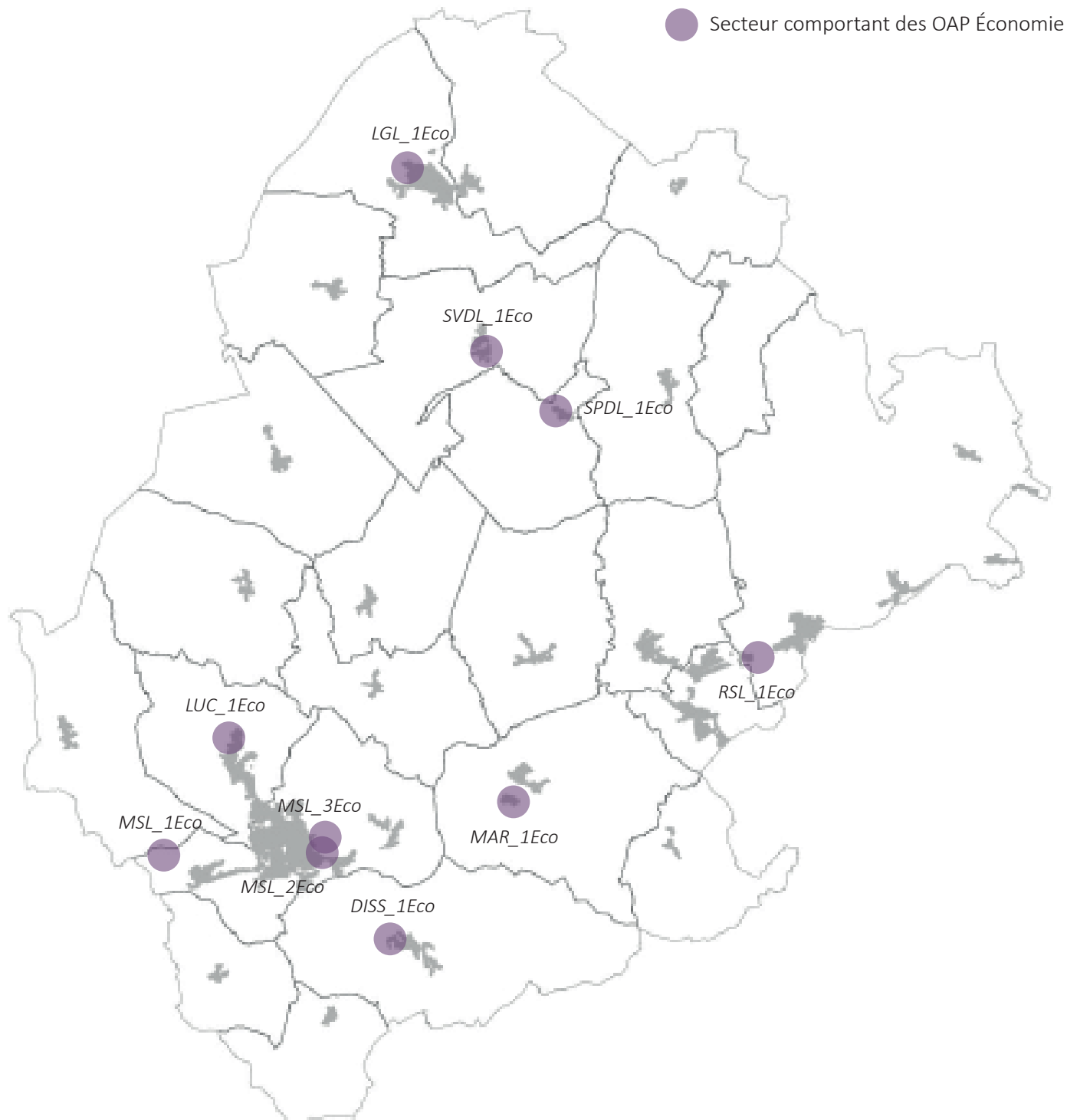
● Secteur comportant des OAP Équipements



LUC_Eq	Extension	4,3	OAP secteur A
MSL_Eq	Extension	0,4	OAP secteur A
SVDL_1Eq	Extension	0,3	OAP secteur A

➔ Les OAP "cadre" : pages n°13 à 19

1.2.3 Les secteurs à vocation principale économie



	Type	Surface (ha)	Pages
DISS_1Eco	Extension	1,5	OAP secteur A
LGL_1Eco	Extension	1,2	105-107
LUC_1Eco	Extension	3,4	OAP secteur A
MAR_1Eco	Extension (2Auz)	0,6	OAP secteur A
MSL_1Eco	Extension	8,7	OAP secteur A
MSL_2Eco	Extension	0,9	107-108

MSL_3Eco	Extension	1,8	109-110
RSL_1Eco	Extension (2Auz)	4,4	111-112
SPDL_1Eco	Extension (2Auz)	0,3	OAP secteur A
SVDL_1Eco	Extension	0,9	OAP secteur A

➔ Les OAP "cadre" : pages n°13 à 19

>>>> AJOUT D'UN POINT SUPPLÉMENTAIRE RELATIF À L'OUVERTURE À L'URBANISATION DANS LA PARTIE 2.1 LES OAP «CADRE»

2.1.4 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité, d'où des échéances plus courtes.

S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seules parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- > Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes (à l'exception des zones «long termes» qui font l'objet d'un zonage 2Au) et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,
- > A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales (à l'exception des zones «long termes» qui font l'objet d'un zonage 2Au).

Dans le tableau ci-contre, le court terme correspond à un horizon de moins 3 ans, le court-moyen terme à un horizon de 3 à 6 ans et le long terme à un horizon supérieur à 6 ans.

Échéance	Nom de l'OAP	Vocation	Commune	
Court terme	LUC_Eq	Equipement	LUCEAU	
	MSL_Eq		MONTVAL	
	LAV_1D	Habitat	LAVERNAT	
	LEV_1E		LOIR EN VALLEE	
	LHO_1D		LHOMME	
	MSL_4E		MONTVAL	
	SPDC_1D		SAINT PIERRE DE CHEVILLE	
	VSL_1D		VILLAINES SOUS LUCE	
	LGL_1Eco	Economie	LE GRAND LUCE	
	SVDL_1Eco		SAINT VINCENT	
Court-moyen terme	SVDL_1Eq	Equipement	SAINT VINCENT	
	BSD_1E	Habitat	BEAUMONT SUR DEME	
	CHA_1E		CHAHAINES	
	COU_1E		COURDEMANCHE	
	COU_2E		COURDEMANCHE	
	DISS_1E		DISSAY	
	FLE_1E		FLEE	
	JUP_1E		JUPILLES	
	JUP_2E		JUPILLES	
	LAV_1E		LAVERNAT	
	LAV_2E		LAVERNAT	
	LCSLL_1E		LA CHARTRE	
	LGL_1E		LE GRAND LUCE	
	LHO_1E		LHOMME	
	LEV_1D		LOIR EN VALLEE	
	LEV_2E		LOIR EN VALLEE	
	LEV_3E		LOIR EN VALLEE	
	LUC_1E		LUCEAU	
	LUC_2E		LUCEAU	
	MAR_1E		MARCON	
	MAR_2E		MARCON	
	MLH_1E		MONTREUIL	
	MSL_1E		MONTVAL	
	MSL_3E		MONTVAL	
	MSL_5E		MONTVAL	
	MSL_6E		MONTVAL	
	NSL_1E		NOGENT	
	PRU_1E		PRUILLE	
	SGDLC_1E		ST GEORGES	
	SPDC_1E		SAINT PIERRE DE CHEVILLE	
	SPDL_1E		SAINT PIERRE DU LOROUEUR	
	SVDL_1E		SAINT VINCENT	
	TSD_1E		THOIRE	
	VSL_1E		VILLAINES SOUS LUCE	
	VSL_2E		VILLAINES SOUS LUCE	
	DISS_1Eco		Economie	DISSAY
	LUC_1Eco			LUCEAU
	MSL_1Eco			MONTVAL
	MSL_2Eco			MONTVAL
	MSL_3Eco			MONTVAL
	Long terme	MAR_1Eco	Economie	MARCON
RSL_1Eco		LOIR EN VALLEE		
SPDL_1Eco		SAINT PIERRE DU LOROUEUR		
MSL_2E		Habitat	MONTVAL	

>>>> MODIFICATION DES OAP DE SECTEUR A À VOCATION D'HABITAT - SECTEUR LAV_1E - AJOUT D'UNE ORIENTATION DE VÉGÉTALISATION

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

L'aménagement des secteurs LAV_1E, LUC_2E, VSL_2E, SVDL_1E sont soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Pour les autres secteurs, la construction des logements peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps.

2. Une densité d'au moins 22 logements par hectare à Montval-sur-Loir et Luceau, 18 logements par hectare à Villaines-sous-Lucé et 15 logements/hectare dans les autres communes, doit être mise en œuvre.

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière (plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents), ou lorsqu'il fait l'objet d'un aménagement sur une partie du terrain seulement, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif de densité à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

3. L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect :

- > du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent,
- > de la topographie : le projet ne doit conduire ni à un bouleversement du relief naturel, ni à la création d'un relief artificiel,
- > de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
- > du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.

Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

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.

4. La volumétrie des nouvelles constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes de hauteur, de largeur de façades, de forme de toiture.

5. 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.

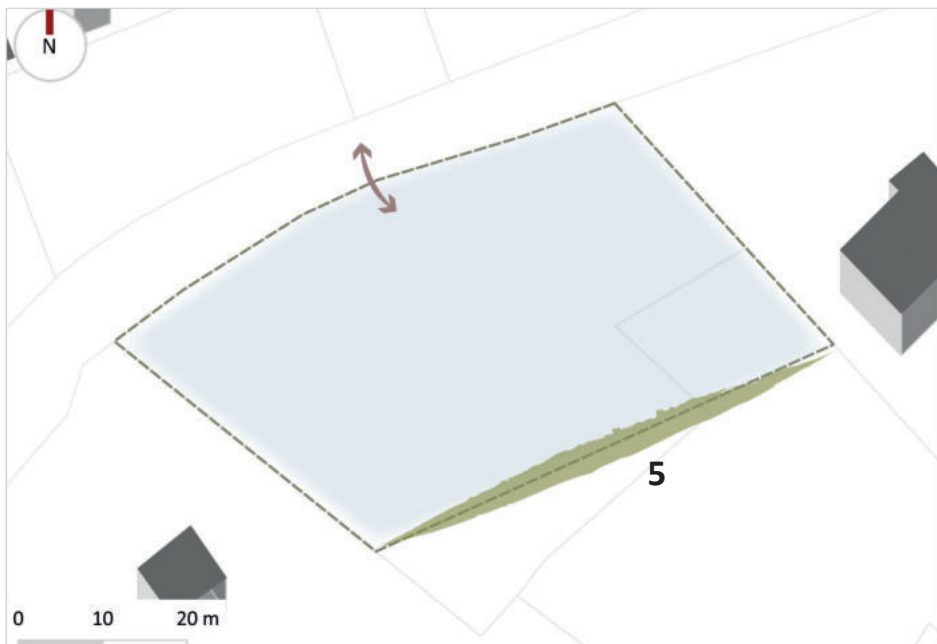
6. Un espace de transition d'une largeur d'au moins 10 mètres devra être créé entre les nouvelles constructions et la zone d'activités. Il pourra prendre la forme d'un espace commun à l'ensemble de l'opération ou des jardins privatifs à chaque lot. Aucune construction à vocation de logement ne sera autorisée dans cette bande.

7. Une végétalisation (création d'une haie, plantation d'arbres, d'arbustes, etc) sera à prévoir en frange du site, afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions et assurer une transition harmonieuse.

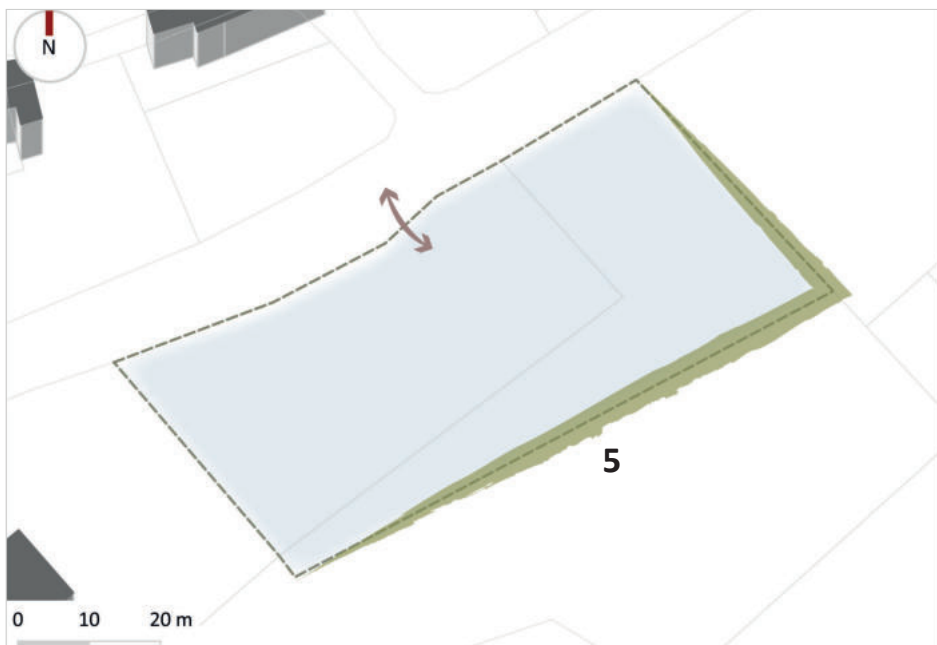




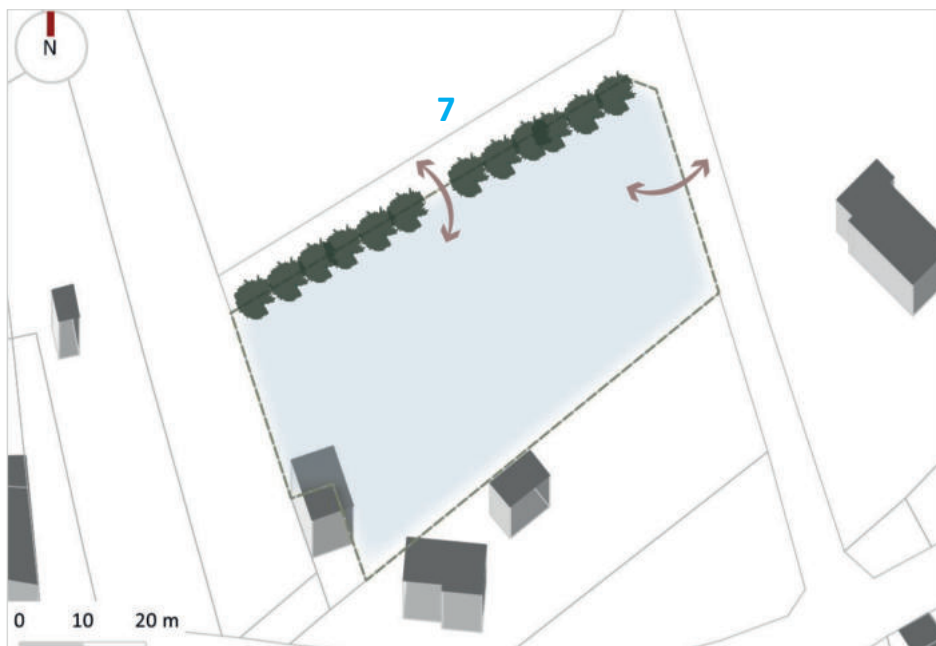
- Secteur MSL 5E -



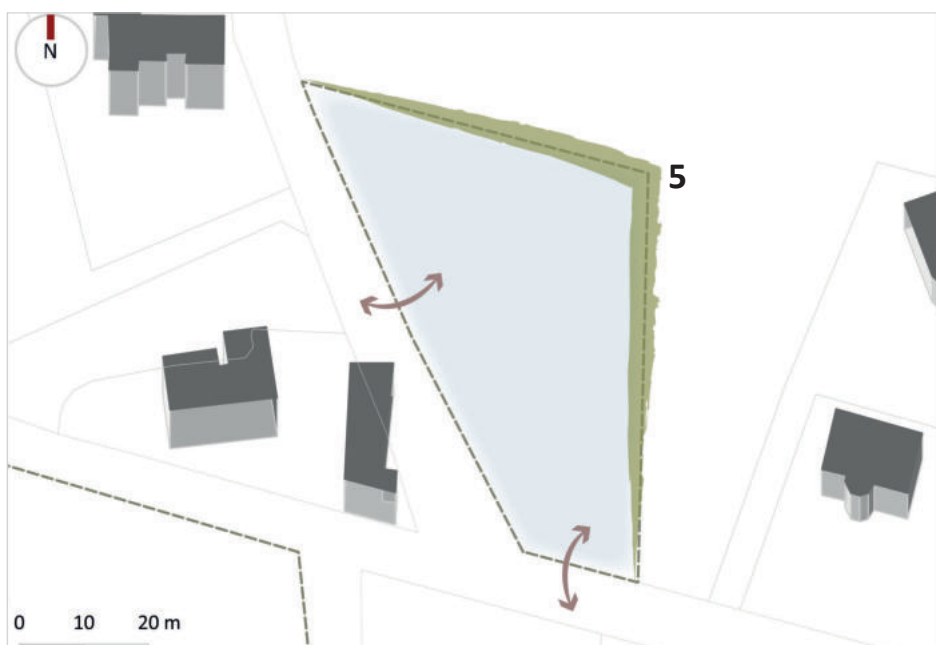
- Secteur MAR 1E -



- Secteur MAR 2E -



- Secteur LAV 1E -



- Secteur LAV 2E -



- Secteur DISS 1E -

>>>> MODIFICATION DES OAP DE SECTEUR B À VOCATION D'HABITAT - SECTEUR LHO_1E - AJOUT D'UNE ORIENTATION RELATIVE À LA VÉGÉTALISATION

56

Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Une densité d'au moins 18 logements à l'hectare doit être mise en œuvre. Le secteur pourra accueillir des logements locatifs sociaux.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement sera réfléchi autour de deux voies traversantes principales reliant la rue de l'avenir à la rue de la fraternité pour l'une (1), et cette dernière à la route de Salvert pour l'autre (2). Une ou plusieurs voies de desserte pourront être créées et des accès individuels privatifs peuvent être envisagés depuis les voies existants bordant le site. A travers leur tracé, leur profil, leur aménagement, leur matériaux et leur accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de desserte et constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement.

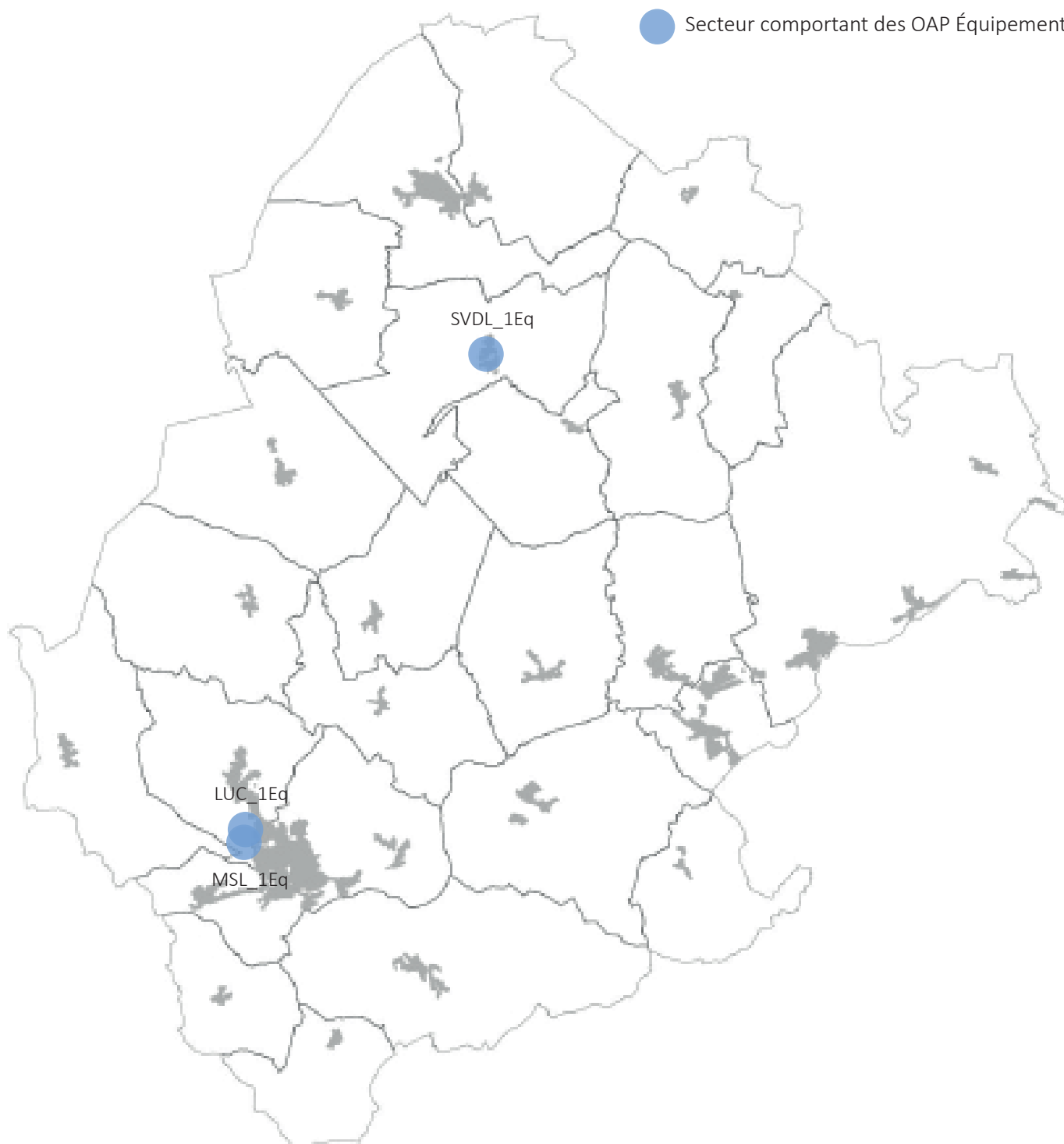
Afin d'assurer la bonne intégration des constructions, situées en entrée de ville depuis la RD231, il s'agira de prévoir la végétalisation (3) de la lisière Nord du site par la création d'une haie, la plantation d'arbres, d'arbustes, etc.



>>>> MODIFICATION DES OAP DE SECTEUR A À VOCATION D'ÉQUIPEMENT - SUPPRESSION DE L'OAP À CHAHAINES (CHA_1EQ)

>> Modification de la carte de localisation des OAP à vocation équipement (p.90 du PLUi approuvé en 2021) : suppression de la localisation de l'OAP à Chahaignes.

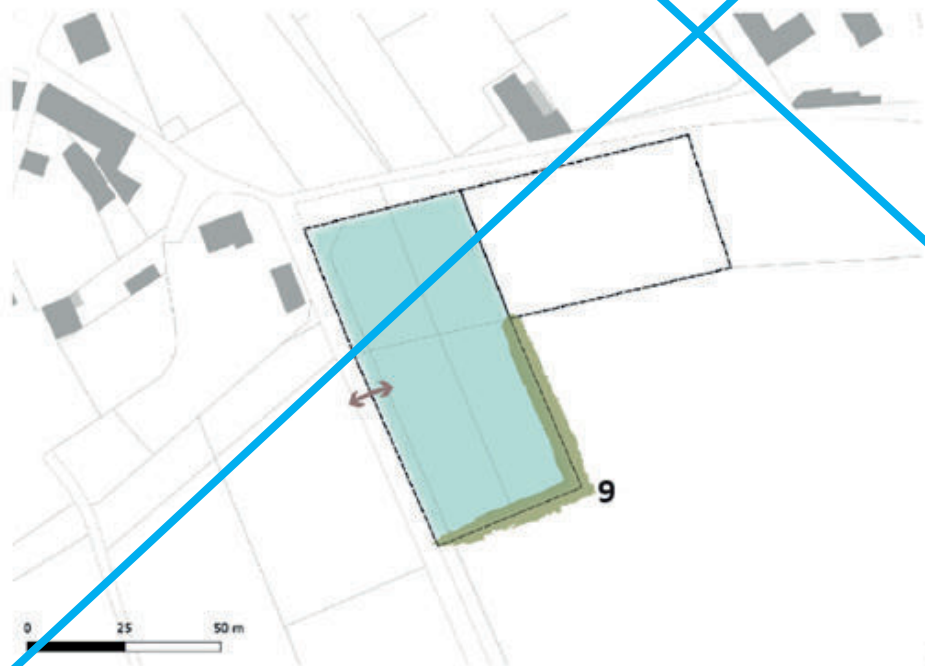
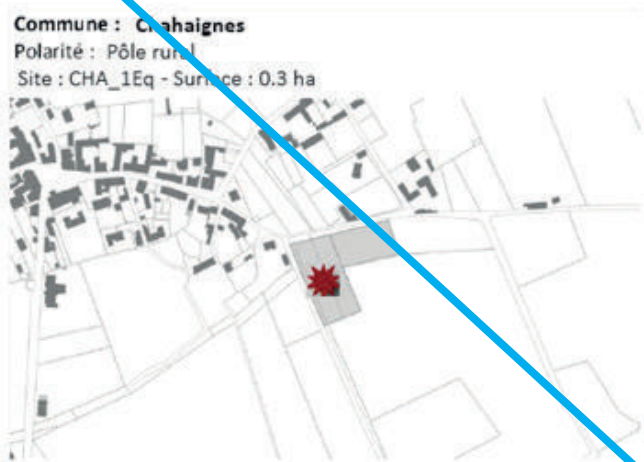
2.2.2 Les OAP à vocation Equipement



→ L'ensemble des OAP équipement sont "secteur A"

>> Suppression des éléments relatifs à l'OAP de Chahaignes pages 91 et 94 du PLUi approuvé en 2021

> Localisation



- Secteur CHA 1Eq -

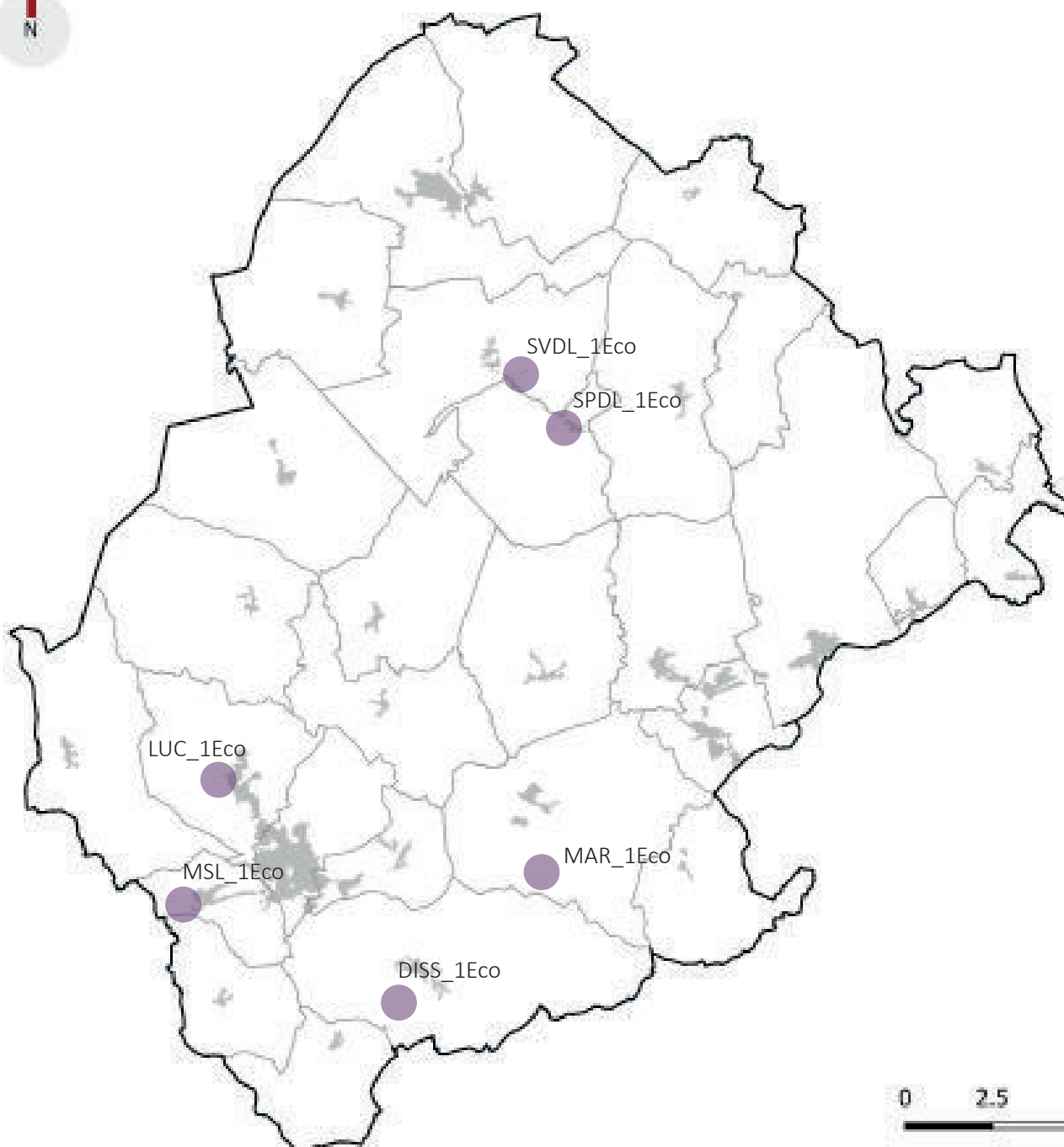
>>>> MODIFICATION DES OAP DE SECTEUR A À VOCATION ÉCONOMIQUE - SUPPRESSION DE L'OAP À CHAHAINES (CHA_1ECO)

Modification de la carte de localisation des OAP à vocation économique (p.96 du PLUi approuvé en 2021) : suppression de la localisation de l'OAP à Chahaignes.

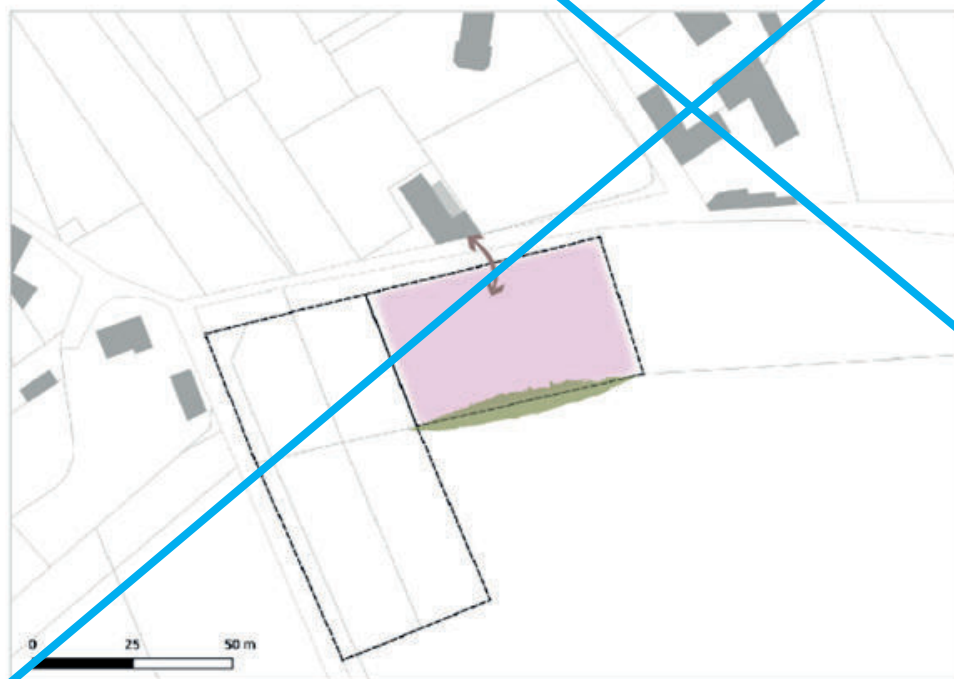
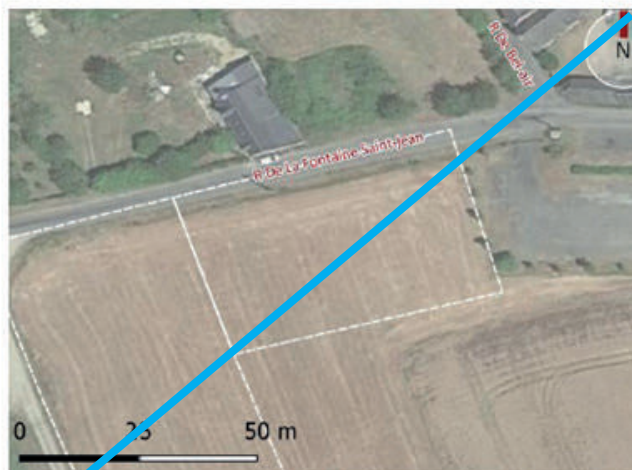
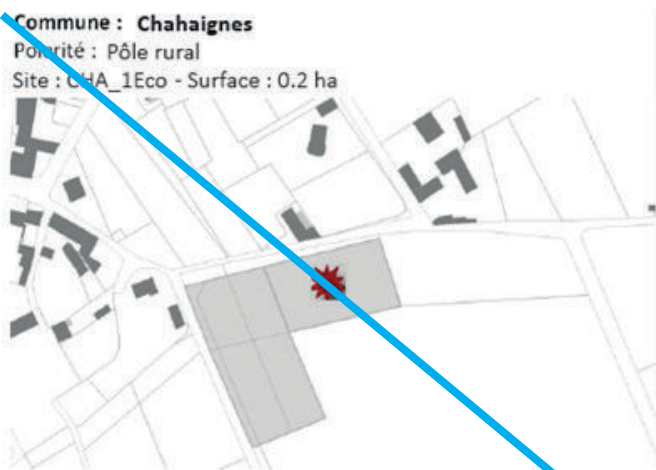
2.2.3 Les OAP à vocation Economie

2.2.3.1 Les OAP " Secteur A "

● Sites concernés par une OAP économie « Secteur A »



Suppression des éléments relatifs à l'OAP de Chahaignes pages 98 et 101 du PLUi approuvé en 2021



- Secteur CHA_1Eco -

>>>> MODIFICATION DES OAP DE SECTEUR B À VOCATION ECONOMIQUE - SECTEUR LGL_1ECO - SUPPRESSION D'UNE ORIENTATION

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des activités économiques et/ou artisanales en un ou plusieurs lots.

Aménagement :

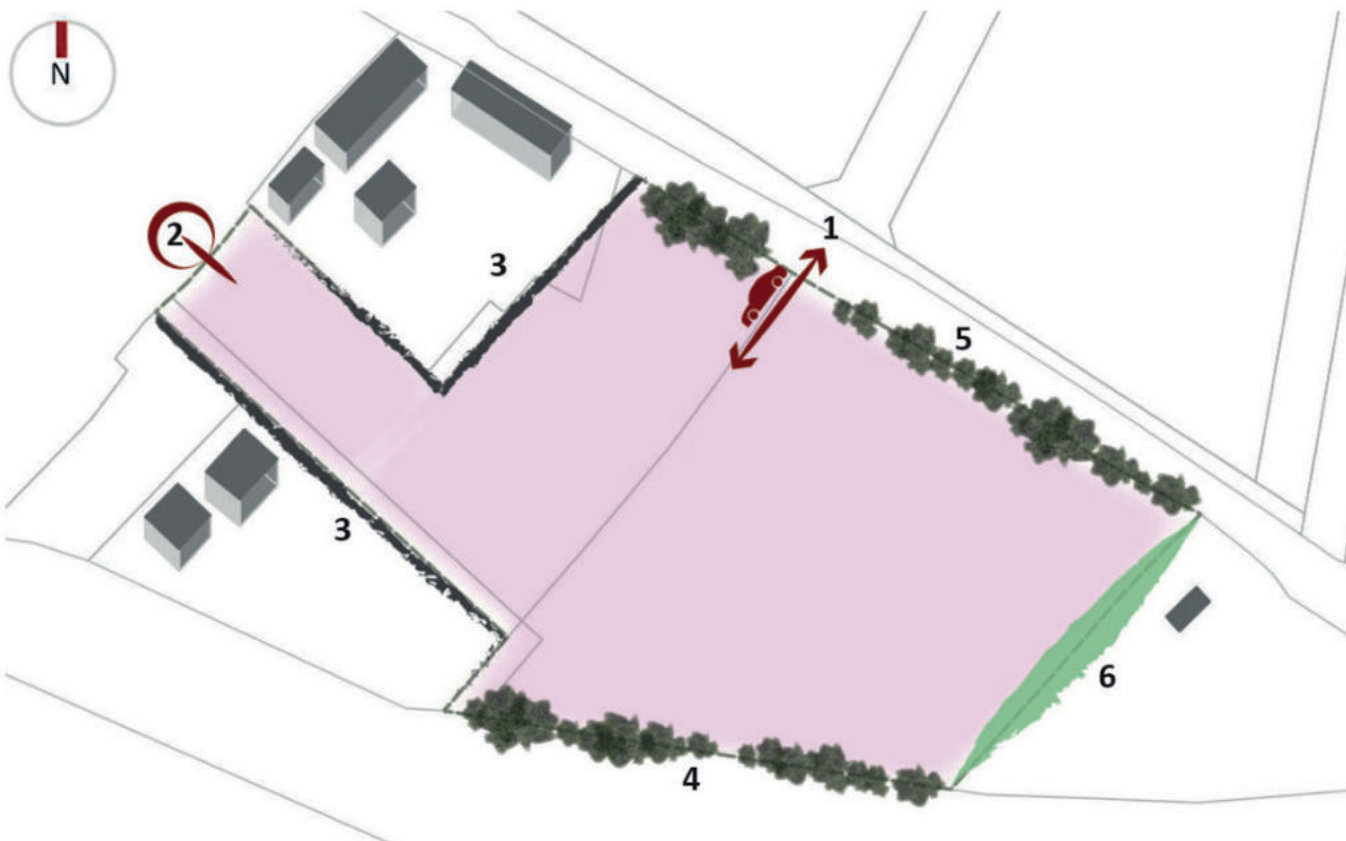
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement devra respecter la marge de recul liée à la RD304.

Une voie de desserte principale sera créée pour desservir l'opération depuis la rue des Saintonnières au Nord **(1)**. Le carrefour existant sera préférablement aménagé et sécurisé pour permettre le raccordement de la nouvelle voirie et de nouveaux flux. Des voies secondaires pourront être créées pour assurer la circulation interne du site et desservir les emprises situées à l'Est notamment. Un espace de stationnement mutualisé devra être créé. Celui-ci devra être végétalisé via la plantation d'arbres à haute tige et de haies arbustives afin d'assurer une transition qualitative avec les habitations à proximité. Les revêtements de l'aire de stationnement seront perméables. Aucun stationnement ne sera autorisé sur l'espace public. Les stationnements, qui devront être gérés à l'intérieur des lots, seront limités afin de privilégier l'espace de stationnement commun. Ils seront végétalisés et des revêtements perméables seront privilégiés. Une amorce de voirie sera conservée afin d'anticiper le développement de la zone d'activités économiques de la Prairie vers l'Ouest. **(2)**.

Les lisières en contact avec les habitations devront être adaptées afin de permettre de réduire les nuisances sonores et l'impact visuel des nouvelles constructions **(3)**. Une haie de taille haute composée d'arbres à haute tige et d'arbustes devra être plantée entre l'opération et la RD304 afin de garantir une entrée de ville qualitative et de limiter les perceptions des bâtiments d'activités **(4)**. Le fossé présent devra être préservé. Aucun accès depuis et vers le RD304 n'est autorisé. La lisière de la rue menant au hameau des Saintonnières devra être végétalisée à l'aide d'une haie composée d'essences variées. Le fossé devra être préservé, un seul accès busé est autorisé **(5)**. **La haie arbustive présente en lisière Est (6) devra, en priorité et dans la mesure du possible, être préservée voire confortée. Cependant, pour les besoins du projet d'aménagement :**

- Une destruction partielle de la haie, sur un linéaire maximum représentant 1/3 de la haie existante, est possible. Le ou les percements pourront être réalisés en une ou plusieurs fois sans jamais cependant entraîner une destruction de plus de 1/3 du linéaire total existant.
- Un arrachage total de la haie est possible à condition de compenser la destruction par la plantation, au sein du secteur de l'OAP (mais en dehors des haies à aménager déjà identifiées sur le schéma de l'OAP et matérialisées en n°5), d'une haie de même linéaire, composée d'essences variées et au caractère champêtre.

Sauf exigences techniques, de sécurité, etc. les murs plein ou murets en guise de clôtures sont interdits. Elles devront permettre l'écoulement des eaux (grilles, haies, gabions, etc.). Les grilles seront doublées d'une haie arbustive ou végétalisées.



3.2 Le règlement écrit

NB : Les évolutions sont indiquées en bleu.

>>>> TITRE I _DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I.3 LES DISPOSITIONS LIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE PROJET EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL :

Dans ce secteur est institué des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection partielle ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAHIQUE :

Les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN

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.

La communauté de communes de Loir-Lucé-Bercé est sujette à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

_LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

> LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme –

> LES SECTEURS OU LES BOISEMENTS ET LES HAIES SONT A PRESERVER

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestière.

Toute intervention dans les « secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et les haies sont à préserver » doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé ou une haie. Les travaux de coupe et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un boisement ou une haie sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs représentés sur le document graphique doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),

- pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif.

Les constructions, installations et ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications, etc. ne sont pas concernés par ces dispositions.

> LES LINEAIRES DE HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

Sont soumis à déclaration préalable, les interventions qui sont de nature à détruire totalement ou partiellement une haie. Les travaux de coupes et d'entretien sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les haies et alignements d'arbres repérés de manière individuelle doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une de ces exceptions et en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit.

> LES MILIEUX ISOLES AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE OU PAYSAGER (MARES ET SOURCES)

Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu.

Les travaux de coupes et d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité.

> LES COURS D'EAU

Dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

Pour rappel, tous les projets d'aménagement ou de construction peuvent être concernés par la procédure de la Loi sur l'eau.

> LES ZONES HUMIDES

Les zones humides repérées sur le règlement graphique sont protégées au titre de la loi sur l'eau.

Conformément au code de l'environnement, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides ou de marais doivent faire l'objet :

- d'une demande d'autorisation, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure ou égale à 1 ha,
- d'une déclaration préalable, lorsque la zone asséchée ou mise en eau présente une surface supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent

prévoir la récréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

LES VOIES ET CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins identifiés sur le document graphique et de leurs abords sont interdites, sauf si une solution alternative est apportée (exemple : création d'un nouveau chemin permettant d'assurer la continuité du cheminement). Les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale, tels que les haies et les talus, bordant ces chemins doivent être préservés sauf pour des raisons sanitaires, de sécurité ou des besoins techniques lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif. Ainsi, sont soumis à déclaration préalable, les interventions qui sont de nature à détruire totalement ou partiellement ces éléments. Les travaux de coupes et d'entretien sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE

> LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le document graphique est soumise à une demande d'autorisation de travaux.

La démolition totale ou partielle d'un élément repéré est soumise à un permis de démolir. La démolition partielle ou totale d'un élément repéré pourra être admise :

- pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...),
- pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Les travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

En cas d'interventions sur le bâti repéré et d'extensions, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site.

Les dispositifs visant l'exploitation des énergies renouvelables pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les façades en tuffeau, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

> LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU COMMERCE

LES LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à protéger aux documents graphiques, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de services situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

>>>> TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTEUR UA

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

> BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins, [sauf dans le cas de volets roulants solaires](#).

> TOITURES

Les matériaux à privilégier sont par exemple l'ardoise naturelle, la tuile plate petit moule nuancé, la tuile, le zinc et le verre.

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme [et un aspect simples](#) et s'intégrant dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte.

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, la teinte des matériaux de couverture des volumes principaux est voisine de celle de l'ardoise naturelle. La teinte tuile nuancée est tolérée dans le cadre d'une reconstruction à l'identique. La toiture des volumes secondaires peut déroger à ce principe.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

SECTEUR UB

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

> BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets doit être en harmonie avec l'ensemble de la façade et de la toiture.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés

à l'extérieur sont à éviter et doivent être masqués par des lambrequins, [sauf dans le cas de volets roulants solaires](#).

SECTEUR UC

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

> BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites. Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, [sauf dans le cas de volets roulants solaires](#).

SECTEUR UG

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

> BAIES

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites. Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, [sauf dans le cas de volets roulants solaires](#).

>>>> TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTEUR AUH

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

> BAIES

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites. Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, [sauf dans le cas de volets roulants solaires](#).

>>>> TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PRÉAMBULE

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend un secteur Av, qui correspond aux secteurs à fort potentiel de production viticole, plantés ou non, **un secteur Axz correspondant aux principaux sites d'activités économiques isolées et un secteur Axs, permettant l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics**. La zone A comprend également un secteur identifié par une trame délimitant les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, en application de l'art R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, dans laquelle s'appliquent des dispositions particulières à l'exploitation de carrières.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE A

L'activité agricole est une force économique du territoire, notamment du fait de la qualité agronomique des sols et de la topographie, enclive au développement de l'activité. Celle-ci façonne différemment le territoire, entre les plateaux de grandes cultures au nord et les coteaux viticoles le long du Loir plus au sud. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole, à assurer la pérennité et le développement et à permettre la diversification de l'activité agricole.

Un secteur Av a été créé visant la prise en considération de la qualité agronomique de certains espaces pour la viticulture à préserver en restreignant les possibilités de construire à des fins agricoles.

Le secteur Axs permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Le secteur Axz permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone agricole.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	A	Av
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
<p>⁽¹⁾ Y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage,...) > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en accord avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme) lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation, > Les constructions et installations liées à l'accueil agri-touristiques, notamment l'hébergement et la restauration, lorsque ces activités ont pour support l'exploitation, à condition d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, > Les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés au logement pour l'exploitant, à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. <p>⁽²⁾ Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Av ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Av à la date d'approbation du PLUi.</p>		
Exploitation forestière	X	X
HABITATION		
Les logements	V*	V*
<p>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</p> <p>* En secteur A uniquement, il s'agit d'un logement destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence pour le bon fonctionnement et la surveillance de l'exploitation. Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, le nombre de logements est limité à 2 par site pour les activités d'élevage et à 1 seul par site pour les autres activités. Il sera implanté dans un rayon de 100 mètres à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée à 150 mètres. <i>En outre, l'emprise au sol maximum du logement ne pourra dépasser 150 m².</i></p> <p>En secteur A et Av :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), <i>sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</i> > L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. * Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente. 		
Hébergement	V*	V*

<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>		
Les annexes à l'habitation	V*	V*
<i>* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de la construction principale et d'avoir une emprise au sol totale de 50 m² maximum, toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).</i>		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Restauration	V*	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>		
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V*	X
<i>* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>		
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les abris pour animaux	V*	X
<i>*Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.</i>		
Les CUMA agréées	V	X
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V
Les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute	V	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V**	V*
<i>* Elles sont installées en toitures.</i>		
<i>** Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i>		

<ul style="list-style-type: none"> - Elles doivent être implantées sur des terrains artificialisés ou anthropisés par une activité autre qu'agricole (ancienne carrière, décharge, etc.), sauf pour l'éolien, où les installations doivent justifiées qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole. - Elles doivent avoir un intérêt collectif, - Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Ou être installées en toitures.</p> <p>** Dans le cas des trackers solaires, ils doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils doivent correspondre à un besoin en autoconsommation majoritaire, - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole, - Ils doivent être implantés au plus près d'un bâtiment existant appartenant au porteur de projet, en respectant au maximum une distance de 70 mètres. - Ils doivent être implantés à une distance vis-à-vis des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol) correspondant à au moins deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres. 		
Les carrières	V*	X
<p>* Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (art. R.151-34 du Code de l'urbanisme). Dans ces secteurs les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation.</p>		
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les constructions, installations et ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 		

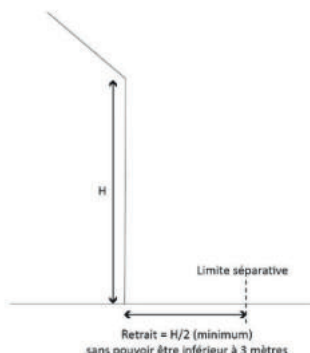
Dans le secteur Axs, sont de plus autorisées les constructions et installations d'intérêt collectifs ou liées à des services publics, dans la limite d'une emprise au sol maximum fixée à 30% de l'unité foncière (sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions).

Dans le secteur Axz, sont de plus autorisées les sous-destinations « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » :

- Soit dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité existante.
- Soit dans la limite d'une emprise au sol maximum de 400 m² (sans tenir compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le cas échéant).

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A, à l'exception du secteur Axs, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Dans le secteur Axs, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives et il doit être prévu l'aménagement de bandes végétalisées le long des limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

> pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche ;

> pour les annexes de moins de 20 m², qui peuvent s'implanter également en limites séparatives ;

> dans la zone A, à l'exception du secteur Axs : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

> dans le secteur Axs : pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'il est démontré qu'elles ne peuvent respecter la disposition générale.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions). Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Axs et Axz :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

En Axs, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

En Axz, la hauteur maximale est limitée :

- Soit à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur.
- Soit à 7 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

> afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la hauteur maximale à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine de même destination,

> pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

> pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

> *L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.*

> *L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.*

Les annexes sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de la construction principale et d'avoir une emprise au sol maximum de 50 m², toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

3.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Pour les constructions à vocation d'habitation, il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, *sauf dans le cas de volets roulants solaires.*

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

3.5 CLOTURES

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune,
- les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie arbustive,

La hauteur totale des clôtures de devra pas excéder 1,50 mètres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer) **et pour toute construction en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.**

>>>> TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	N	Nv	Nf
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	V**	V*
<p><i>Y compris :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> > Les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage,...) > Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en accord avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme) lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation, > Les constructions et installations liées à l'accueil agri-touristiques, notamment l'hébergement et la restauration, lorsque ces activités ont pour support l'exploitation, à condition d'être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, > Les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés au logement pour l'exploitant, à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. <p>* Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ** Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Nv à la date d'approbation du PLUi ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Nv à la date d'approbation du PLUi.</p>			
Exploitation forestière	V*	X	V**
<p>* Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ** Y compris les espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois</p>			
HABITATION			
Les logements	V*	V*	V*
<p>Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * En secteur N uniquement, il s'agit d'un logement destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence pour le bon fonctionnement et la surveillance de l'exploitation. Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, le nombre de logements est limité à 2 par site pour les activités d'élevage et à 1 seul par site pour les autres activités. Il sera implanté dans un rayon de 100 mètres à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée à 150 mètres. <i>En outre, l'emprise au sol maximum du logement ne pourra dépasser 150 m².</i> <p>Dans l'ensemble des secteurs N :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), <i>sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.</i> > L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. 			

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente			
* Uniquement dans le secteur N _{xh} et dans les conditions fixées par le règlement pour ce secteur.			
Hébergement	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Les annexes à l'habitation	V*	V*	V*
* Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à une distance de moins de 25 mètres du point le plus proche de la construction principale et d'avoir une emprise au sol totale de 50 m ² maximum, toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
Restauration	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V*	V*
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V	V
Les installations de production d'énergies renouvelables	V**	V*	V*
* Elles sont installées en toitures.			
** Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :			
- Elles doivent être implantées sur des terrains artificialisés ou anthropisés par une activité autre qu'agricole (ancienne carrière, décharge, etc.), sauf pour l'éolien, où les installations doivent justifiées qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole.			

<p>- Elles doivent avoir un intérêt collectif, - Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ou être installées en toitures.</p>			
<p>** Dans le cas des trackers solaires, ils doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p>			
<p>- Ils doivent correspondre à un besoin en autoconsommation majoritaire, - Ils ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole, - Ils doivent être implantés au plus près d'un bâtiment existant appartenant au porteur de projet, en respectant au maximum une distance de 70 mètres. - Ils doivent être implantés à une distance vis-à-vis des limites séparatives (calculée en projection du panneau au sol) correspondant à au moins deux fois leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.</p>			
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les constructions, installations et ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V
Les carrières	V	X	X
<p>* Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (art. R.151-34 du Code de l'urbanisme). Dans ces secteurs les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées sous réserve de respecter leur propre réglementation.</p>			
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*
<p>* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <p>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</p>			
Les abris pour animaux	V*	V*	X
<p>*Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière et que le sol ne soit pas imperméabilisé.</p>			

Dans le secteur NI, sont autorisés les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...), ainsi que les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi.

78

Dans le secteur Nxh, sont **de plus** autorisés les **nouveaux** logements (**hors annexes**) dans les conditions suivantes : l'emprise au sol ne pourra excéder 150 m² sur l'unité foncière et la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Nxz, sont de plus autorisées les sous-destinations « Industrie », « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » uniquement si elle est liée à une aire autoroutière

- **soit** dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité existante ;
- **soit dans la limite d'une emprise au sol maximum de 400 m² (sans tenir compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, le cas échéant).**

Dans le secteur Nxs, sont de plus autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des services publics, dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En l'absence de construction générant une emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, elles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nxl1 est de plus autorisée une augmentation de l'emprise au sol de 200 m² maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Les destinations autorisées sont les suivantes : l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics, la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle.

En cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

Dans le secteur Nxl2 sont de plus autorisées les constructions, installations et aménagements liés à une activité touristique et/ou sportive, sous réserve qu'ils ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créées) à plus de 10% de la surface du secteur Nxl2.

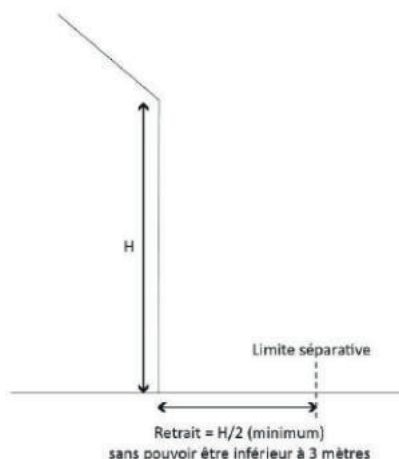
En cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

Dans le secteur Nxg, sont de plus autorisées les logements et résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, celle-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, qui peuvent s'implanter également en limites séparatives;
- > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les extensions des habitations sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent à au moins une des conditions suivantes :

- > L'emprise au sol est limitée à 150 m² cumulée (construction existante à la date d'approbation du PLUi et extension), sans doubler l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- > L'extension représente 20% maximum de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes doivent avoir une emprise au sol maximum de 50 m², toutes annexes cumulées (les bassins et piscines ne sont pas inclus dans cette emprise et pourront être acceptés en sus).

Uniquement dans les secteurs Nxh et Nxg, en sus des dispositions ci-dessus, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Uniquement dans le secteur Nxh, en sus des dispositions ci-dessus, l'emprise au sol des constructions nouvelles (hors extension d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi et hors annexes) ne pourra excéder 150 m² sur l'unité foncière concernée par le projet.

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

3.2 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Pour les constructions à vocation d'habitation, il est conseillé que les ouvertures des constructions soient majoritairement plus hautes que larges, afin d'être en cohérence avec le bâti traditionnel.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins, [sauf dans le cas de volets roulants solaires](#).

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les panneaux solaires et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

3.3 Le règlement graphique




NB : Les évolutions sont indiquées en bleu.

>>>> AJOUTS DE LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER





Légende des prescriptions graphiques

Avant la modification

PRESCRIPTIONS RELATIVES A DES PROJETS D'AMENAGEMENT

-  Emplacement réservé
-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global












PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

-  Eléments ou constructions d'intérêt patrimonial ou architectural à protéger
-  Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N
-  Eléments ou constructions d'intérêt patrimonial ou architectural à protéger
-  A titre d'information : Secteur situé à moins de cinq cent mètres d'un monument historique inscrit ou classé, ou faisant partie d'un Périmètre Délimité des Abords (voir plan des Servitudes d'Utilité Publique)

VOIES ET CHEMINS A PRESERVER, MODIFIER OU CREER




-  Chemins locaux d'intérêt
-  Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
-  Sentiers de randonnée Vallée-du-Loir (GRP ou PR)

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PATRIMOINE NATUREL ET AUX RISQUES





-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Secteurs de haies et bois à préserver
-  Atlas mouvement de terrain 1990-2006 (source DDT)
-  Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol
-  Zone humide : zone humide de l'inventaire vérifiée sur le terrain par la réalisation de sondages pédologiques ou d'étude de la végétation
-  Zone non prospectée : zone humide potentielle mais non vérifiée sur le terrain en raison d'un défaut d'accès
-  Linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer
-  Arbres isolés à préserver
-  Milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager (mares et sources)
-  A titre d'information : réseau hydrographique (source : DDT72)
-  A titre d'information : surfaces toujours en eau (plan d'eau et mare)

Après la modification


PRESCRIPTIONS RELATIVES A DES PROJETS D'AMENAGEMENT

-  Emplacement réservé
-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global












PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

-  Eléments ou constructions d'intérêt patrimonial ou architectural à protéger
-  Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N
-  Eléments ou constructions d'intérêt patrimonial ou architectural à protéger
-  A titre d'information : Secteur situé à moins de cinq cent mètres d'un monument historique inscrit ou classé, ou faisant partie d'un Périmètre Délimité des Abords (voir plan des Servitudes d'Utilité Publique)


VOIES ET CHEMINS A PRESERVER, MODIFIER OU CREER

-  Chemins locaux d'intérêt
-  Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
-  Sentiers de randonnée Vallée-du-Loir (GRP ou PR)

PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PATRIMOINE NATUREL ET AUX RISQUES

-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Secteurs de haies et bois à préserver
-  Atlas mouvement de terrain 1990-2006 (source DDT)
-  Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol
-  Zone humide : zone humide de l'inventaire vérifiée sur le terrain par la réalisation de sondages pédologiques ou d'étude de la végétation
-  Zone non prospectée : zone humide potentielle mais non vérifiée sur le terrain en raison d'un défaut d'accès
-  Linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer
-  Arbres isolés à préserver
-  Milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager (mares et sources)
-  A titre d'information : réseau hydrographique (source : DDT72)
-  A titre d'information : surfaces toujours en eau (plan d'eau et mare)

PRESCRIPTION RELATIVE AU COMMERCE

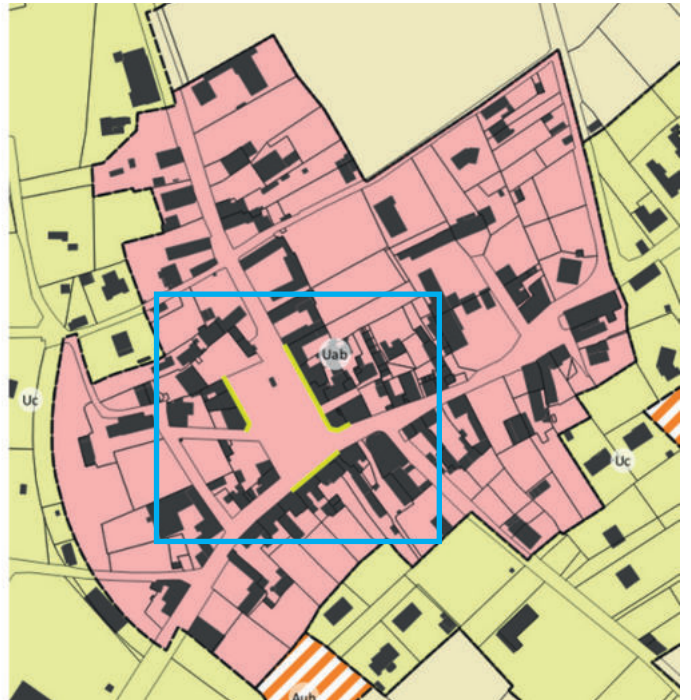
-  Linéaire commercial à protéger

JUPILES

Avant la modification



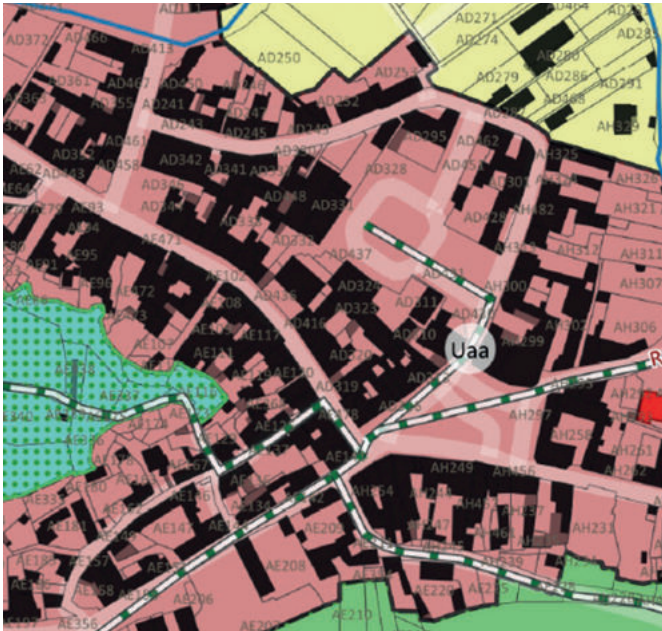
Après la modification



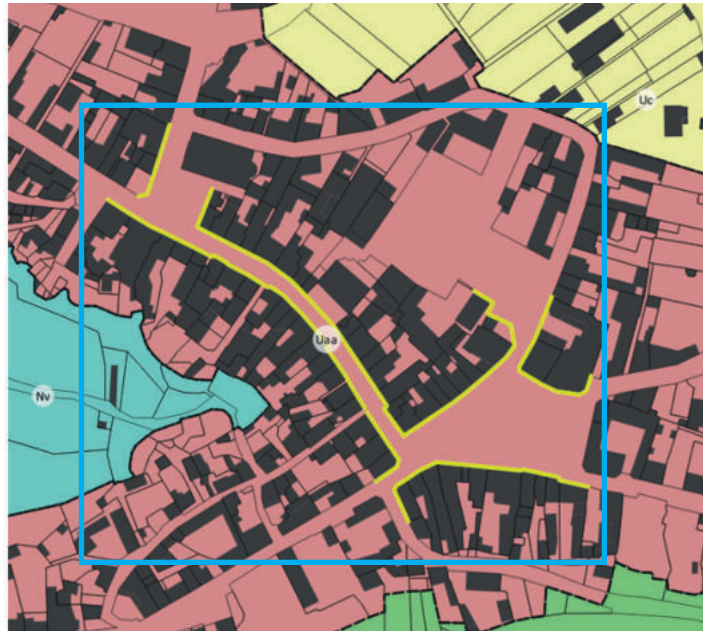
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

LA CHARTRE-SUR-LE-LOIR

Avant la modification



Après la modification



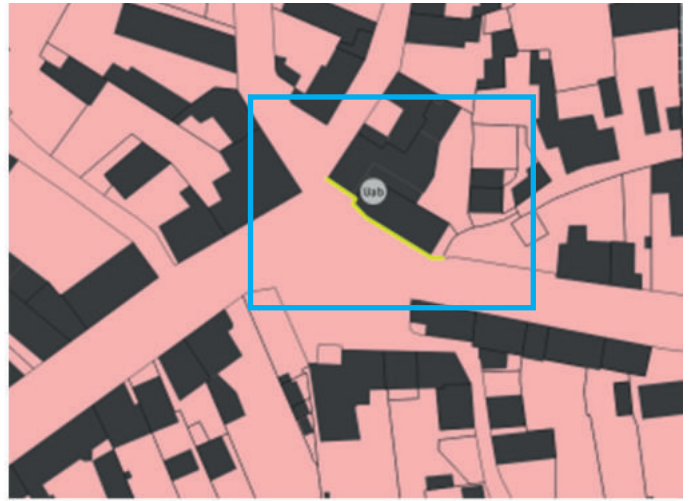
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

LOIR-EN-VALLEE - Poncé-sur-Loir

Avant la modification



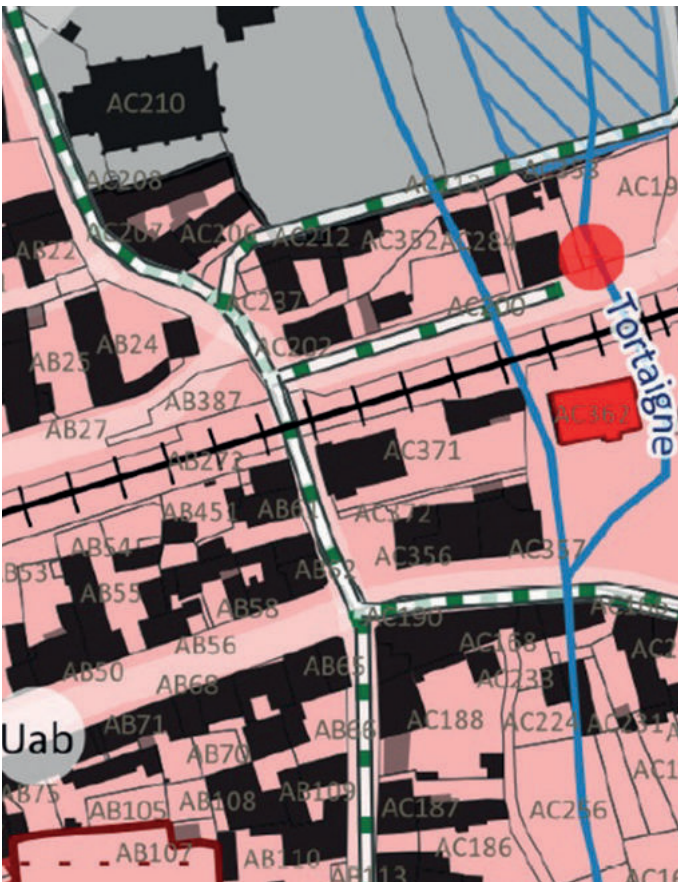
Après la modification



Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

LOIR-EN-VALLEE - Ruillé-sur-le-Loir

Avant la modification



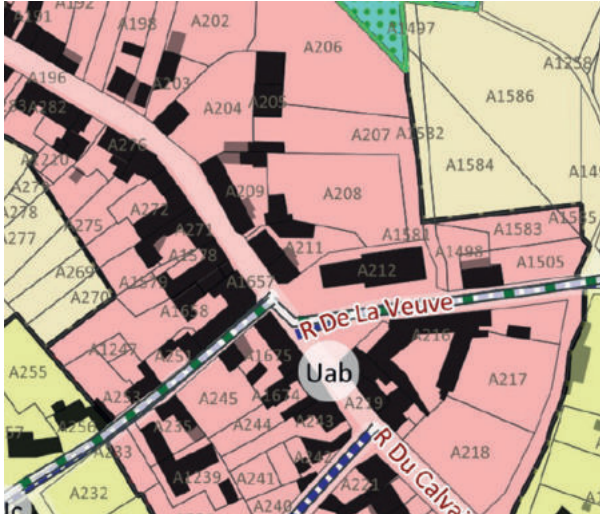
Après la modification



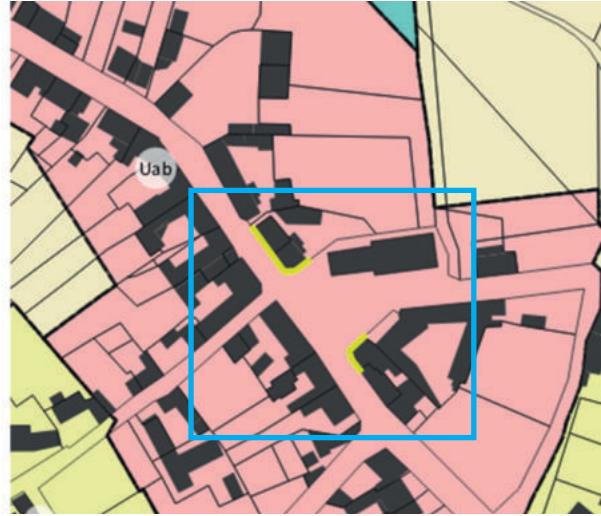
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

SAINT-PIERRE-DU-LOROUER

Avant la modification



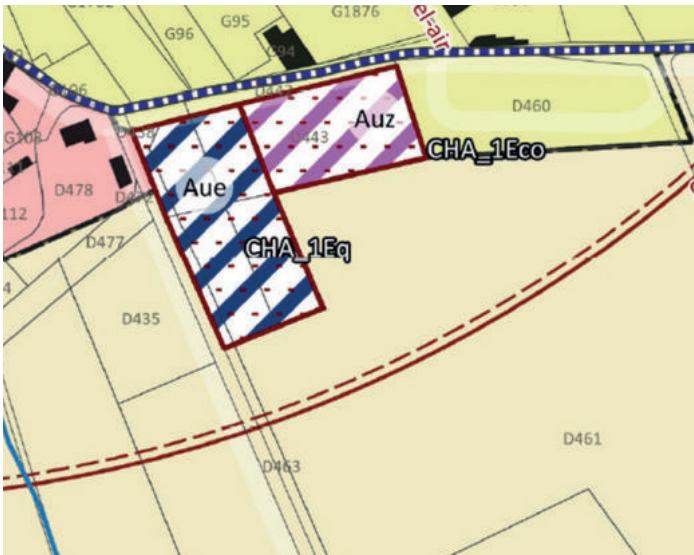
Après la modification



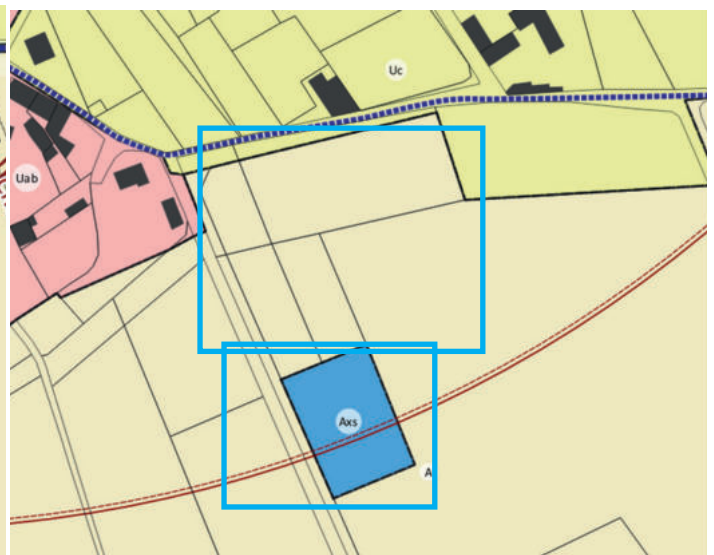
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

>>>> ADAPTATION DU ZONAGE POUR PERMETTRE LA RÉALISATION D'UNE CASERNE DE POMPIERS À CHAHAINES

Avant la modification



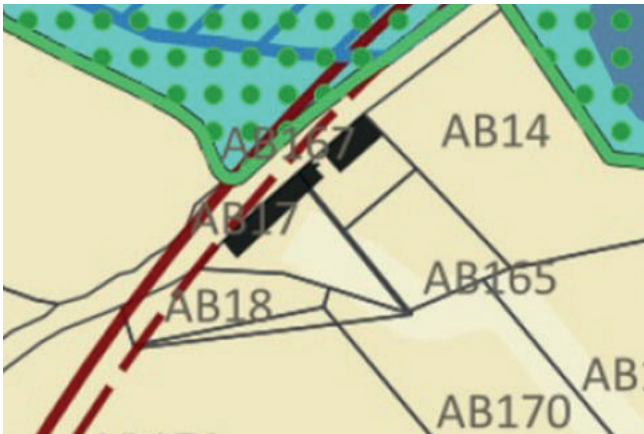
Après la modification



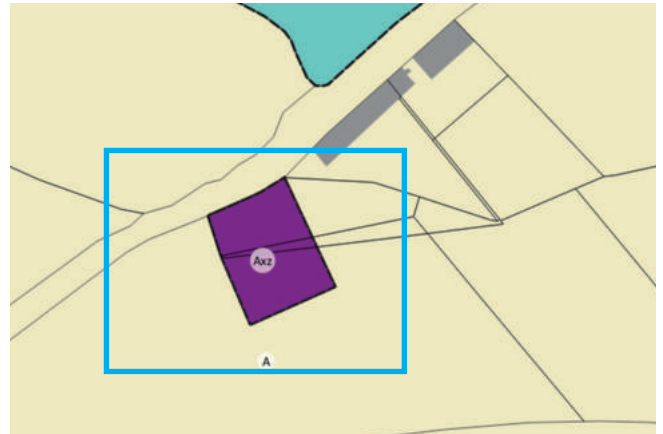
>>>> CREATION DE STECAL

BEAUMONT-PIED-DE-BOEUF

Avant la modification



Après la modification



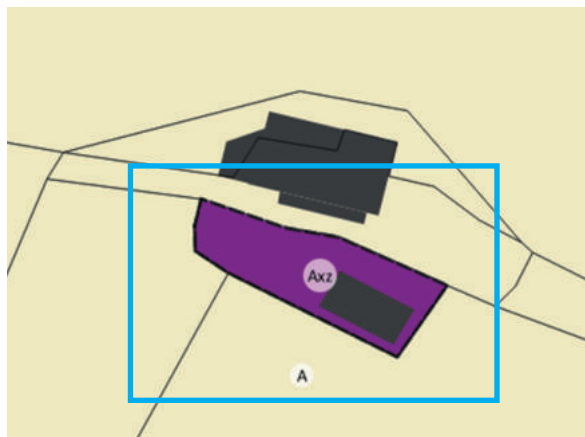
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

SAINT-GEORGES-DE-LA-COUEE

Avant la modification



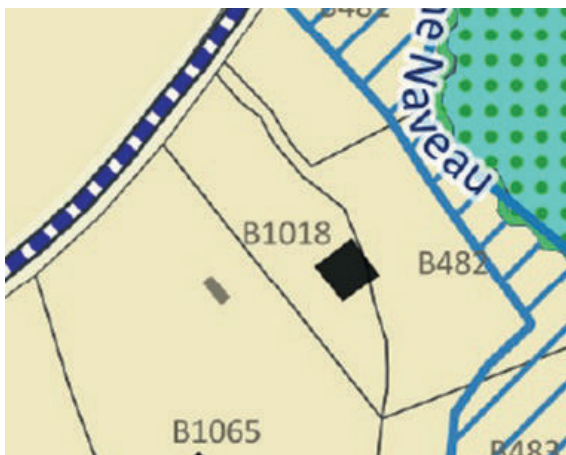
Après la modification



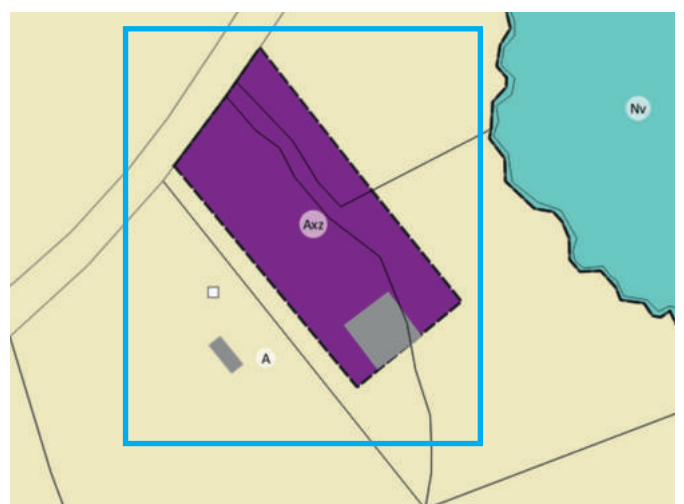
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

PRUILLE-L'EGUILLE

Avant la modification



Après la modification



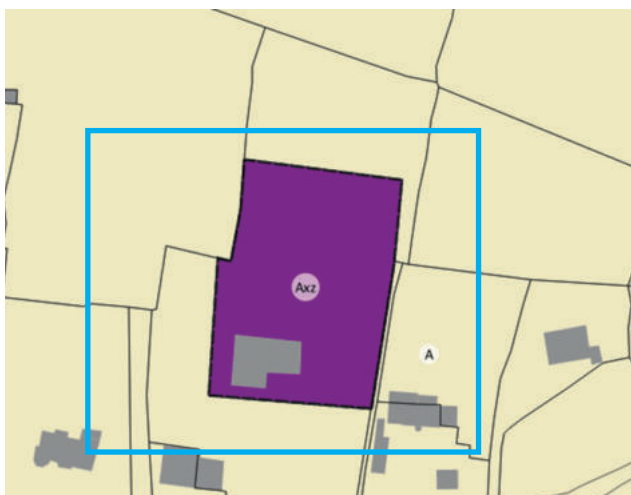
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

PRUILLE-L'EGUILLE

Avant la modification



Après la modification



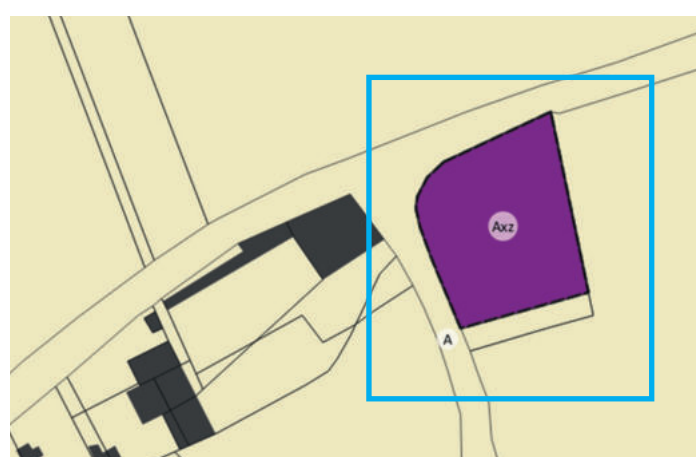
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

DISSAY-SOUS-COURCILLON

Avant la modification



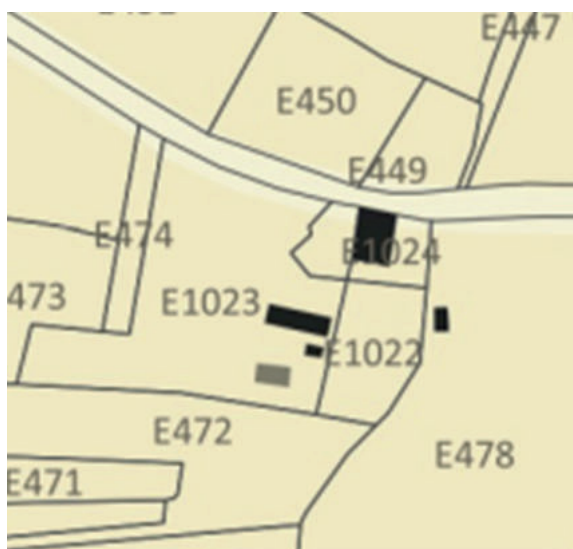
Après la modification



Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

LUCEAU

Avant la modification



Après la modification



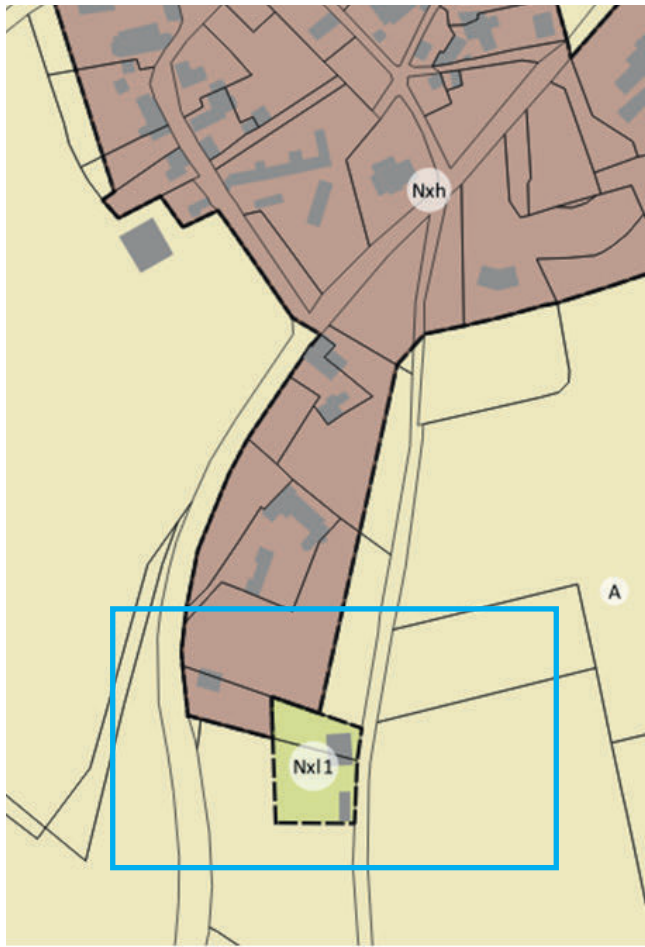
Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

DISSAY-SOUS-COURCILLON

Avant la modification



Après la modification



Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

>>>> SUPPRESSION D'UN STECAL

VILLAINES-SOUS-LUCE

Avant la modification



Après la modification









Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

>>>> STECAL : CRÉATION DE STECAL ECONOMIQUES ET ÉQUIPEMENTS

Légende des STECAL









Avant la modification

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

-  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)
-  Nxl1 : Emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)
-  Nxl2 : Emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques (STECAL)
-  Nxz : Activités économiques isolées (STECAL)

Après la modification

SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

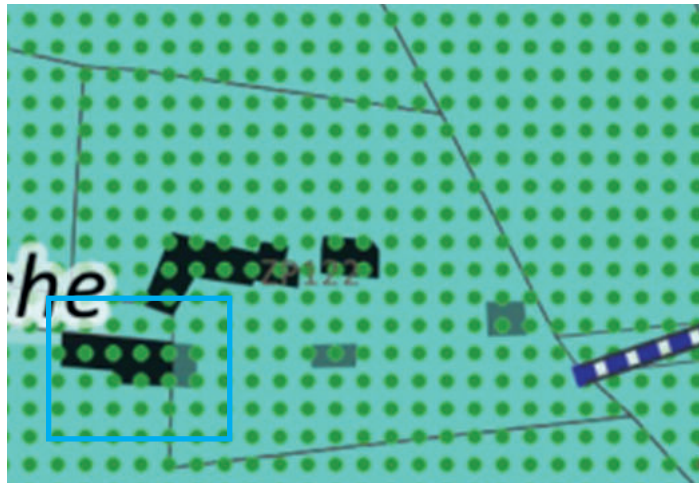
-  Nxh : Hameaux à vocation dominante d'habitat (STECAL)
-  Nxg : Espaces d'accueil pour les gens du voyage (STECAL)
-  Nxs : Sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (STECAL)
-  Nxl1 : Emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)
-  Nxl2 : Emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques (STECAL)
-  Nxz : Activités économiques isolées (STECAL)
-  Axs : Sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (STECAL)
-  Axz : Activités économiques isolées (STECAL)

>>>> AJOUT DE BATIS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

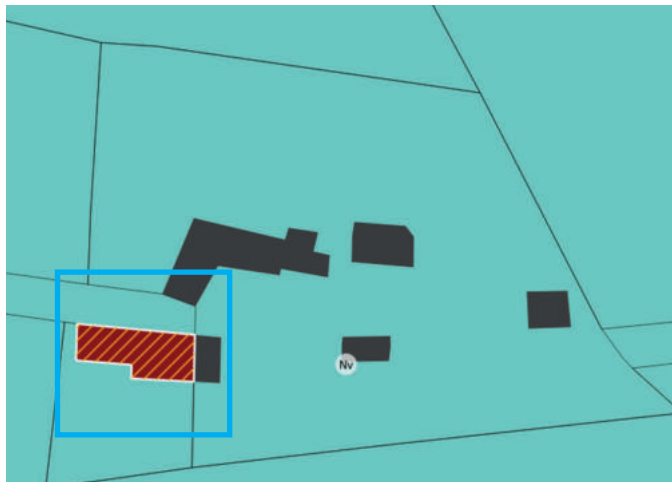
92

Courdemanche - ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination

Avant la modification



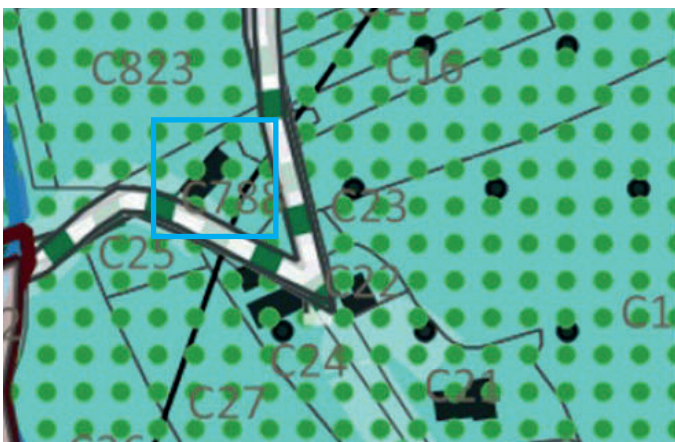
Après la modification



Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

Flée - ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination

Avant la modification



Après la modification

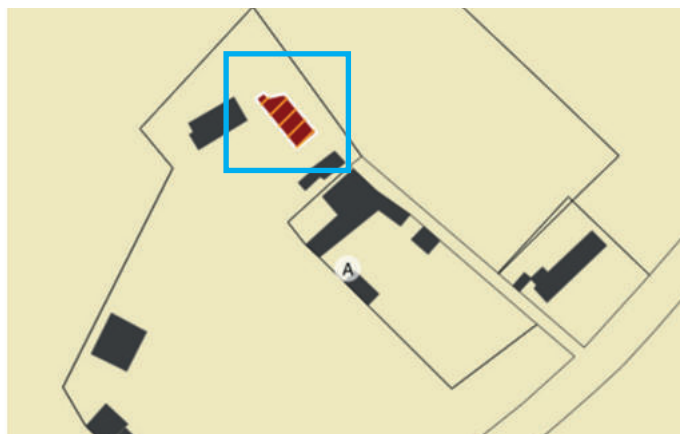
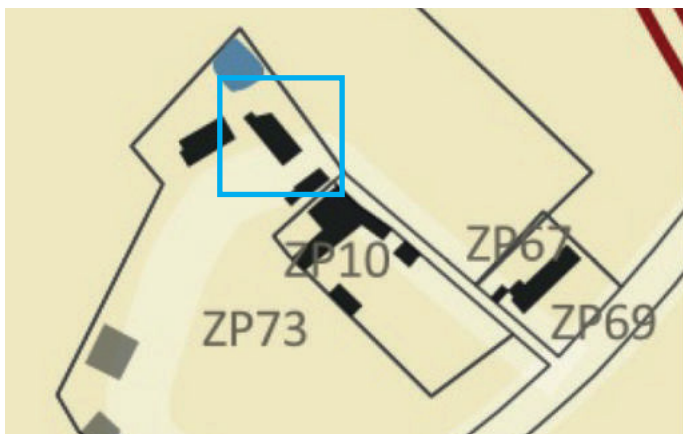


Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

Dissay-sous-Courcillon - ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination

Avant la modification

Après la modification



Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

Dissay-sous-Courcillon - ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination

Avant la modification

Après la modification



Dans un souci de lisibilité, les autres prescriptions graphiques inscrites au PLUi de 2021 n'ont pas été reprises sur l'extrait ci-dessus - après la modification - mais elles demeurent inchangées dans le cadre de la modification.

3.4 Le bilan des surfaces

La partie justification du rapport de présentation du PLUi approuvé en 2021 contient un point spécifique présentant les surfaces des différents types de zones et la consommation d'espaces engendrée (pages 289 à 295). Pour rappel, comme le précise le chapeau introductif de cette partie : «La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD prévoyant de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant au maximum 39 hectares pour l'habitat et les équipements entre 2020 et 2030 et de limiter la consommation d'espaces à destination des activités économiques à 75% de l'enveloppe SCoT à l'horizon 2030, soit un maximum de 36 hectares.»

Afin de tenir compte de la création de nouveaux STECAL, des évolutions liées au projet de caserne de pompiers à Chahaignes, et de la modification de la règle d'emprise au sol dans les STECAL Nxz, il s'agit de modifier :

- le tableau de la page 290 concernant les zones à urbaniser pour tenir compte de la suppression de 2 zones à Chahaignes ;
- le tableau de la page 291 présentant les secteurs en zone A, pour ajouter les 2 nouveaux types de STECAL créés dans le cadre de la modification (STECAL Axs pour la caserne et STECAL Axz pour des activités économiques isolées) ;
- le tableau de consommation d'espace engendrée par les STECAL en zone N (Nxz) ;
- la synthèse de la page 293 concernant la consommation d'espace engendrée par le PLUi ;
- le tableau dressant le bilan de l'évolution des zones (p 295 des justifications du rapport de présentation).

Concernant la consommation d'espaces potentiellement engendrée par la création des nouveaux STECAL et le projet de caserne de pompiers à Chahaignes :

- La création du STECAL Axs à Chahaignes entraîne une consommation d'espace équivalent à 1 782 m² (en faisant l'hypothèse d'une artificialisation totale du STECAL, soit une hypothèse haute, qui surestime la consommation d'espace théorique engendrée par la création du STECAL). La création de ce STECAL conduit, en revanche, à une réduction de 0,5 ha de zones à urbaniser (au bénéfice de la zone A).
- La création du STECAL Nx11 à Dissay-sous-Courcillon n'entraîne pas de consommation d'espaces et conduit, à l'inverse, à la réduction d'une surface de 1 245 m² du STECAL Nxh défini au PLUi approuvé en 2021, au bénéfice de la zone A.
- La création des secteurs Axz entraîne une consommation d'espace :
 - > nulle pour les STECAL de Saint-Georges-la-Couée, de Pruillé-l'Eguillé - la Prairie et de Dissay-sous-Courcillon dans la mesure où il s'agit d'espaces déjà artificialisés et/ou bâtis ;
 - > partielle pour les STECAL de Pruillé-l'Eguillé - les Renaudières et Luceau dans la mesure où le périmètre de ces STECAL comprend déjà des espaces pour partie bâtis et/ou artificialisés ;

> totale pour le STECAL de Beaumont-Pied-de-Boeuf (dans la mesure où le secteur n'est ni bâti ni artificialisé aujourd'hui).

Au global, 1 200 m² d'espaces sont estimés comme pouvant être théoriquement consommés en lien avec la création de ces nouveaux STECAL. Cette estimation reprend la logique appliquée pour les STECAL Nxz expliquée ci-après : pour chaque STECAL, sont étudiées les différentes hypothèses d'emprise au sol maximum nouvelle possible et il est estimé que 100% de cette nouvelle emprise serait réalisée dans la partie non artificialisée du STECAL, engendrant donc une consommation d'espace nouvelle.

- La modification de la règle d'emprise au sol dans les STECAL Nxz conduit à une augmentation potentielle de la consommation d'espaces. Le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2021 précise : «Les STECALs Nxz peuvent engendrer une consommation d'espace de 8 315 m² au maximum (estimation au vu des règles associées et des emprises au sol existante). Néanmoins, la consommation d'espace engendrée est très majoritairement située sur des espaces d'ores et déjà artificialisées (espaces de stationnement, etc).»

Les STECAL Nxz au PLUi de 2021 correspondent à une superficie de 19,4 hectares. La présente modification conduit à une réduction de 1 735 m², en lien avec la suppression d'un STECAL Nxz à Villaines-sous-Lucé. Au total, après modification, les secteurs Nxz représentent donc une surface de 19,2 hectares. Le PLUi approuvé en 2021 estimait la consommation d'espaces engendrée par les STECAL Nxz à 8 315 m² (cf rappel ci-avant). La présente modification du PLUi introduit une nouvelle règle relative à l'emprise au sol : dans le cas où la disposition relative à l'emprise au sol du PLUi de 2021 est moins avantageuse, il est ainsi possible de bénéficier d'une emprise au sol maximum nouvelle de 400 m². Cette évolution, qui permet potentiellement une hausse des droits à construire, dans certains cas, entraîne donc une consommation d'espaces supérieure à celle estimée au PLUi de 2021. Cette consommation d'espace théorique nouvelle est estimée à 6 181 m² (méthodologie du calcul détaillée ci-après). Au total ce sont donc 1,4 hectare de consommation d'espace qui sont désormais potentiellement engendrés par les STECAL Nxz (correspondant à l'estimation du PLUi de 2021 à laquelle est ajoutée celle liée à la modification du PLUi). Le chiffre de 6 181 m² est établi au regard des espaces potentiellement disponibles dans chaque STECAL (espaces non artificialisés à caractère agricole ou naturel, soit 2,1 hectares), du coefficient d'emprise au sol actuel et de la nouvelle emprise bâtie possible, en appliquant les hypothèses suivantes :

- hypothèse 1 = application de la règle d'emprise au sol du PLUi approuvé en 2021, soit une emprise au sol maximum correspondant à 50% de l'emprise au sol du bâti existant dans le STECAL ;
- hypothèse 2 = application de la règle ajoutée dans le cadre de la présente modification, soit une emprise au sol maximum nouvelle correspondant à 400 m² ;
- hypothèse 3 = parmi ces 2 hypothèses, la plus avantageuse est retenue et il est fait l'hypothèse que la réalisation de la nouvelle emprise au sol aménagée dans le STECAL se ferait à 100% dans la surface non artificialisée du STECAL, entraînant donc une consommation d'espaces.

Pour plus de clarté, 2 exemples sont fournis ci-après pour des STECAL existants au PLUi approuvé en 2021 :

Exemple 1 à Beaumont-Pied-de-Boeuf

Superficie du STECAL	Superficie non artificialisée dans le STECAL	Emprise bâtie actuelle au sein du STECAL	Coefficient d'emprise au sol actuel dans le STECAL	Emprise au sol maximum possible avec la règle du PLUi 2021, soit 50% de l'emprise au sol du bâti existant	Emprise au sol maximum possible avec la règle du PLUi modifié, soit 400 m ² de nouvelle emprise au sol	Nouvelle emprise au sol pouvant être réalisée dans le STECAL, avec l'hypothèse d'une réalisation à 100% dans la superficie non artificialisée du STECAL
17 736 m ²	2 419 m ²	1 787 m ²	10,1% (emprise bâtie rapportée à la surface du STECAL)	893,5 m ² (50% de l'emprise bâtie actuelle)	400 m ²	893,5 m ² --> Dans le présent exemple, la règle introduite par la modification (possibilité d'une emprise au sol nouvelle de 400 m ²) est moins avantageuse que la disposition du PLUi approuvé en 2021. La consommation d'espace estimée au PLUi approuvé en 2021 demeure donc inchangée.

Exemple 2 à Dissay-sous-Courcillon

Superficie du STECAL	Superficie non artificialisée dans le STECAL	Emprise bâtie actuelle au sein du STECAL	Coefficient d'emprise au sol actuel dans le STECAL	Emprise au sol maximum possible avec la règle du PLUi 2021, soit 50% de l'emprise au sol du bâti existant	Emprise au sol maximum possible avec la règle du PLUi modifié, soit 400 m ² de nouvelle emprise au sol	Nouvelle emprise au sol pouvant être réalisée dans le STECAL, avec l'hypothèse d'une réalisation à 100% dans la superficie non artificialisée du STECAL
5 041 m ²	329 m ²	230 m ²	4,6% (emprise bâtie rapportée à la surface du STECAL)	115 m ² (50% de l'emprise bâtie actuelle)	400 m ²	329 m ² --> Dans le présent exemple, la règle introduite par la modification (possibilité d'une emprise au sol nouvelle de 400 m ²) est plus avantageuse que celle du PLUi approuvé en 2021. 400 m ² de nouvelle emprise au sol pourraient être réalisés, dont 329 m ² dans la superficie du STECAL non artificialisée.

NB : Les évolutions sont indiquées en bleu.

Page 290 - Rapport de présentation - partie justification

SECTEURS	ZONES À URBANISER	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
Auh	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale	Les secteurs Auh engendrent une consommation d'espace de 29,4 hectares (les secteurs Auh en densification n'ont pas été comptabilisés)
Aue	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif	Les secteurs Aue engendrent une consommation d'espace de 5,3 hectares
Auz	Secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes	Les secteurs AUz engendrent une consommation d'espace de 18,6 hectares (projet de ZAC de Montabon compris) A noter que la surface cessible représente 10,5 ha (juillet 2018). La surface vendue entre l'arrêt du SCoT et le nouveau débat du PADD représente 2,7 ha. Ainsi, le PLUi engendre une ouverture à l'urbanisation de 26,4 ha pour les activités économiques.

Page 291 - Rapport de présentation - partie justification

SECTEURS	ZONES AGRICOLES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espace pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations et ne peut être estimée.
Av	Secteurs à fort potentiel de production viticole, plantés ou non	

Page 292 - Rapport de présentation - partie justification

98

SECTEURS	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
N	Secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel	Ces secteurs de la zone N sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
Nv	Secteur correspondant aux vallées	
Nf	Secteur correspondant aux massifs boisés, pour la plupart exploités.	
NI	Espaces naturels dédiés à des activités de loisirs et/ou touristiques	
Nxh	Hameaux pouvant accueillir un renforcement résidentiel (STECAL)	Les hameaux correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés ; ils n'engendrent pas de consommation d'espace.
Nxz	Principaux sites d'activités économiques isolés (STECAL)	Les STECALs NXz peuvent engendrer une consommation d'espace de 8315 m ² au <u>maximum</u> (estimation au vu des règles associées et des emprises au sol existantes). Néanmoins, la consommation d'espace engendrée est très majoritairement située sur des espaces d'ores et déjà artificialisés (espaces de stationnement, etc).
Nxs	Sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (STECAL)	Ces 2 secteurs correspondent à des espaces artificialisés.
Nxl1	Sites isolés accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques.	Ces secteurs ont vocation à conserver leur caractère naturel. Deux secteurs vont engendrer une consommation d'espace nouvelle (projets en cours): le kiosque ONF et l'aire de camping car. Ces projets pourront engendrer une consommation de 400 m ² maximum.
Nxl2	Le secteur Nxl correspond aux emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques.	Les projets pourront engendrer une consommation de 1,5 ha maximum.
Nxg	Aires d'accueil pour les gens du voyage (STECAL)	Ces secteurs sont déjà artificialisés ou occupés par les gens du voyage.

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

> **29,4 hectares pour l'habitat** (voir détails par polarité et communes ci-après),

> **5,3 hectares pour l'équipement,**

soit une consommation d'espace de 34,7 hectares pour l'habitat et les équipements en cohérence avec l'orientation du PADD et en compatibilité avec le SCoT Pays Vallée du Loir.

> **32,5 hectares pour les activités économiques (surface cessible et STECALs Nxz compris) soit moins de 75% de l'enveloppe du SCoT attribuée aux activités économiques.** A noter, que le projet de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à Montabon à proximité de l'échangeur autoroutier est intégré à ce calcul. Ce projet d'ampleur s'inscrit dans un temps long, supérieur à celui du PLUi (10 ans), mais en cohérence à long terme avec l'enveloppe à 20 ans attribuée par le SCoT. Sans ce projet d'ampleur dont la réflexion doit être portée à long terme, le PLUi afficherait une consommation d'espaces de 23,8 ha, soit moins de 50% de l'enveloppe SCoT à 20 ans. Par ailleurs, à noter que la répartition surfacique des zones Auz est cohérente avec l'armature urbaine du territoire :

		RÉPARTITION DES ZONES Auz
	Pôle de centralité	14,8 ha
	Pôles relais	5,6 ha
	Pôles ruraux	3,5 ha
	TOTAL	23,9 ha

Par ailleurs, 1,5 hectares seront consommés pour des activités de loisirs et/ou touristiques dans les STECAL Nx12 (sur des espaces déjà occupés par les activités existantes).

➔ **soit une consommation totale de 68,7 hectares pour l'habitat, l'équipement et l'économie.**

Le règlement graphique du PLUi permet de traduire les orientations du PADD et s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Pays Vallée du Loir. De plus, le projet de PLUi affiche une réelle réduction des zones d'extensions urbaines par rapport aux documents d'urbanisme actuels : les zones d'extensions urbaines projetées font une surface de 58 ha (29,3 ha pour l'habitat, 5,3 ha pour l'équipement et 23,9 pour l'économie dont 5,3 ha classés en 2Auz) alors que les documents d'urbanisme actuels projettent 422 ha de zones à urbaniser (sans compter les 6 communes actuellement soumises au RNU). La réduction par rapport aux dix dernières années est également notable car, pour les mêmes vocations, 114 ha ont été consommées, soit une réduction d'environ 40%.

> Bilan de l'évolution des zones par rapport aux documents d'urbanisme actuels

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

- A noter que 6 communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme (RNU) ; leurs surfaces ne sont donc pas intégrées dans le calcul "dans les anciens documents d'urbanisme" mais le sont "dans le projet de PLUi"

- Les surfaces constructibles des cartes communales ont été intégrées dans la catégorie "zones urbaines" et non constructibles, soit dans la catégorie N ou A (selon le caractère dominant des espaces).

Page 290 - Rapport de présentation - partie justification

SECTEURS	ZONES À URBANISER	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
Auh	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale	Les secteurs Auh engendrent une consommation d'espace de 29,4 hectares (les secteurs Auh en densification n'ont pas été comptabilisés)
Aue	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif	Les secteurs Aue engendrent une consommation d'espace de 5 hectares
Auz	Secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes	Les secteurs AUz engendrent une consommation d'espace de 18,4 hectares (projet de ZAC de Montabon compris) A noter que la surface cessible représente 10,5 ha (juillet 2018). La surface vendue entre l'arrêt du SCoT et le nouveau débat du PADD représente 2,7 ha. Ainsi, le PLUi engendre une ouverture à l'urbanisation de 26,2 ha pour les activités économiques.

Page 291 - Rapport de présentation - partie justification

SECTEURS	ZONES AGRICOLES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espace pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations et ne peut être estimée.
Av	Secteurs à fort potentiel de production viticole, plantés ou non	
Axs	Secteur permettant la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.	Le secteur Axs peut entraîner une consommation d'espaces de 1 782 m ² .
Axz	Secteurs permettant l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone agricole.	Les STECAL Axz peuvent engendrer une consommation d'espace de 1 200 m ² au maximum (estimation au vu des règles associées et des emprises au sol existante)

Page 292 - Rapport de présentation - partie justification

SECTEURS	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
N	Secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel	Ces secteurs de la zone N sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
Nv	Secteur correspondant aux vallées	
Nf	Secteur correspondant aux massifs boisés, pour la plupart exploités.	
NI	Espaces naturels dédiés à des activités de loisirs et/ou touristiques	
Nxh	Hameaux pouvant accueillir un renforcement résidentiel (STECAL)	Les hameaux correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés ; ils n'engendrent pas de consommation d'espace.
Nxz	Principaux sites d'activités économiques isolés (STECAL)	Les STECALs NXz peuvent engendrer une consommation d'espace de 1,4 hectare au <u>maximum</u> (estimation au vu des règles associées et des emprises au sol existantes). Néanmoins, la consommation d'espace engendrée est très majoritairement située sur des espaces d'ores et déjà artificialisés (espaces de stationnement, etc).
Nxs	Sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics (STECAL)	Ces 2 secteurs correspondent à des espaces artificialisés.
Nxl1	Sites isolés accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques.	Ces secteurs ont vocation à conserver leur caractère naturel. Deux secteurs vont engendrer une consommation d'espace nouvelle (projets en cours): le kiosque ONF et l'aire de camping car. Ces projets pourront engendrer une consommation de 400 m ² maximum.
Nxl2	Le secteur Nxl correspond aux emprises constructibles pour des projets de plus grande échelle à vocation de loisirs et/ou touristiques.	Les projets pourront engendrer une consommation de 1,5 ha maximum.
Nxg	Aires d'accueil pour les gens du voyage (STECAL)	Ces secteurs sont déjà artificialisés ou occupés par les gens du voyage.

Page 293 - Rapport de présentation - partie justification

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

> **29,4 hectares pour l'habitat** (voir détails par polarité et communes ci-après),

> **5,2 hectares pour l'équipement** (correspondant aux zones Aue et au STECAL Axs à Chahaignes),

soit une consommation d'espace de **34,6 hectares pour l'habitat et les équipements** en cohérence avec l'orientation du PADD et en compatibilité avec le SCoT Pays Vallée du Loir.

> **33 hectares pour les activités économiques (surface cessible et STECALs Nxz et Axs compris) soit moins de 75% de l'enveloppe du SCoT attribuée aux activités économiques.** A noter, que le projet de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à Montabon à proximité de l'échangeur autoroutier est intégré à ce calcul. Ce projet d'ampleur s'inscrit dans un temps long, supérieur à celui du PLUi (10 ans), mais en cohérence à long terme avec l'enveloppe à 20 ans attribuée par le SCoT. Sans ce projet d'ampleur dont la réflexion doit être portée à long terme, le PLUi afficherait une consommation d'espaces de 23,8 ha, soit moins de 50% de l'enveloppe SCoT à 20 ans.

Par ailleurs, à noter que la répartition surfacique des zones Auz est cohérente avec l'armature urbaine du territoire :

	RÉPARTITION DES ZONES Auz
Pôle de centralité	14,8 ha
Pôles relais	5,6 ha
Pôles ruraux	3,3 ha
TOTAL	23,7 ha

Par ailleurs, 1,5 hectares seront consommés pour des activités de loisirs et/ou touristiques dans les STECAL Nx12 (sur des espaces déjà occupés par les activités existantes).

→ **soit une consommation totale de 69,1 hectares pour l'habitat, l'équipement et l'économie.**

Le règlement graphique du PLUi permet de traduire les orientations du PADD et s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Pays Vallée du Loir. De plus, le projet de PLUi affiche une réelle réduction des zones d'extensions urbaines par rapport aux documents d'urbanisme actuels : les zones d'extensions urbaines projetées font une surface de 58 ha (29,3 ha pour l'habitat, 5 ha pour l'équipement et 23,7 pour l'économie dont 5,3 ha classés en 2Auz) alors que les documents d'urbanisme actuels projettent 422 ha de zones à urbaniser (sans compter les 6 communes actuellement soumises au RNU). La réduction par rapport aux dix dernières années est également notable car, pour les mêmes vocations, 114 ha ont été consommées, soit une réduction d'environ 40%.

› Bilan de l'évolution des zones par rapport aux documents d'urbanisme actuels

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

- A noter que 6 communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme (RNU) ; leurs surfaces ne sont donc pas intégrées dans le calcul "dans les anciens documents d'urbanisme" mais le sont "dans le projet de PLUi"
- Les surfaces constructibles des cartes communales ont été intégrées dans la catégorie "zones urbaines" et non constructibles, soit dans la catégorie N ou A (selon le caractère dominant des espaces).

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1 Contexte et contenu de l'évaluation environnementale et de la modification n°1

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

Par arrêté en date du 13 octobre 2022, le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a prescrit la modification du PLUi en indiquant que la procédure porterait sur :

- des précisions et compléments à apporter au règlement écrit,
- l'ajustement de certaines OAP,
- l'adaptation du zonage sur des secteurs de projet, notamment sur la commune de Chahaignes pour la construction d'une caserne du SDIS,
- l'examen de nouveaux STECAL et changements de destination en zones A et N.

La modification n°1 du PLUi de la CCLLB comporte, dans le détail, les points d'évolution suivants :

Motif 1 : précisions et compléments à apporter au règlement écrit	a) Ajout d'une emprise au sol pour les logements destinés aux exploitants agricoles dans les zones A et N
	b) Clarification de la disposition relative à l'emprise au sol des constructions dans le secteur Nxh (hameaux)
	c) Introduction de la possibilité de réaliser des abris pour animaux en zone N
	d) Clarification des dispositions relatives aux trackers solaires en zones A et N
	e) Clarification de l'article 2.2 en zones A et N relatif à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives
	f) Clarification des dispositions relatives aux extensions des habitations existantes en zones A et N
	g) Ajout d'une précision concernant l'aspect des toitures en zone Ua (centres-bourgs)
	h) Adaptation de la disposition concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires, dans l'ensemble des zones
	i) Ajout d'une disposition réglementaire visant la préservation des commerces dans les bourgs
Motif 2 : ajustement des OAP	a) Adaptation de l'orientation relative au maintien d'une haie sur le site à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé
	b) Ajustement des OAP au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience
Motif 3 : adaptation du zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers à Chahaignes	
Motif 4 : évolution des STECAL et ajouts de bâtis pouvant changer de destination	a) Identification de 7 nouveaux STECAL
	b) Evolution de la règle d'emprise au sol dans le secteur Nxz
	c) Suppression d'un STECAL Nxz à Villaines-sous-Lucé
	d) Ajout de 4 bâtis pouvant changer de destination

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

La procédure de modification 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 19 septembre 2022, la MRAE a assujéti la modification 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 :

- Concernant l'ajustement des OAP au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, «la traduction au présent PLUi apparaît peu opérationnelle, l'échéancier étant construit selon les échéances court terme, moyen terme, long terme, et le principe de végétalisation des lisières de certains secteurs ne comportant pas de prescription quant aux gains écologiques attendus» ;
- «Le changement de zonage sur le secteur au Nord du bourg du Grand Lucé en vue de permettre les installations de production d'énergie recouvre, dans sa moitié Nord le site d'une ancienne décharge, mais également, dans sa partie Sud, des boisements dont le caractère anthropisé n'est pas démontré» ;
- «La suppression de l'orientation relative à la préservation de la haie sur le secteur de la zone d'activité du Grand Lucé est motivée par des raisons économiques, la qualité de la haie en question et ses fonctionnalités ne sont pas précisées» ;
- «Le périmètre des nouveaux STECAL identifiés en secteur Nxz n'apparaît pas toujours strictement limité aux besoins identifiés» et «il est ajouté la possibilité la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximum de 30% de la superficie du STECAL» ; dans ce contexte «la recherche de la modération de la consommation d'espace gagnerait à être mieux démontrée» ;
- «Le nouveau STECAL identifié en secteur Nx1 sur la commune de Dissay-sous-Courcillon (...) nécessite des compléments d'analyse quant à sa taille et sa destination, notamment au regard des nuisances supplémentaires susceptibles d'être induites» ; «Le STECAL Nx1 identifiée à Courdemanche est localisé en ZNIEFF de type 2, le changement de zonage implique la disparition de la prescription relative à la préservation des haies et bois ; ces secteurs ont toutefois vocation à conserver leur caractère naturel selon les dispositions du PLUi» ;
- «Plusieurs bâtiments nouvellement identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination sont concernés par des zonages d'inventaires, ou protections réglementaires. Si pour certains (Flée, Dissay-sous-Courcillon) les impacts potentiels semblent faibles, d'autres (Courdemanche, Saint-Pierre-du-Lorouer) apparaissent plus sensibles (...). Aussi les conséquences des changements apportés au PLUi nécessitent d'être mieux qualifiées (au regard notamment de la prise en compte de la trame verte).»

La présente évaluation environnementale répond donc à la décision de la MRAE suite à l'examen au cas par cas du projet de modification n°1. 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.

>> Évolutions du dossier de modification n°1 suite à l'évaluation environnementale

L'élaboration de l'évaluation environnementale de la modification 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 :

- Renforcement de l'opérationnalité de l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation par une traduction des notions de court / court-moyen / long termes en nombre d'années ;
- Amélioration de la justification de la définition, dans les OAP du PLUi approuvé en 2021, des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ;
- Suppression du point de modification portant sur l'évolution de zonage concernant un secteur du Grand-Lucé initialement identifié pour l'accueil d'un projet photovoltaïque ;
- Abandon de la suppression de la haie sur le site à vocation économique du Grand-Lucé et, en remplacement, adaptation de la disposition de l'OAP en prévoyant le maintien de cette haie et, sous conditions, son percement voire sa destruction (compensation obligatoire le cas échéant) ;
- Redélimitation, au plus près des besoins ou des bâtis existants, des STECAL ;
- Evolution de la règle d'emprise au sol initialement envisagée dans les STECAL activités économiques : suppression de la possibilité d'une emprise maximum correspondant à 30% du STECAL et remplacement par une emprise au sol maximum définie par un seuil en m² ;
- Suppression du point de modification portant sur la création d'un STECAL Nxl1 à Courdemanche, situé en ZNIEFF de type 2 ;
- Suppression de 2 changements de destination initialement prévus à Courdemanche et Saint-Pierre-du-Lorouër ;
- Ajustement de la disposition visant la possibilité d'implanter des abris pour animaux en zone N en interdisant cette disposition en Nf, secteur du PLUi dédié aux espaces forestiers.

4.2 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 modification avec le SCoT

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

- Une partie des points contenus dans la modification vise la seule clarification de l'application du règlement écrit et

n'a donc aucune incidence sur la compatibilité de la procédure de modification n°1 du PLUi avec le SCoT.

- D'autres points de modification contribuent pleinement, en lien avec les ambitions du SCoT, à favoriser le recours aux énergies renouvelables et à réduire les émissions de GES. C'est le cas des évolutions suivantes : l'introduction de dispositions relatives aux trackers solaires, l'ajustement concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires ou encore la préservation des commerces dans les bourgs (limitant, potentiellement, le recours à la voiture pour des déplacements du quotidien).

- Concernant la limitation de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la modification est pleinement compatible avec le SCoT dans la mesure où :

> elle ne remet pas en cause les grands équilibres définis au PLUi approuvé en 2021 ;

> dans le cas de création de STECAL, elle prévoit qu'ils concernent quasi exclusivement des secteurs déjà partiellement bâtis ou artificialisés ;

> elle conduit, par ailleurs, à la suppression de deux zones à urbaniser et d'un STECAL à vocation d'activités économiques.

>> 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 modification avec le SRADDET

La modification n°1 du PLUi 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. La modification porte sur des ajustements rendus nécessaires par des évolutions législatives, l'apparition de projets et l'application du PLUi depuis son entrée en vigueur.

>> 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 modification 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.

Les évolutions susceptibles d'impacter la ressource en eau, introduites par la modification n°1 du PLUi de la CCLLB, concerne uniquement la création de nouveaux STECAL et l'identification supplémentaire de quatre bâtis susceptibles de changer de destination, pouvant, potentiellement induire un développement de la consommation d'eau et de la nécessité d'assainissement. Cependant, ce besoin n'est que potentiel et particulièrement modéré, notamment dans la mesure où les STECAL concernent déjà pour partie des espaces déjà bâtis.

Certains points de modification portent même des caractéristiques favorables à la préservation de la ressource en eau : c'est le cas de la suppression de deux zones à urbaniser et d'un STECAL à vocation d'activités économiques ; c'est également le cas pour le point de la modification visant à introduire un échancier d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser le développement du territoire intercommunal et donc de gérer ses ressources.

La modification ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien SDAGE et ne vient pas s'opposer aux documents de la gestion de l'eau intégrés lors de l'approbation.

4.3 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 des éléments de diagnostics spécifiques aux évolutions localisées inscrites dans la modification n°1 du 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 trois 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.

Sept 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 trois 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 trois collectivités : le Syndicat mixte du Val de Loir, le SMIRGEOMES et le SICTOM Montoire-La-Chartre. Trois déchetteries se localisent dans les trois 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 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, susceptible 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 des évolutions «localisées» comprises dans la modification

Parmi les points de la modification n°1 du PLUi, certains concernent des secteurs spécifiques du territoire. Il s'agit :

- de l'adaptation de l'orientation relative au maintien d'une haie en lisière Est du site à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé,
- de l'adaptation du zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers à Chahaignes,
- de la création de sept nouveaux STECAL,
- de l'ajout de quatre bâtis pouvant, potentiellement, changer de destination.

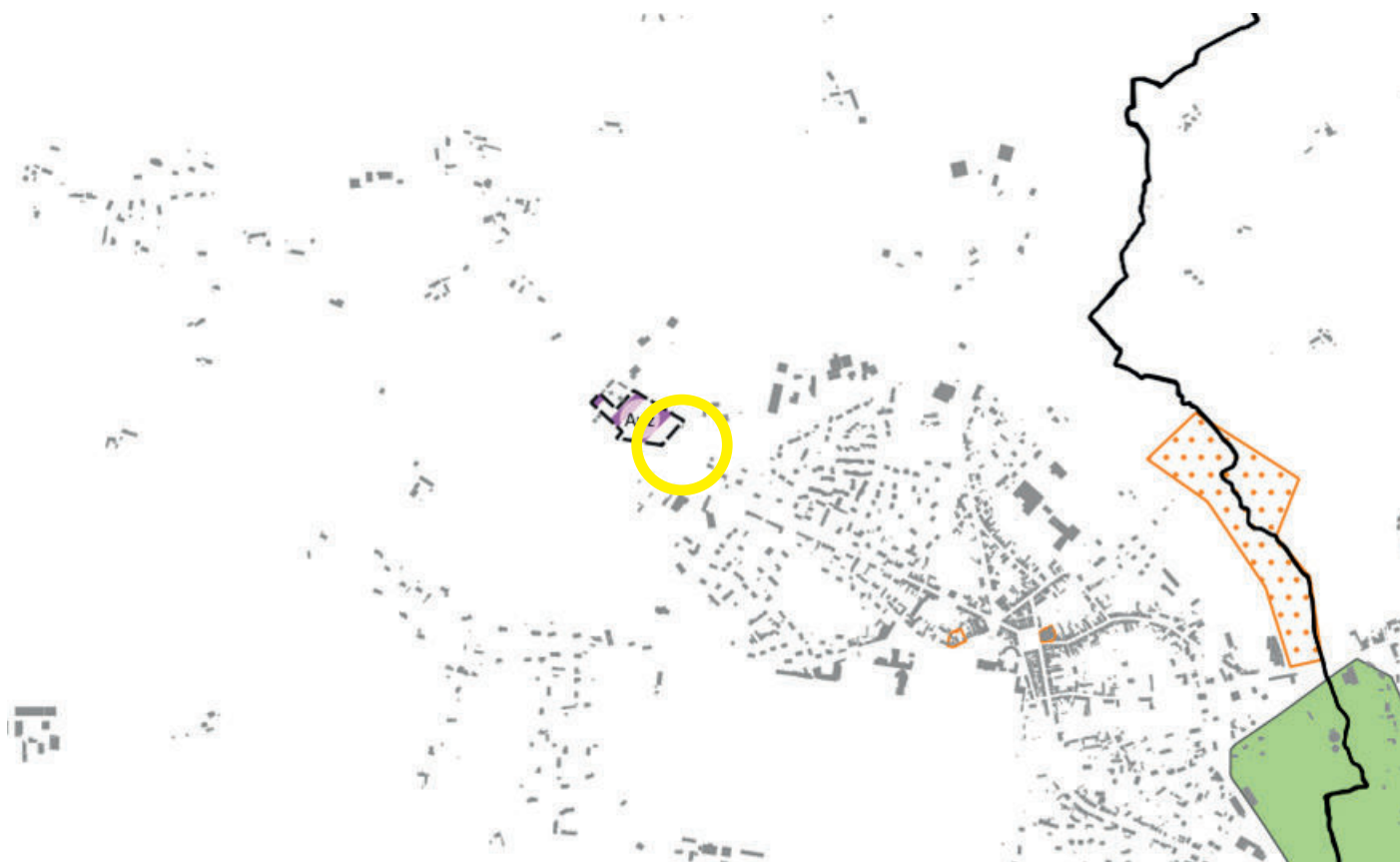
Pour chaque secteur dont l'analyse environnementale est fournie ci-après, les légendes des cartes présentant les zonages écologiques et la trame verte et bleue du PLUi approuvé en 2021 sont les suivantes :

 Natura 2000	Bois et landes	Pelouses calcaires et lisières sèches	 Passage grand faune
 ZNIEFF de type 1	 Réservoir	 Réservoir	 Secteur de rupture de la trame verte
 ZNIEFF de type 2	 Liaison	 Liaison	 Point de rupture de la trame bleue
	Milieux humides et aquatiques	Bocage	 Tâche urbaine
	 Réservoir	 Réservoir	 Réseau hydrographique
	 Liaison	 Liaison	

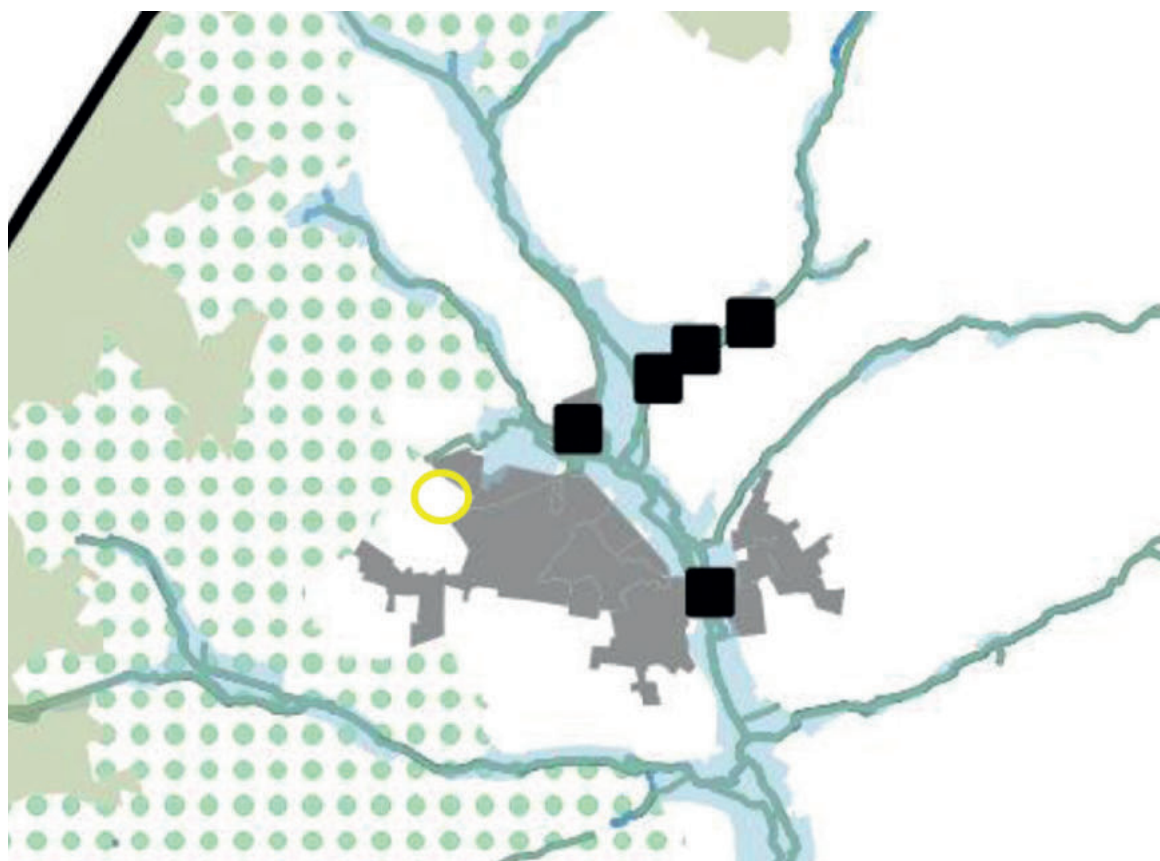
>> Haie du site à urbaniser à vocation économique au Grand Lucé

La haie concernée par la modification se situe dans une zone à urbaniser identifiée en Auz (vocation économique) au PLUi approuvé en 2021. Il s'agit de rappeler ici que l'enjeu de traduction de la TVB à l'échelle du territoire intercommunal a été intégré dans la définition des espaces à urbaniser. Ainsi, les zonages écologiques et les secteurs à forts enjeux environnementaux ont été évités dans la localisation des zones AU et aucun réservoir de la TVB n'est situé au sein de ces zones, comme le rappelle l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021.

Occupation du site	Haie
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Risque technologique potentiel lié au transport de matières dangereuses sur la RD304 qui borde le secteur à urbaniser sur sa limite Sud Absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Potentielles pollutions et nuisances liées à la RD304
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Présence, sur la partie Est du site, du périmètre de protection des abords du château et du parc du Lucé (source : SIG Loire)



Zonages écologiques et secteur objet de la modification >> la haie objet de la modification se situe en lisière Est de la zone Auz



TVB du PLU et secteur objet de la modification



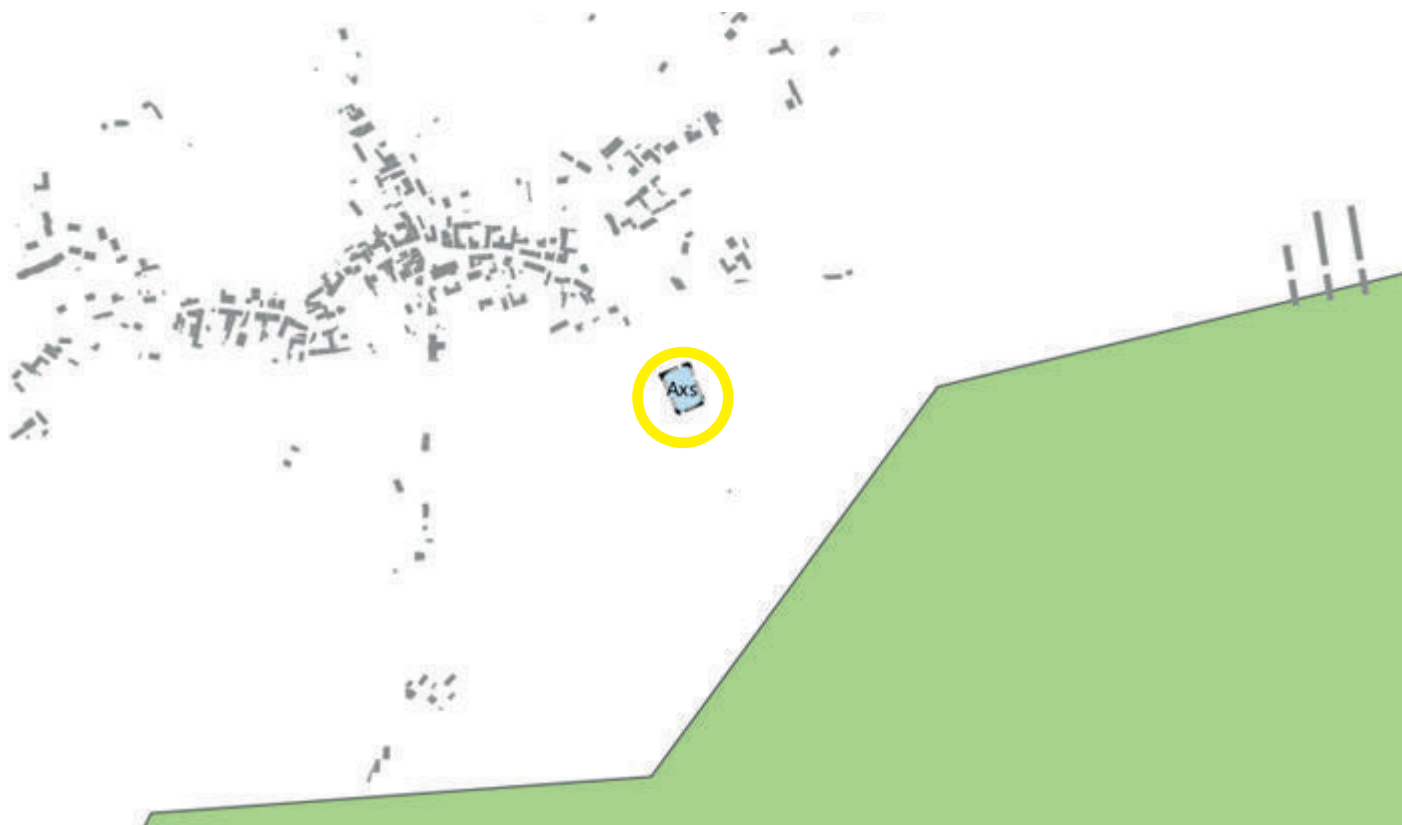
Abords des monuments historiques

>> Caserne des pompiers à Chahaignes

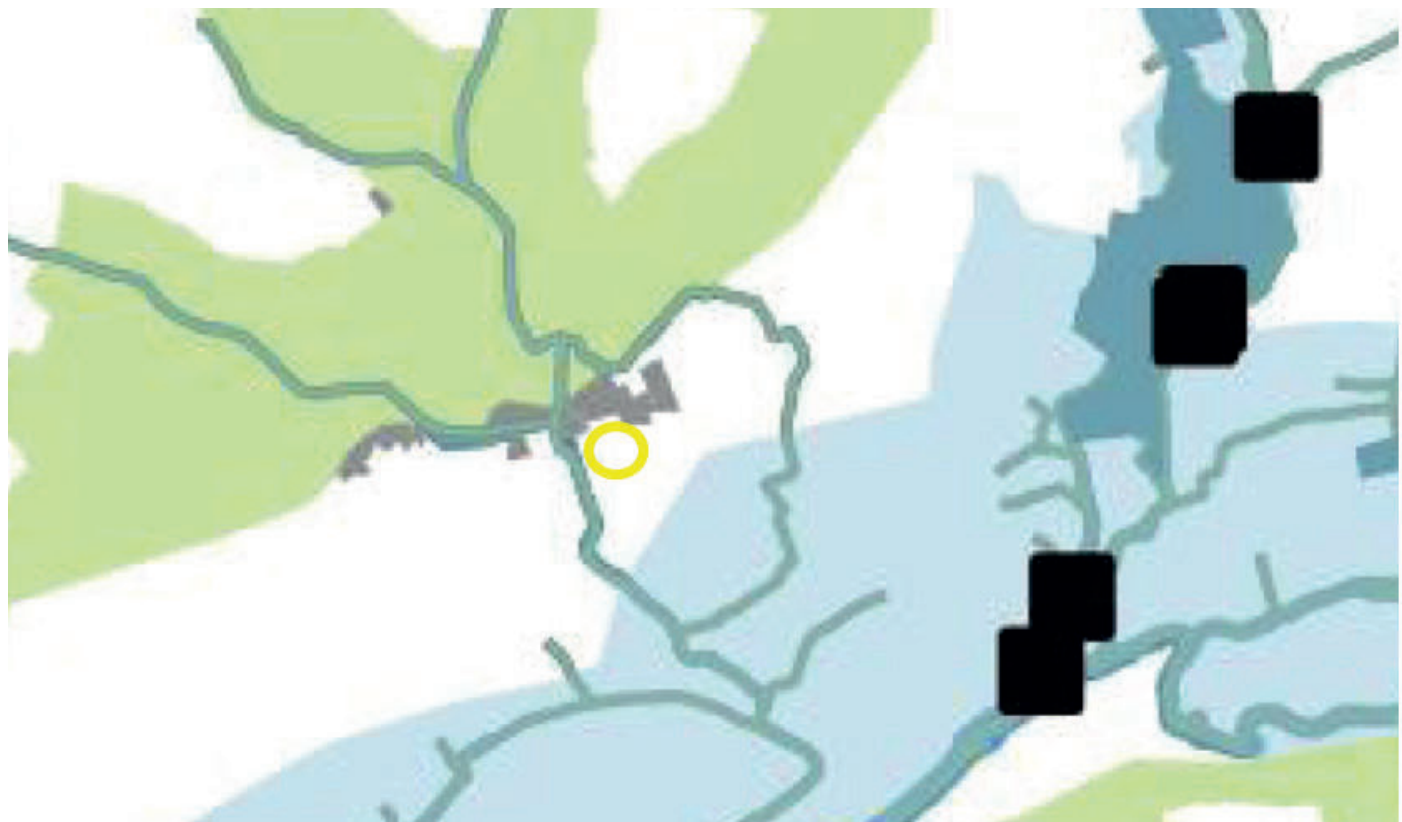
Occupation du site	Espace agricole, déclaré en prairie permanente au RPG 2021
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Présence, sur la partie Nord du site, du périmètre de protection des abords du château de la Jaille (source : SIG Loire)



Abords des monuments historiques



Zonages écologiques et secteur objet de la modification



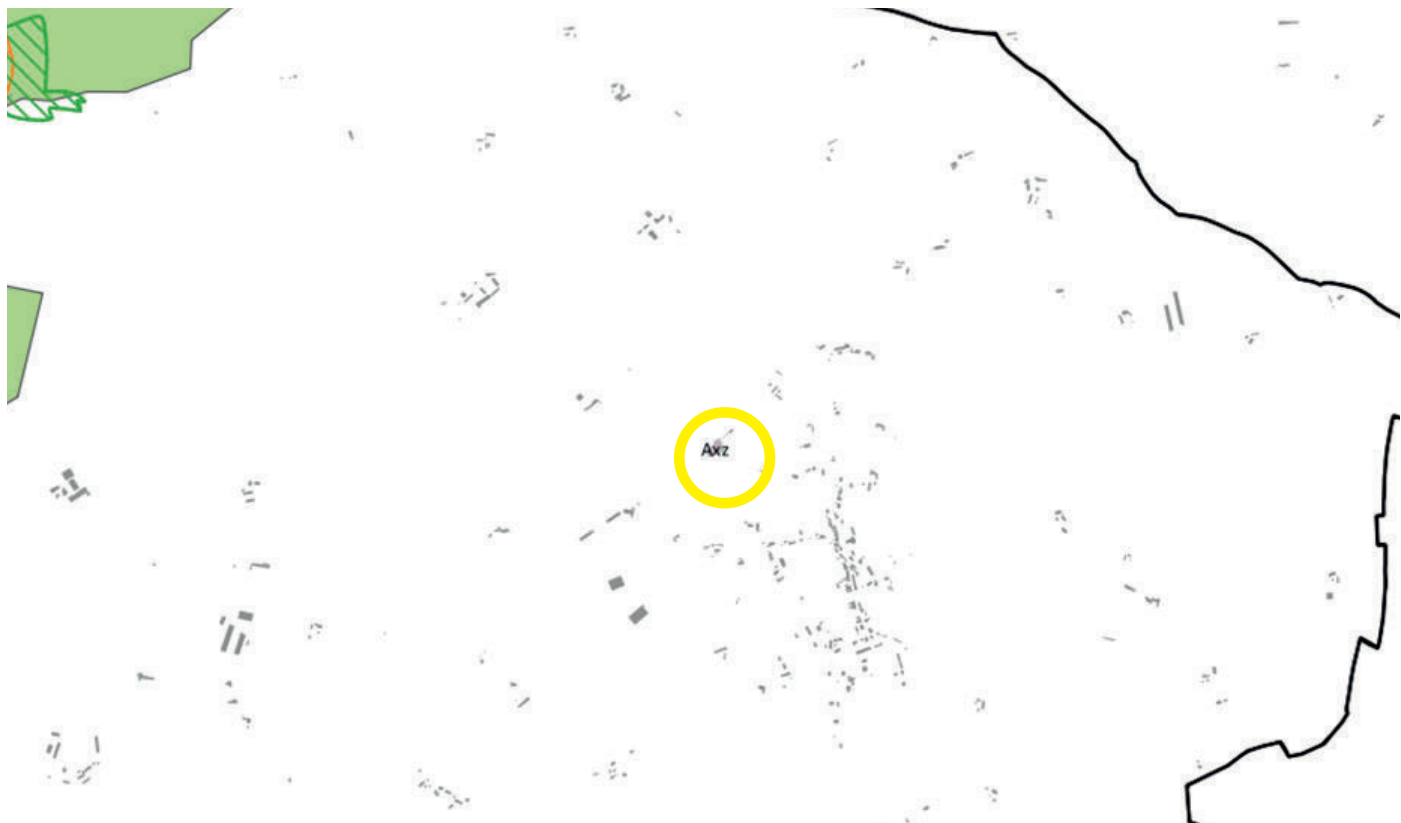
TVB du PLU et secteur objet de la modification

>> STECAL Axz à Beaumont-Pied-de-Boeuf

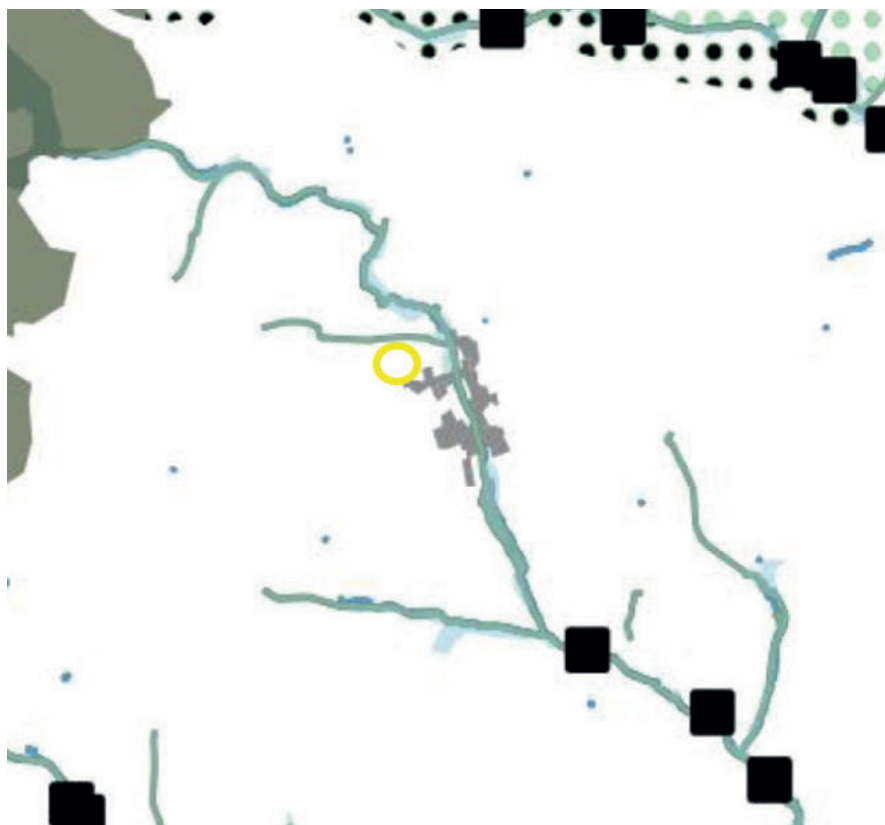
Occupation du site	Espace majoritairement agricole mais non déclaré à la PAC selon le RPG 2021
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Inscription dans le périmètre des abords protégés de l'Eglise Notre-Dame (source : SIG Loire)



Abords des monuments historiques



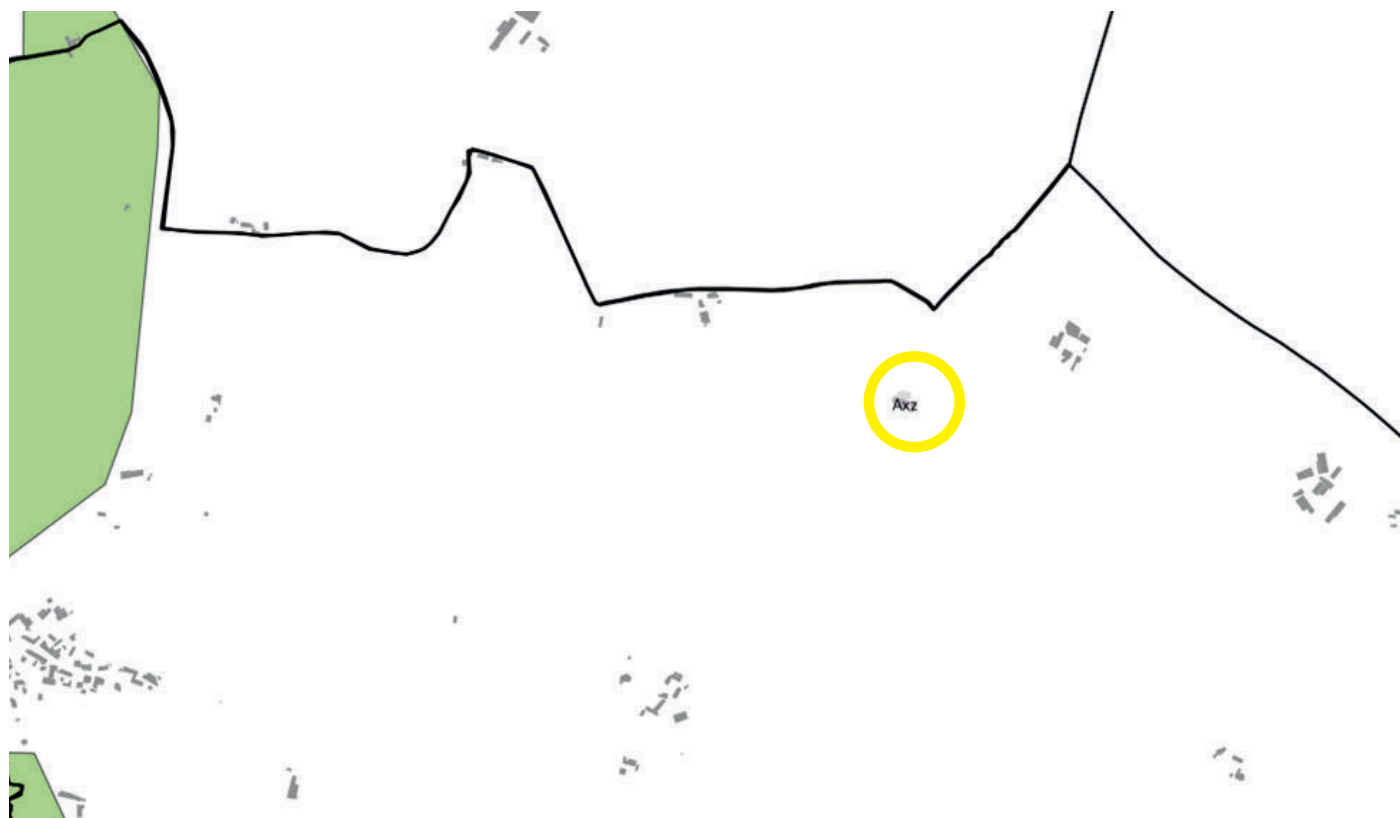
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



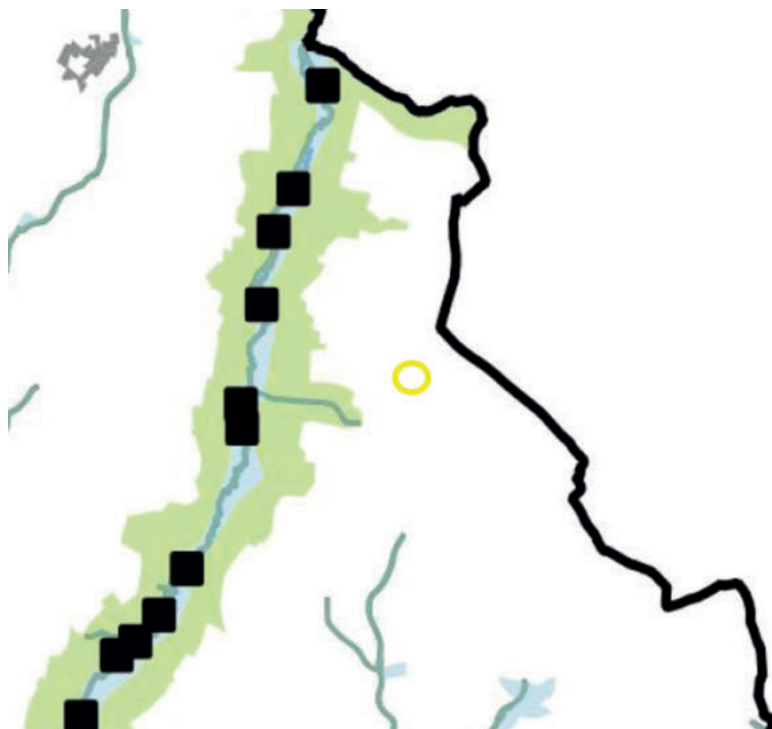
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

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

Occupation du site	Espace déjà bâti et artificialisé
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



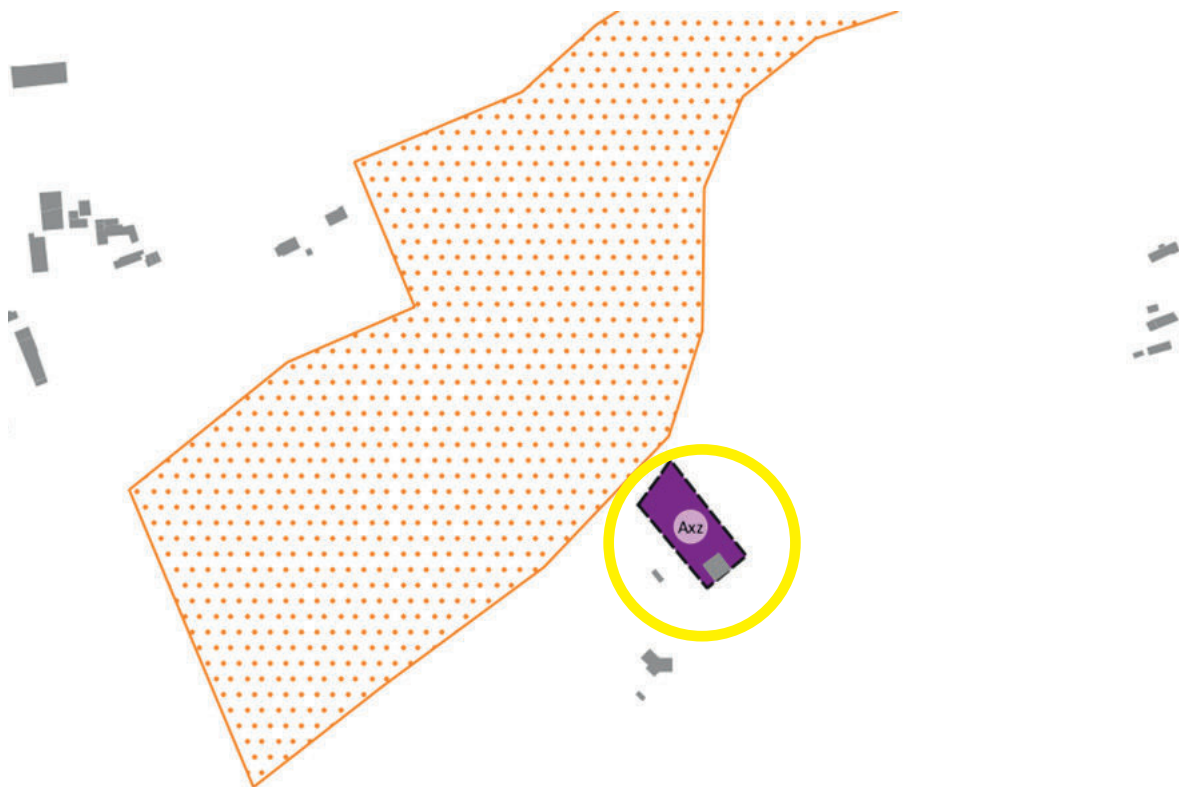
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



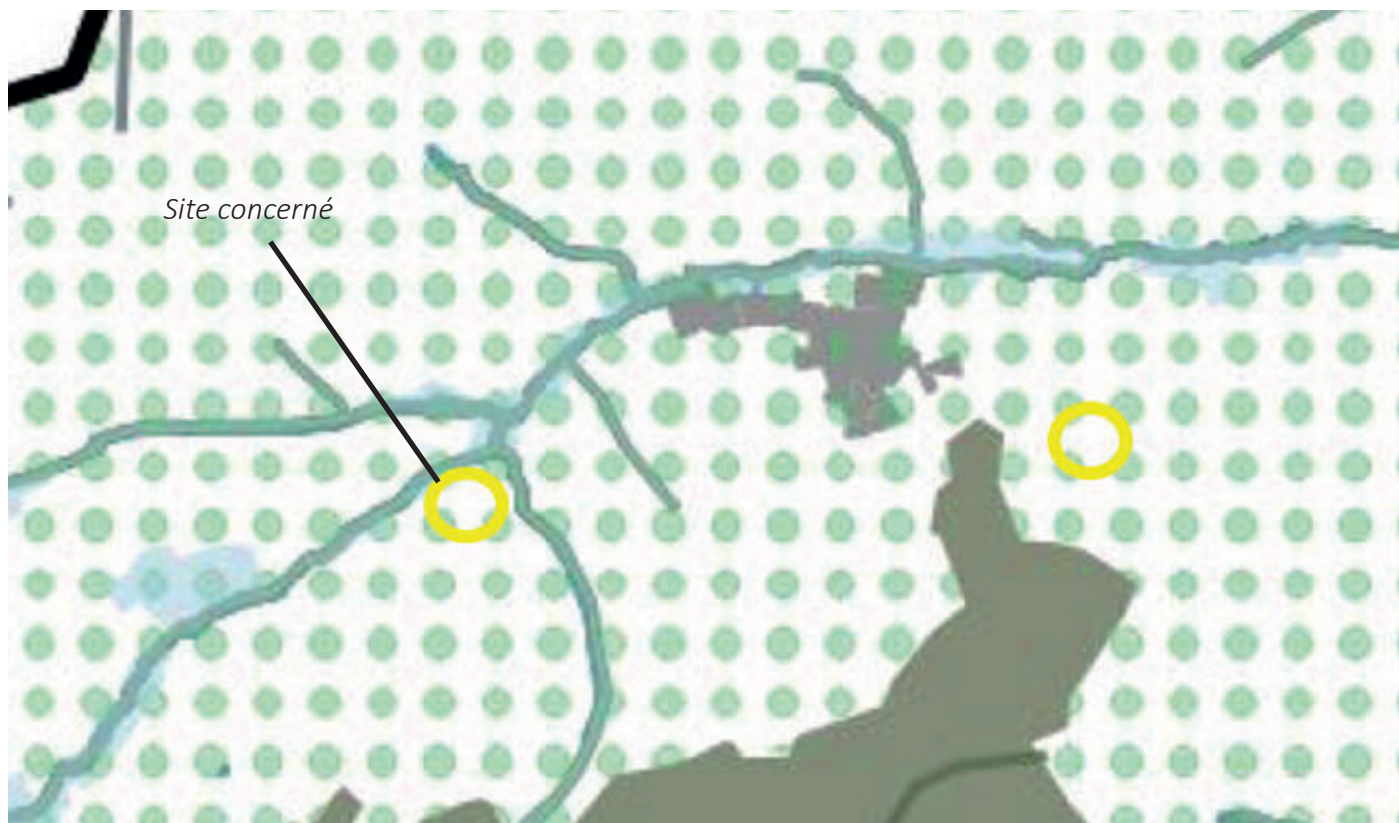
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> STECAL Axz à Pruillé-l'Eguillé (1)

Occupation du site	Espace déjà bâti et artificialisé
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir écologique (source : PLUi - évaluation environnementale) STECAL inscrit dans une liaison écologique bocagère (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Risque technologique potentiel lié au transport de matières dangereuses sur la RD96 qui borde le secteur au Nord Absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Potentielles pollutions et nuisances liées à la RD96 qui borde le secteur
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



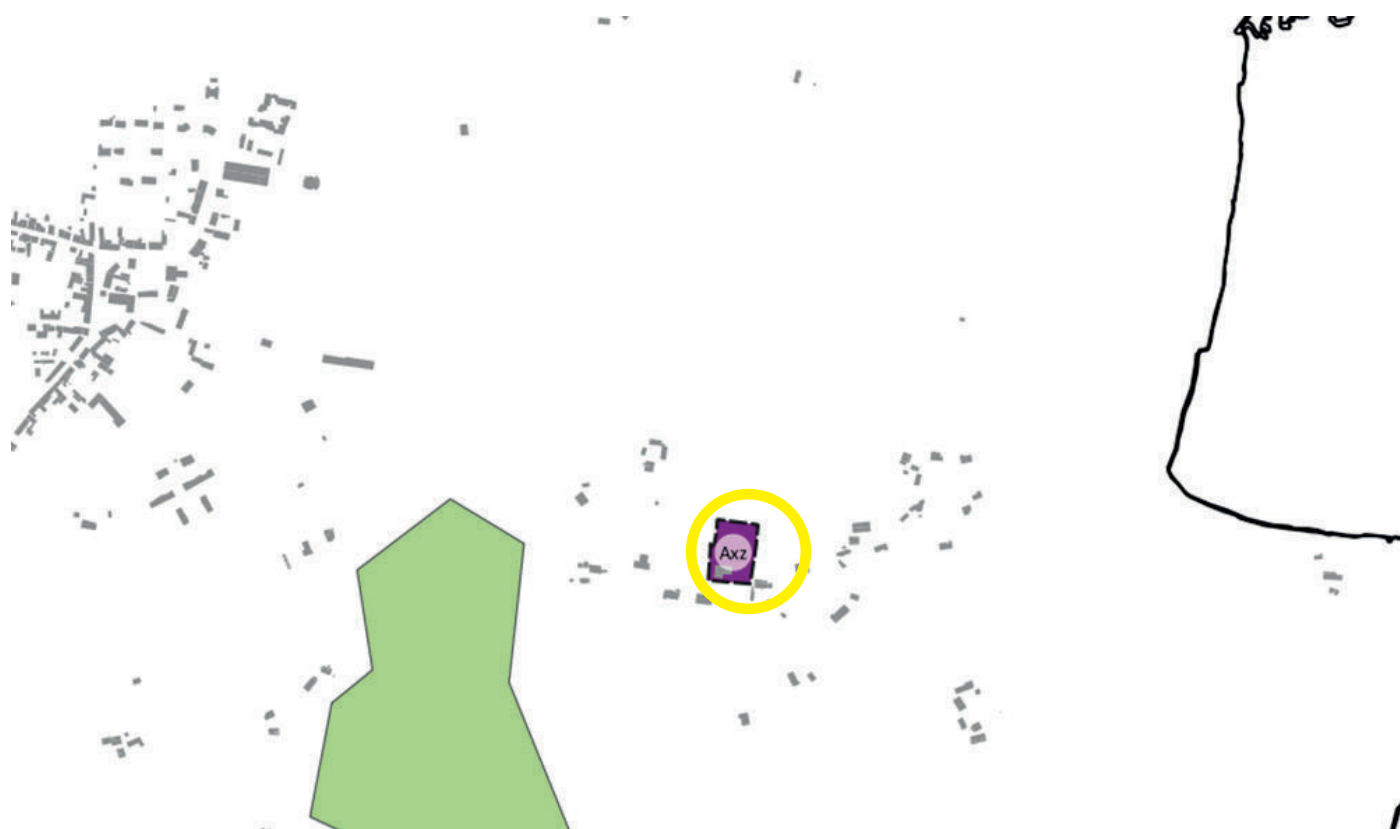
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



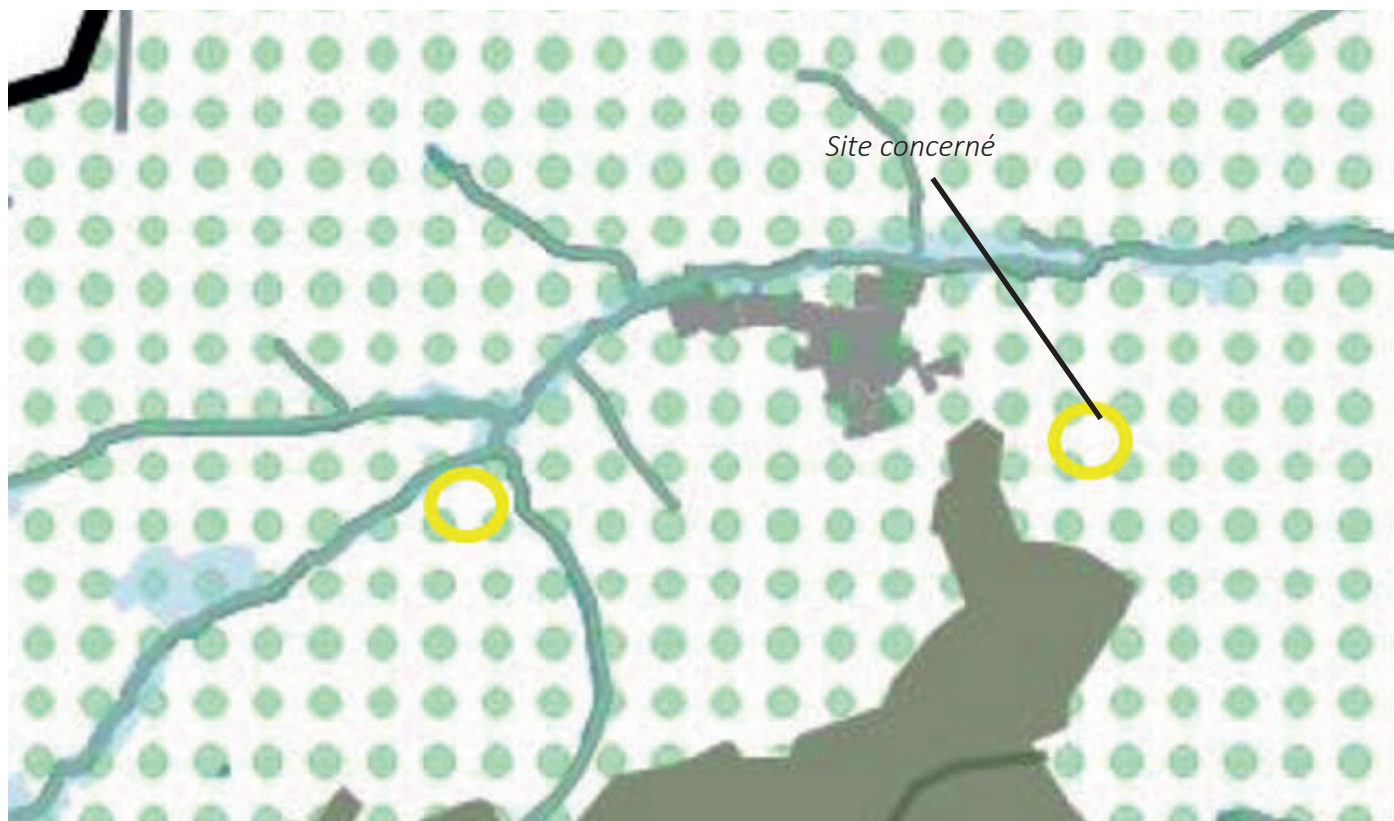
TVB du PLUI et secteur objet de la modification

>> STECAL Axz à Pruillé-l'Eguillé (2)

Occupation du site	Espace déjà bâti et pour partie artificialisé
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir écologique (source : PLUi - évaluation environnementale) STECAL inscrit dans une liaison écologique bocagère (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



Zonages écologiques et secteur objet de la modification



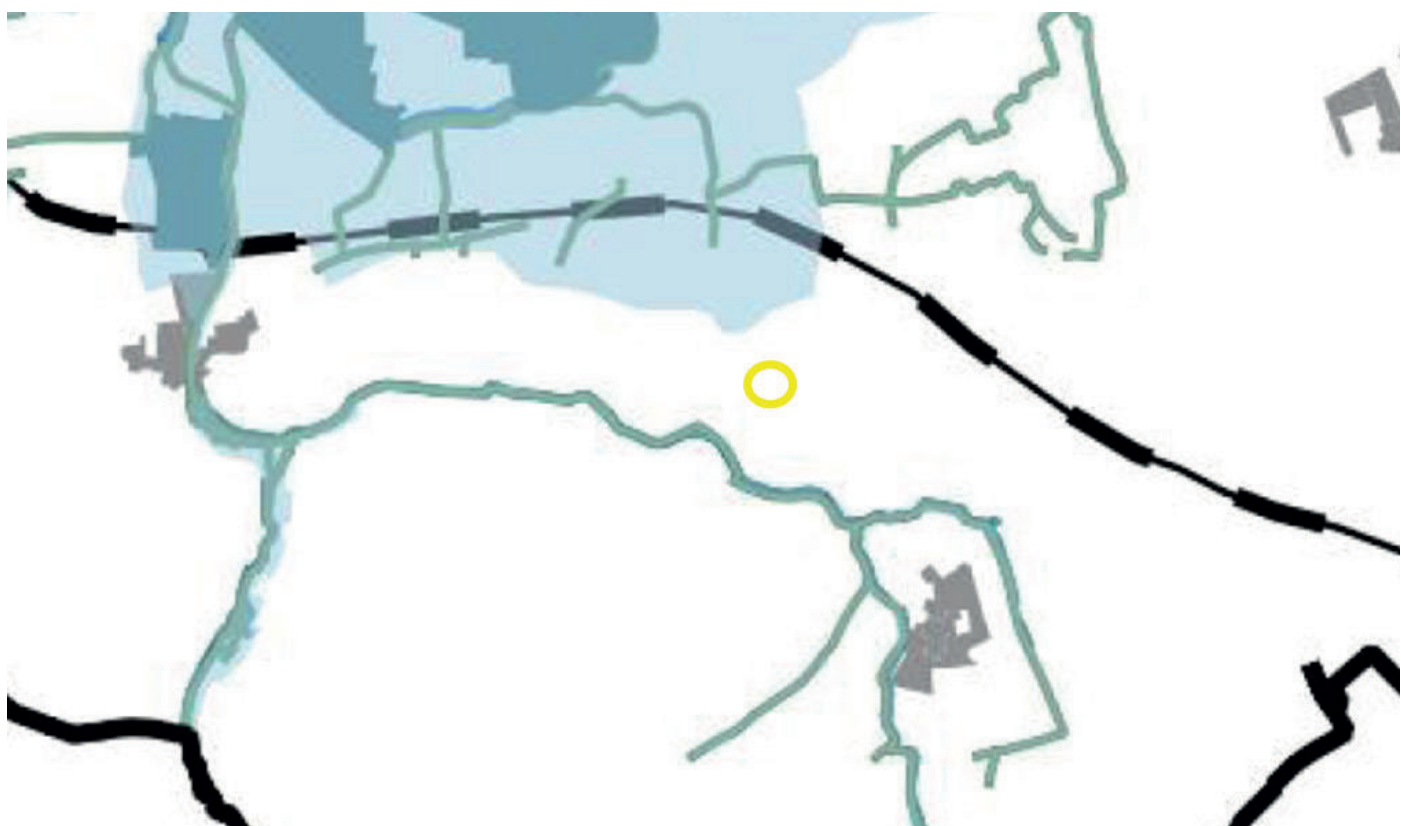
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> STECAL Axz à Dissay-sous-Courcillon

Occupation du site	Espace déjà artificialisé (stockage)
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	<p>Présence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi (source : PLUi - zonage) >> Le PLUi approuvé en 2021 recense des espaces non bâtis ou bâtis impactés par ce risque et comprend des dispositions réglementaires associées.</p> <p>Absence de PPR, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP et Géorisques)</p> <p>Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)</p>
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	<p>Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire)</p> <p>Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)</p>



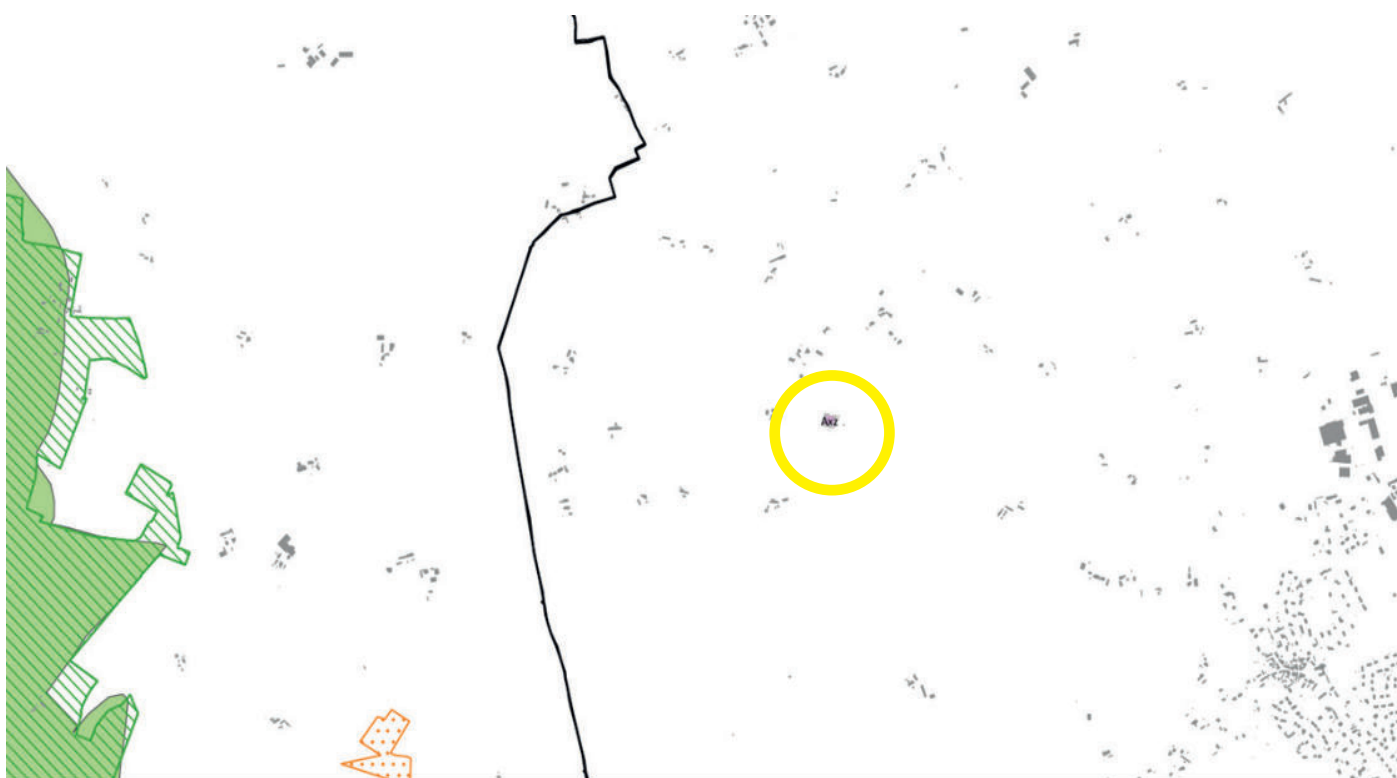
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



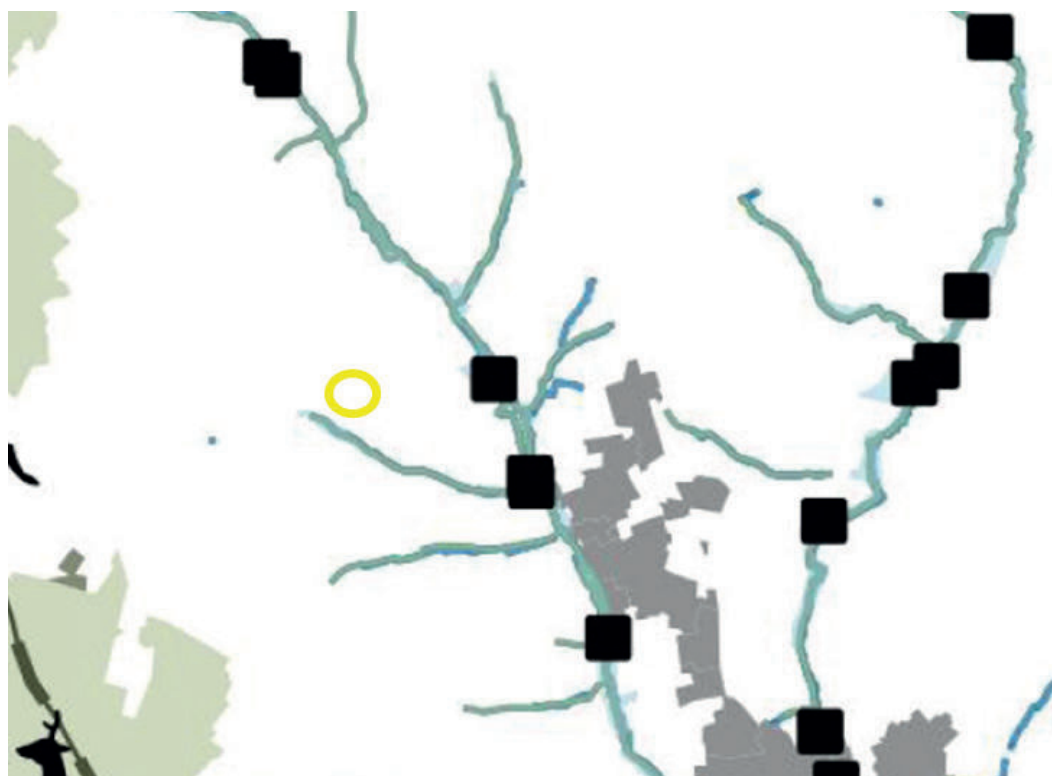
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> STECAL Axz à Luceau

Occupation du site	Un bâtiment existant et ses abords
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



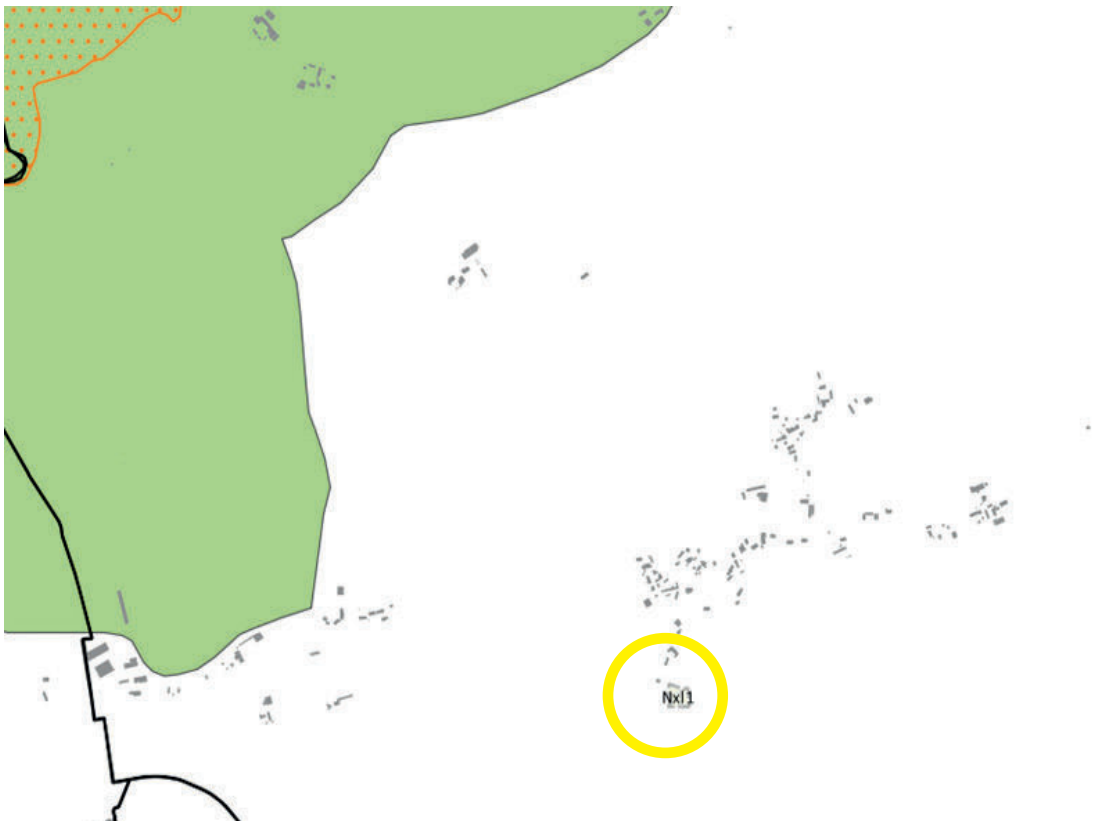
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



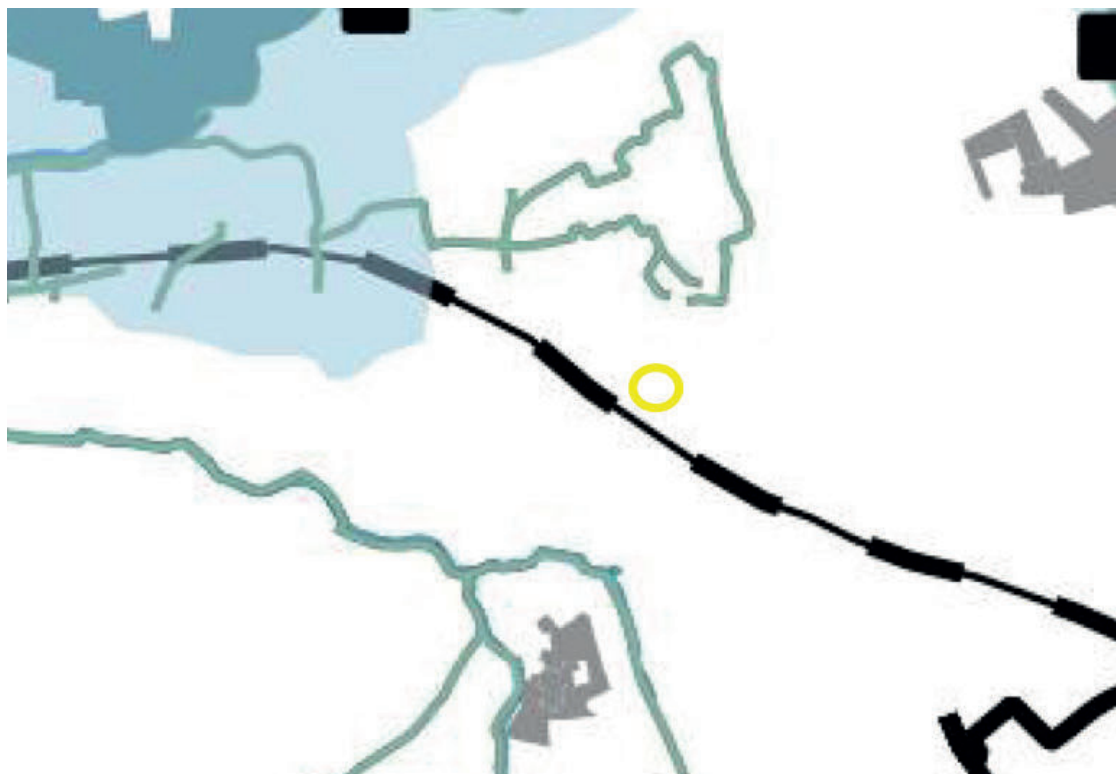
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> STECAL Nxl1 à Dissay-sous-Courcillon

Occupation du site	2 dépendances A noter : le secteur est déjà identifié en STECAL Nxh (hameau) au PLUi approuvé en 2021
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi mais aléa retrait-gonflement des argiles fort (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Potentiel risque de transport de matières dangereuses lié à la présence de l'autoroute A28 au Sud du secteur Absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Potentielles nuisances et pollutions liées à la présence de l'autoroute (A28), au Sud du secteur
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



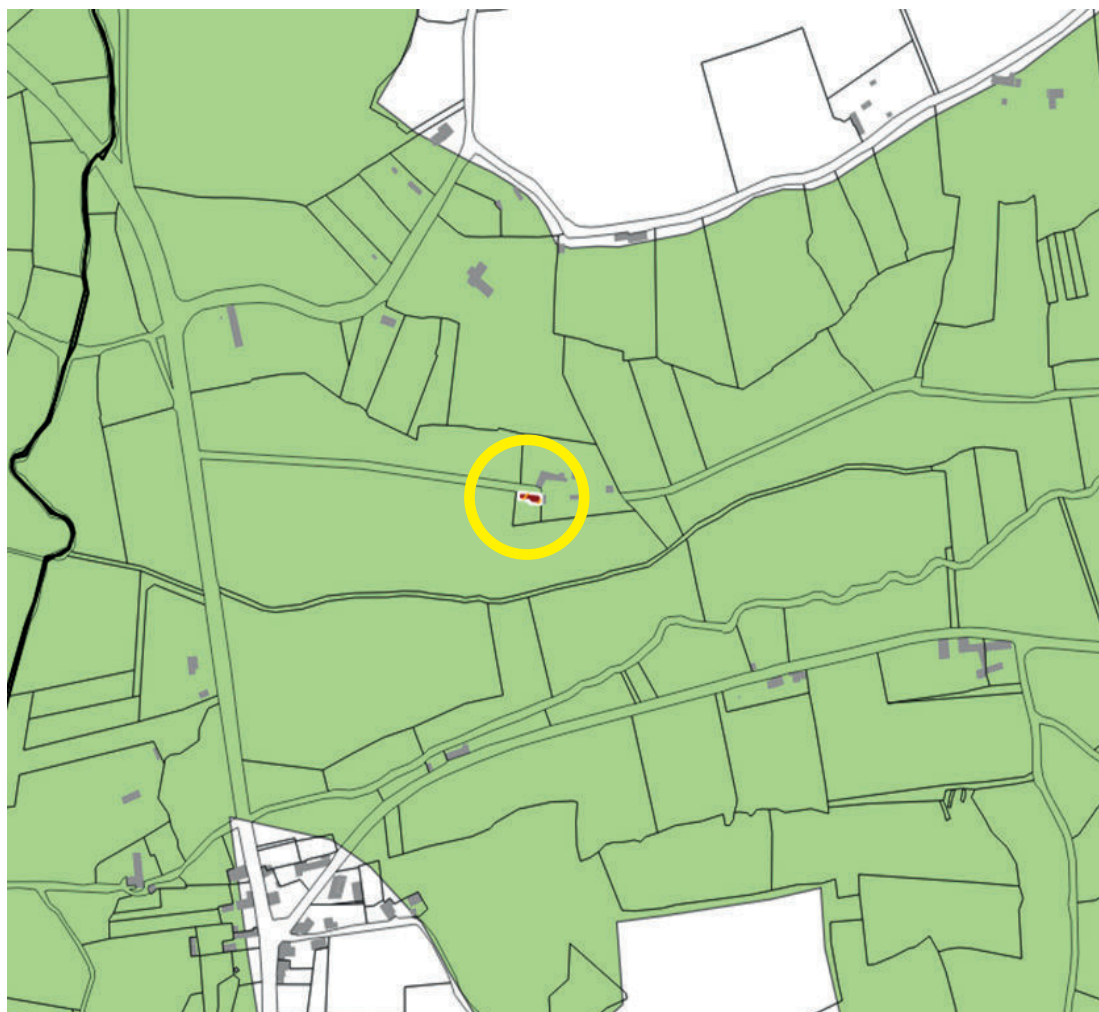
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> Changement de destination à Courdemanche

Occupation du site	Bâti existant, la modification du PLUi concernant un changement de destination
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Bâti situé dans la ZNIEFF de type II VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir écologique (source : PLUi - évaluation environnementale) Bâti situé dans une liaison écologique de pelouses calcaires et lisières sèches (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loire) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



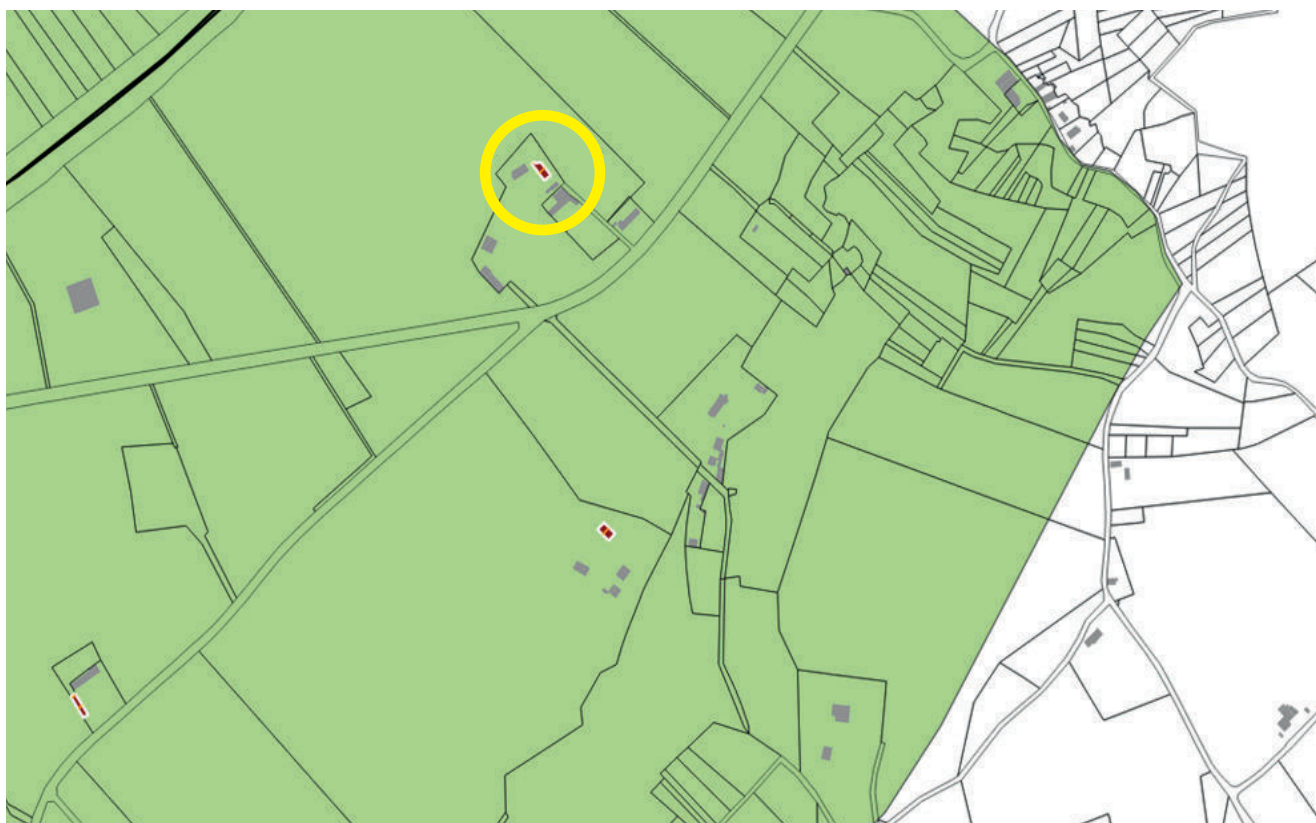
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



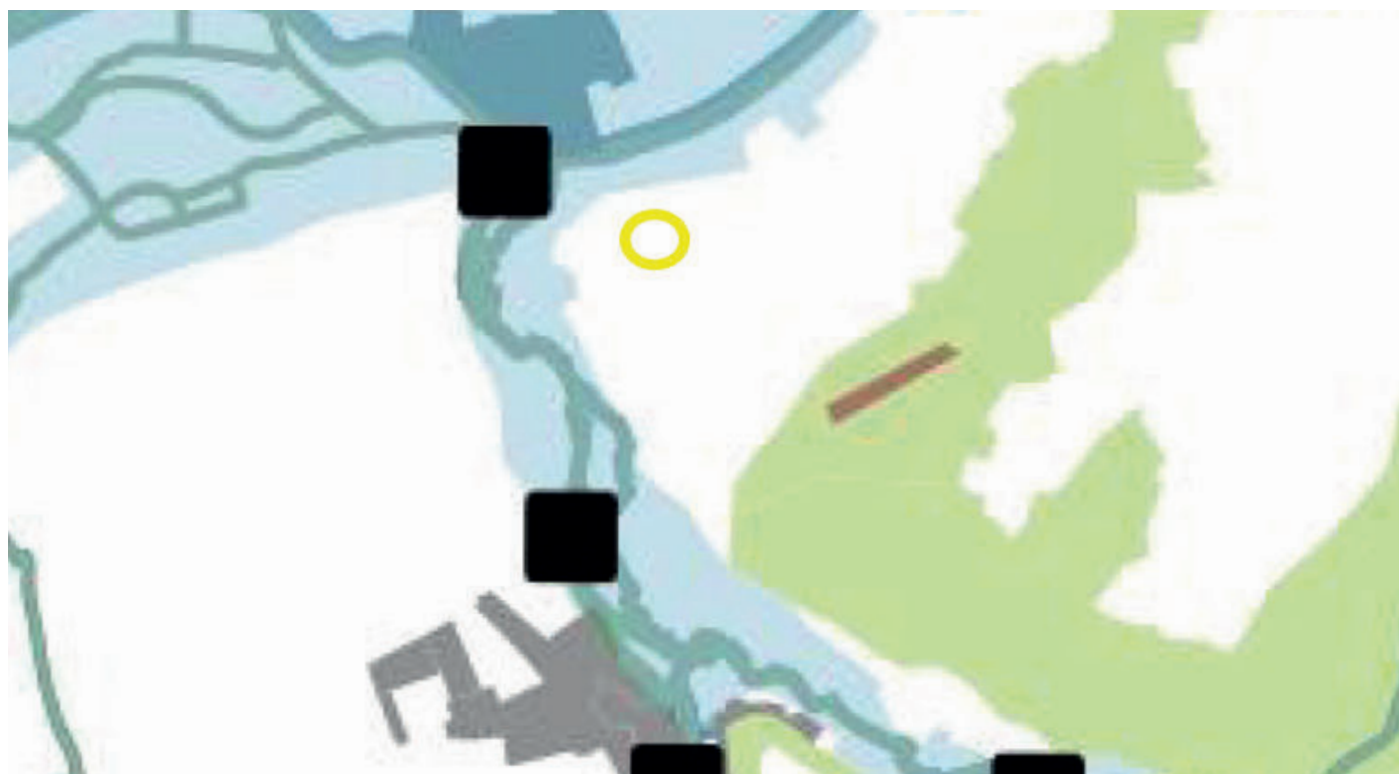
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> Changement de destination à Dissay-sous-Courcillon (1)

Occupation du site	Bâti existant, la modification du PLUi concernant un changement de destination
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Bâti situé dans la ZNIEFF de type II VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles faible (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Potentiel risque de transport de matières dangereuses lié à la RD305 située à proximité du site Absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Potentielles pollutions et nuisances liées à la présence de la RD305
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



Zonages écologiques et secteur objet de la modification



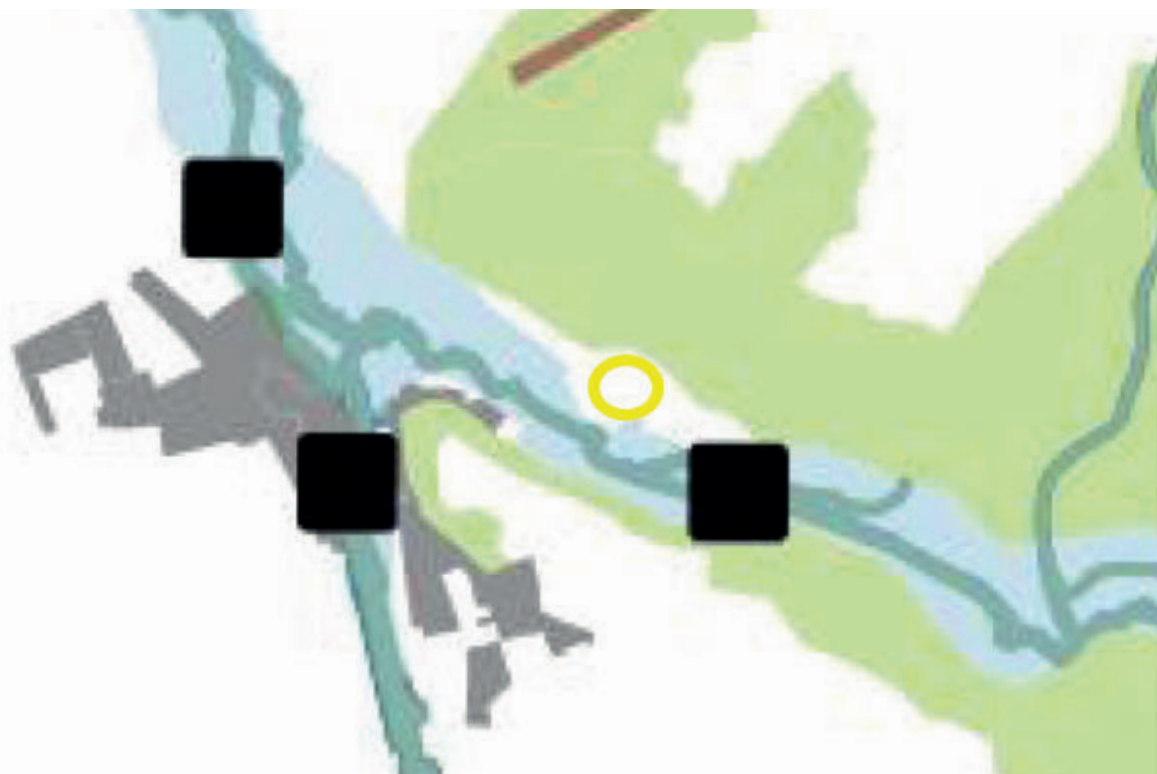
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> Changement de destination à Dissay-sous-Courcillon (2)

Occupation du site	Bâti existant, la modification du PLUi concernant un changement de destination
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Absence de zonage écologique (source : SIG Loire)
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Potentiel risque de transport de matières dangereuses lié à la RD191 située à proximité du site Absence d'ICPE (source : SIG Loir) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Potentielles pollutions et nuisances liées à la présence de la RD191
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Absence de protection patrimoniale (source : SIG Loire)



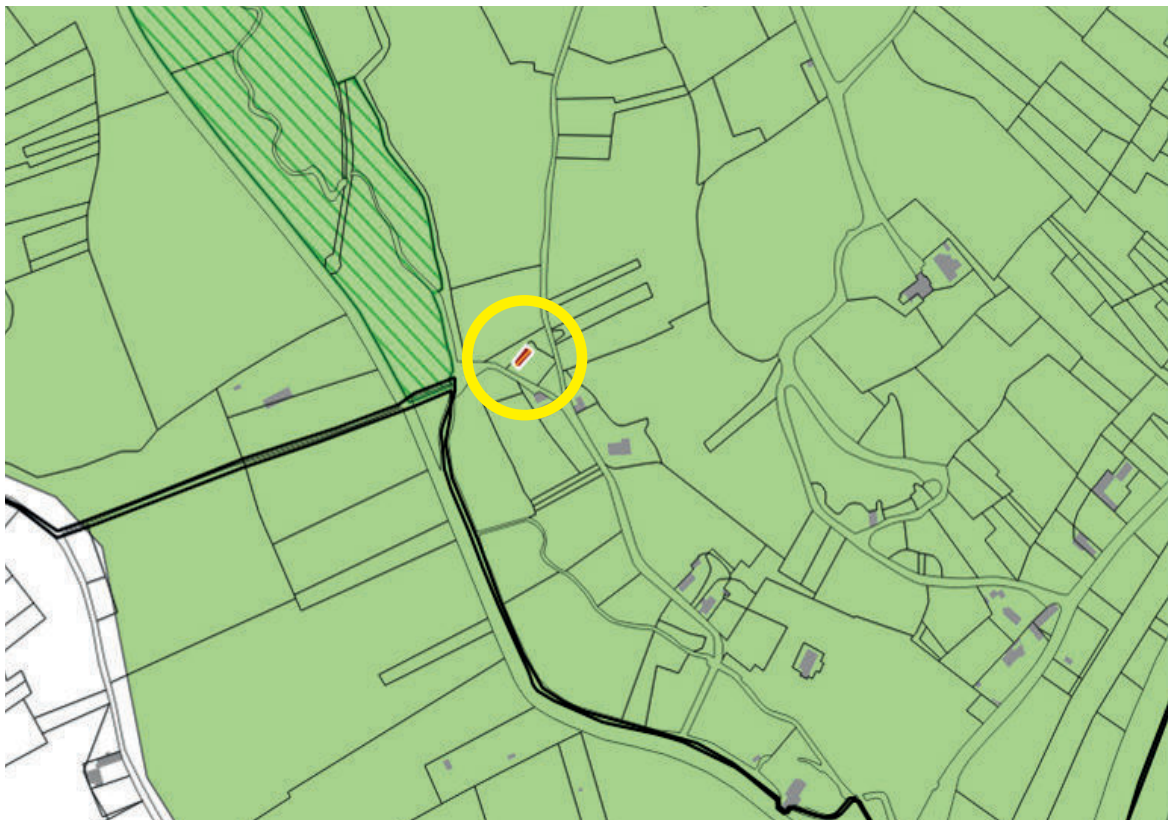
Zonages écologiques et secteur objet de la modification



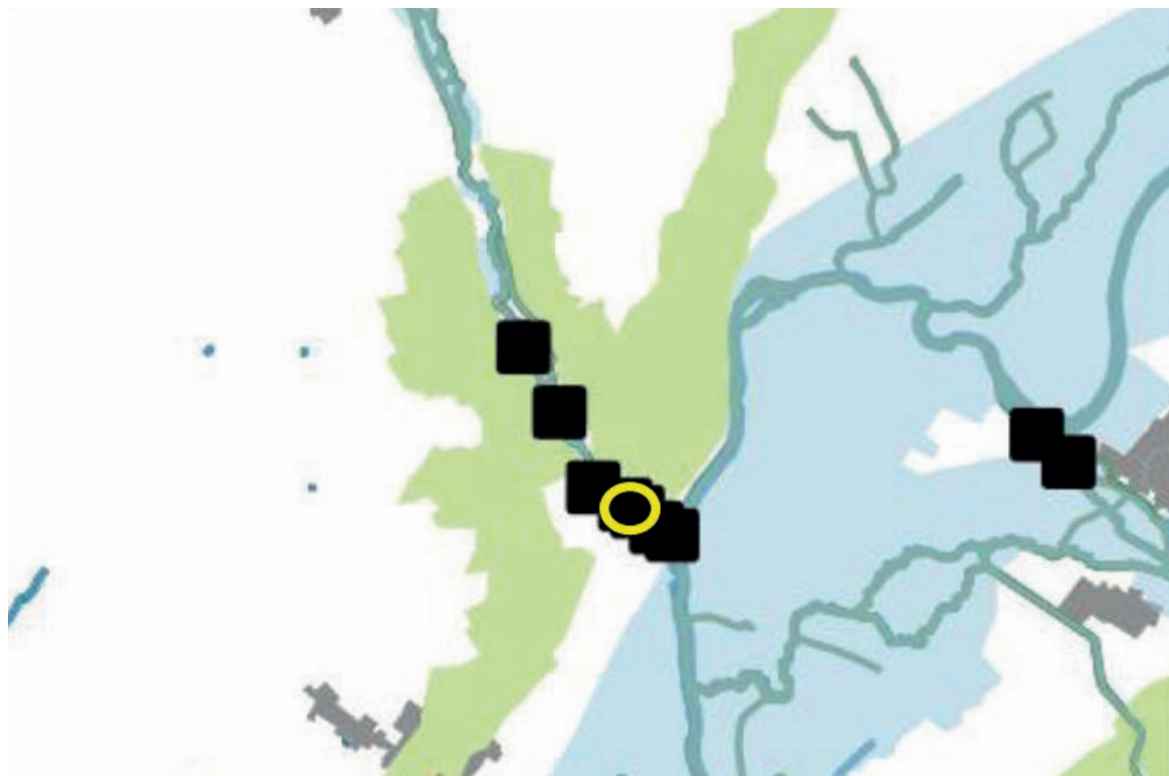
TVB du PLUi et secteur objet de la modification

>> Changement de destination à Flée

Occupation du site	Bâti existant, la modification du PLUi concernant un changement de destination
Zonages écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF)	Bâti situé dans la ZNIEFF de type II VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR Bâti à proximité (environ 50 m) de la zone Natura 2000 VALLEE DU NARAIS, FORET DE BERCE ET RUISSEAU DU DINAN
TVB du PLUi (réservoirs et continuités)	Absence de réservoir ou de continuité écologiques (source : PLUi - évaluation environnementale)
Zones humides (identifiées au PLUi)	Absence de zone humide (source : PLUi - zonage)
Captage d'eau	Absence de captage d'eau ou de périmètre de captage d'eau (source : PLUi - plan des SUP)
Risques naturels ou technologiques	Absence de risque naturel significatif : absence de PPR, absence de risque mouvement de terrain identifié au zonage du PLUi, aléa retrait-gonflement des argiles moyen, comme sur la quasi totalité de la CCLLB (sources : plan des SUP, plan de zonage du PLUi et Géorisques) Absence de risque technologique : absence d'ICPE (source : SIG Loire) et de sites et sols pollués ou potentiellement pollués (source : Géorisques)
Pollutions et nuisances	Absence de pollutions et nuisances
Paysage et patrimoine	Absence de sites inscrit ou classé (source : SIG Loire) Bâti inscrit dans le périmètre de protection des abords de la chapelle Sainte-Cécile (source : SIG Loire)



Zonages écologiques et secteur objet de la modification



TVB du PLU et secteur objet de la modification

En synthèse :

- **Aucun STECAL ni changement de destination n'est concerné par une zone Natura 2000 ;**
- **Aucun STECAL n'est concerné par une ZNIEFF ;**
- **3 bâtis pouvant changer de destination sont inscrits dans une ZNIEFF de type II ;**

Il s'agit de la ZNIEFF VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR. Cette ZNIEFF d'une superficie de 15 797 hectares correspond à une vallée alluviale assez large présentant une grande diversité de milieux humides ou marécageux, bordée de coteaux calcaires à végétation xérophile, creusés de cavités, abritant de nombreuses espèces animales et végétales protégées. Cette vallée constitue la limite Nord absolue des aires de répartition de plusieurs espèces végétales d'affinité méditerranéenne. Les nombreuses cavités creusées dans le tuffeau permettent le stationnement de populations de Chiroptères. Enfin il s'agit d'un axe migratoire avec sites de stationnements pour les oiseaux.

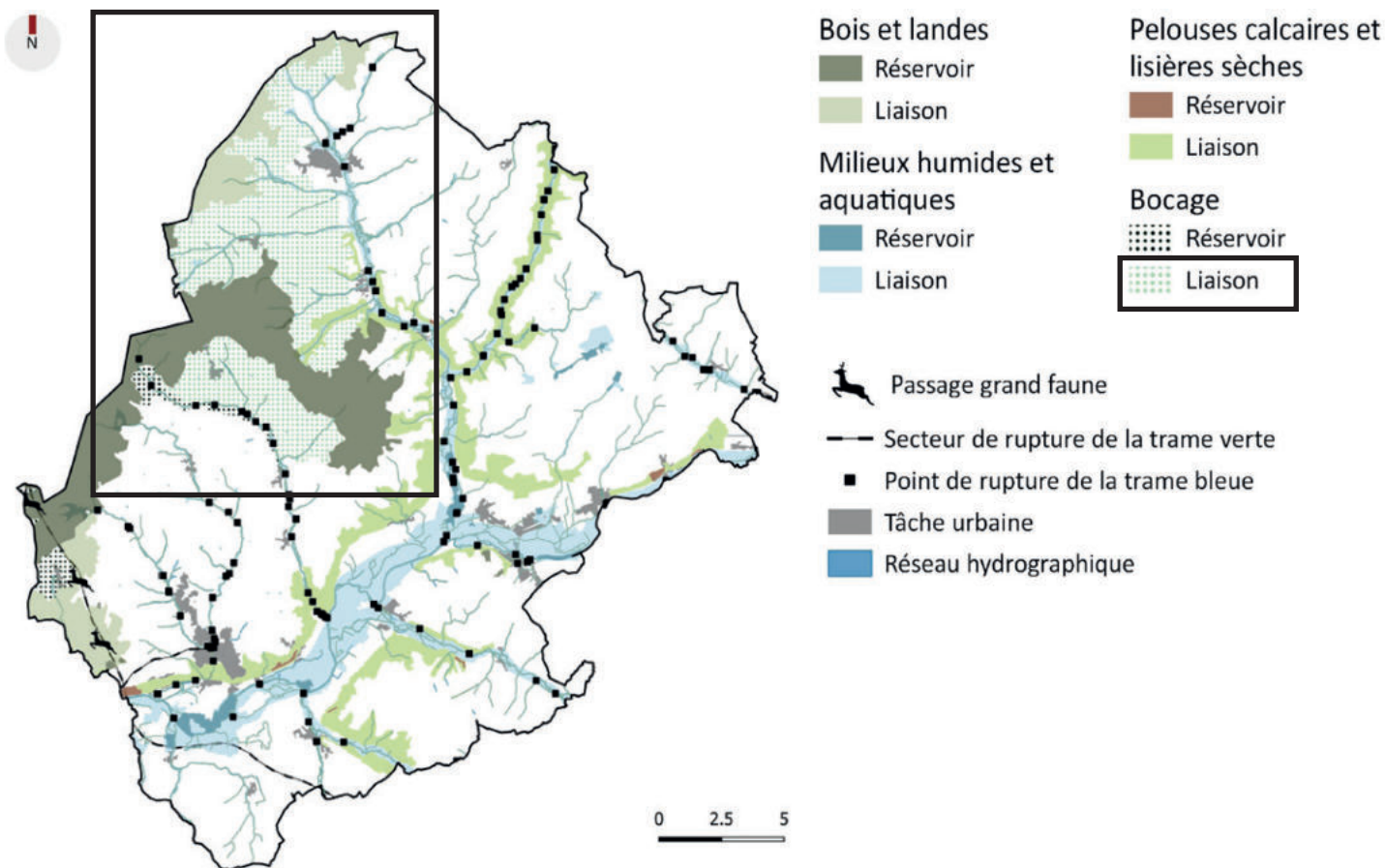


Localisation de la ZNIEFF de type II VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR

- **Aucun STECAL ni bâti pouvant changer de destination n'est localisé dans un réservoir de biodiversité de la TVB ;**
- **2 STECAL et 1 bâti susceptible de changer de destination sont situés dans des continuités écologiques de la TVB du PLUi**, définis, selon l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 comme «des liaisons potentielles reliant les réservoirs qui constituent une nature plus ordinaire : petites vallées, zones humides, forêts, bois, chapelets de bosquets, prairies permanentes, maillages bocagers, parfois inventoriés en ZNIEFF de type 2.»

Les 2 STECAL sont situés dans une liaison bocagère et le bâti pouvant changer de destination dans une liaison liée aux pelouses calcaires et lisières sèches.

Les espaces identifiés au titre des continuités bocagères concernent tout le quart Nord-Est du territoire intercommunal et il est noté que les STECAL concernés (ceux de Pruillé-l'Eguillé) portent sur des espaces déjà bâtis et largement artificialisés et non sur des secteurs naturels aux caractéristiques bocagères, qui fondent l'intérêt de la continuité écologique.



Trame verte et bleue - Source : évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 >> sont encadrés les espaces concernés par une liaison bocagère



Occupation des sites de STECAL localisés dans des espaces de liaison bocagère au titre de la TVB >> les STECAL abritent des bâtis et des aménagements à leurs abords déjà largement artificialisés

- 3 STECAL et 1 bâti pouvant changer de destination sont identifiés dans un périmètre de protection des abords de monuments historiques ;
- Aucun STECAL ou bâti pouvant changer de destination n'est situé dans le périmètre d'un site inscrit ou classé ;
- 5 STECAL et 1 bâti pouvant changer de destination sont concernés par des risques et nuisances, essentiellement liés à la présence d'axes viaires structurants, et, dans un cas seulement, à un risque naturel de mouvement de terrain (pour 1 STECAL).

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

Les différents motifs de la modification n°1 du PLUi ont été retenus car ils permettent de répondre à plusieurs besoins :

- Ils sont issus de la pratique du PLUi approuvé en 2021 et permettent de solutionner des difficultés de compréhension et d'application du document ;
- Ils relèvent de l'intégration des évolutions législatives liées à la promulgation de la loi Climat et Résilience ;
- Ils permettent d'adapter ponctuellement le PLUi approuvé en 2021 à des évolutions locales survenues depuis son approbation, assurant en cela une meilleure réactivité de la planification face à la dynamique du territoire.

La présente évaluation environnementale s'est assurée, motif par motif, que la prise en compte environnementale assurée lors de l'élaboration du PLUi n'était pas dégradée.

Contrairement à la phase d'élaboration du PLUi où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, la modification n°1 du document d'urbanisme intercommunal de la CC Loir-Lucé-Bercé porte sur des évolutions fines qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du document et les choix stratégiques effectués. Compte tenu de leurs objectifs et de leurs champs d'application géographiques, les motifs de la modification ne font donc pas l'objet de scénarios de substitutions car ils sont déjà cadrés par le document initial (le PLUi approuvé en 2021).

En revanche, l'optimisation de chaque motif de modification a été recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

Certaines modifications constituent en elles-mêmes des alternatives environnementales au document initial, poursuivant au fil de la vie du PLUi la démarche itérative d'évitement-réduction-compensation des impacts environnementaux notables négatifs initiée lors de son élaboration. Ainsi, le motif 3 de la modification, visant la création d'une zone pour l'implantation d'une caserne de pompiers à Chahaignes entraîne la suppression de deux zones à urbaniser, reclassées en zone agricole (A). Autre exemple : dans le motif 1 de la modification, il est prévu d'ajouter une emprise au sol maximum pour les logements destinés aux exploitants agricoles en zones A et N, limitant en cela l'imperméabilisation de ces espaces.

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

140

Les incidences et les mesures ERC sont présentées par motif de la modification n°1 du PLUi.

Les incidences sont analysées selon quatre catégories :

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

>> Motif 1 : précisions et compléments à apporter au règlement écrit

Ajout d'une emprise au sol pour les logements destinés aux exploitants agricoles dans les zones A et N

Cette modification, qui vise à instaurer une emprise au sol maximum pour les logements destinés aux exploitants agricoles en zones A et N (au même titre que les habitations des tiers) a une **incidence positive** sur l'environnement dans la mesure où elle contribue à limiter l'artificialisation des secteurs agricoles et naturels du territoire.

Clarification de la disposition relative à l'emprise au sol des constructions dans le secteur Nxh (hameaux)

Cette modification permet une clarification du PLUi approuvé en 2021 sans remettre en cause le contenu des règles associées au secteur Nxh, dédié aux hameaux. **Dans la mesure où elle ne concerne qu'une précision réglementaire, elle ne relève d'aucun effet positif ou négatif sur l'environnement.**

Introduction de la possibilité de réaliser des abris pour animaux en zone N

Cette modification vise à permettre, en zone N, comme le prévoit déjà le PLUi approuvé en 2021 en zone A, la réalisation, sous conditions, d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole. Ce point d'évolution revêt une **incidence potentielle négative** sur l'environnement dans la mesure où elle permet la réalisation de nouveaux aménagements en zone N. Cependant, cet effet négatif est modéré par :

- Une logique d'évitement d'une part > la possibilité de réaliser des abris pour animaux est interdite dans le secteur Nf, correspondant aux grands espaces boisés du territoire.
- Une logique de réduction d'autre part > les conditions pour la réalisation de ces abris pour animaux sont particulièrement strictes (elles sont identiques à celles inscrites en zone A dans le PLUi approuvé en 2021) et conduisent à ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

Clarification des dispositions relatives aux trackers solaires en zones A et N

Depuis l'approbation du PLUi approuvé en 2021, des demandes d'autorisation pour l'implantation de trackers solaires ont vu le jour et la Communauté de communes a acté de la nécessité d'adapter son règlement pour clarifier la façon d'instruire ces projets et pour ajuster les dispositions relatives aux installations de production d'énergies

renouvelables afin d'assurer la bonne intégration de ces trackers dans le paysage et d'éviter tout conflit de voisinage.

La présente modification prévoit ainsi d'ajouter, à l'article 1 de la zone N (hors secteurs Nv, vallées et Nf, forêts) et de la zone A (hors secteur Av, viticole), des règles spécifiques aux trackers solaires, en les autorisant sous conditions : correspondre à un besoin en autoconsommation majoritaire, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ne pas être incompatibles avec l'activité agricole, être implantés à une distance maximum d'un bâti existant et à une distance minimum des limites séparatives.

Ce point d'évolution, dans la mesure où il permet de favoriser le recours aux énergies renouvelables et où les trackers solaires sont autorisés en dehors des zones «sensibles» (Nv, Nf et Av), et sous conditions, revêt une **incidence positive** sur l'environnement.

Clarification de l'article 2.2 en zones A et N, relatif à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives

Cette modification vise la correction d'une redondance au sein de l'article 2.2 des zones A et N. Sans changer le fond de la disposition, il s'agit seulement de remédier à une coquille dans le règlement pour assurer sa parfaite compréhension et application. **Dans la mesure où cette modification ne concerne qu'une correction réglementaire, elle ne relève d'aucun effet positif ou négatif sur l'environnement.**

Clarification des dispositions relatives aux extensions des habitations existantes en zones A et N

Cette modification vise une clarification réglementaire afin d'assurer une cohérence entre les dispositions des zones A et N et le lexique du règlement. Il s'agit de rappeler à l'article 1 des zones A et N que, l'extension d'une habitation existante ne doit pas entraîner le doublement de l'emprise au sol existante. **Dans la mesure où cette modification ne concerne qu'une précision réglementaire, elle ne relève d'aucun effet positif ou négatif sur l'environnement.**

Ajout d'une précision concernant l'aspect des toitures en zone Ua (centres-bourgs)

La zone Ua correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement, cadrant l'espace rue. Afin de renforcer la prise en compte de la qualité architecturale des projets, la modification vise à compléter la disposition spécifique aux formes des toitures des constructions nouvelles et des extensions en ajoutant une règle sur leur aspect. Ainsi, tout comme les formes de toit, l'aspect de ces toits doit être simple et s'intégrer dans l'environnement existant afin de préserver une cohérence d'ensemble avec le contexte urbain.

Cette modification, dans la mesure où elle vise à préserver la qualité du paysage urbain des centres-bourgs des communes du territoire, revêt une **incidence positive** sur l'environnement.

Adaptation de la disposition concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires, dans l'ensemble des zones

La modification vise à faire évoluer la disposition du PLUi approuvé en 2021 qui prévoyait que les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter et qu'ils doivent être masqués par des lambrequins. Il s'agit d'introduire une dérogation à l'obligation de l'installation de lambrequins dans le cas de volets roulants solaires, pour permettre leur fonctionnement optimum.

Cette modification présente d'une part une **incidence positive** sur l'environnement dans la mesure où elle permet de favoriser le recours à l'usage des énergies renouvelables mais, d'autre part, une **incidence potentielle négative** au regard de la préservation du paysage urbain.

Ajout d'une disposition réglementaire visant la préservation des commerces dans les bourgs

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, «le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.» La modification vise à utiliser cette possibilité offerte par le Code de l'urbanisme et à prévoir, dans le règlement, une disposition visant à limiter le changement de destination le long de voies commerçantes identifiées au zonage dans les communes de Chahaignes, La Chartre-sur-le-Loir, Le Grand-Lucé, Jupilles, Loir-en-Vallée, Marçon, Montval-sur-Loir et Saint-Pierre-du-Lorouër.

Cette modification, dans la mesure où elle contribue au maintien d'un niveau de services de proximité, revêt une **incidence positive** sur l'environnement en réduisant la nécessité des déplacements, notamment carbonés.

>> Motif 2 : ajustement des orientations d'aménagement et de programmation

Adaptation de l'orientation relative au maintien d'une haie en lisière Est du site à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé

Cette modification prévoit l'évolution de la disposition associée à la haie à protéger identifiée en lisière Est du site dans l'OAP du site à urbaniser à vocation économique du Grand Lucé. Afin de tenir compte de l'avancée des réflexions sur l'aménagement du site, il s'agit de nuancer l'orientation actuelle qui prévoit le maintien de cette haie en laissant la possibilité de ménager des percements voire de supprimer la haie sous conditions.

Cette modification a une **incidence potentielle négative** sur l'environnement. Cependant, une logique de réduction et de compensation a été mise en place dans le cadre de la procédure de modification du PLUi dans la mesure où, en cas de percements de la haie, ces derniers sont limités à un seuil maximum correspondant à 1/3 du linéaire existant et, où en cas de suppression totale de la haie, il s'agit de la compenser par la plantation d'une haie de même linéaire, au sein du secteur d'OAP, composée d'essences variées et au caractère champêtre.

Il s'agit par ailleurs de rappeler ici que cette haie ne revêt aucun enjeu écologique identifié dans l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021. Elle fait partie d'une zone à urbaniser et ces secteurs avaient été définis, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, dans une logique d'évitement des espaces à enjeux environnementaux.

Ajustement des OAP au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience

Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, la modification prévoit l'ajout d'un tableau de synthèse des échéances prévisionnelles d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone à urbaniser et l'ajout dans deux secteurs d'OAP d'orientations relatives à la mise en valeur des continuités écologiques.

Concernant le premier point, la **modification ne relève d'aucun effet négatif ou positif sur l'environnement** dans la mesure où la superficie des zones Au demeure inchangée et où, il s'agit de permettre l'organisation progressif du développement du territoire.

Concernant le deuxième point, la modification revêt une **incidence positive** sur l'environnement dans la mesure où deux principes de végétalisation sont ajoutés dans deux secteurs d'OAP et permettant d'assurer une meilleure intégration environnementale et paysagère des futures opérations, notamment en assurant des transitions avec les espaces environnants (agricoles ou jardins liés à l'habitat).

>> Motif 3 : adaptation du zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers à Chahaignes

Cette modification vise à permettre la réalisation d'une nouvelle caserne de pompiers à Chahaignes dans la mesure où le centre de secours et d'incendie existant ne peut s'étendre sur son emprise. La modification prévoit donc la création d'un STECAL à vocation d'équipements, Axs, à Chahaignes et, en parallèle, la suppression de deux zones à urbaniser dont celle initialement envisagée pour l'accueil de la caserne.

Cette modification revêt d'une part une **incidence positive** sur l'environnement dans la mesure où elle contribue à la suppression de deux zones Au identifiées au PLUi approuvé en 2021, et, d'autre part une **incidence négative**, dans la mesure où elle prévoit la création d'un nouveau STECAL concernant un espace non artificialisé aujourd'hui. Concernant ce deuxième point, la modification du PLUi a cependant intégré une démarche :

- d'évitement, dans le choix de localisation de ce STECAL > il n'est concerné par aucun enjeu environnemental (cf EIE ci-avant) et il se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Chahaignes,
- de réduction > dans la mesure où le périmètre du STECAL a été défini au plus près du besoin planifié par le SDIS et dans la mesure où la constructibilité y est limitée via le règlement écrit en termes d'emprise au sol, de hauteur et de destinations autorisées.

>> Motif 4 : évolution des STECAL et ajouts de bâtis susceptibles de changer de destination en zones A et N

Identification de 7 nouveaux STECAL

Cette modification vise la création de 6 nouveaux STECAL à vocation d'activités économiques et la création d'un STECAL Nxl1 (activités de loisirs et/ou de tourisme), correspondant pour partie à une transformation de zonage d'un STECAL Nxx (hameaux) identifié au PLUi approuvé en 2021.

Concernant les nouveaux STECAL à vocation d'activités économiques, la modification revêt une **incidence potentielle négative** sur l'environnement dans la mesure où elle permet une constructibilité dans des secteurs où elle n'était pas permise au PLUi initial mais il s'agit ici de souligner que :

- Seul un secteur concerne des espaces aujourd'hui non bâtis ou non artificialisés, celui situé à Beaumont-Pied-de-Boeuf. Les autres secteurs abritent des bâtis et leurs abords, parfois occupés par du stockage, du stationnement, des espaces de voirie, etc.
- Que ce STECAL à Beaumont-Pied-de-Boeuf n'est concerné par aucun enjeu environnemental (logique d'évitement).
- Qu'une même logique d'évitement a été appliquée dans le choix de localisation des autres STECAL puisqu'aucun n'est concerné par des enjeux écologiques significatifs, notamment en matière de zonages écologiques et de réservoirs de biodiversité liés à la TVB du territoire (cf EIE ci-avant).
- Qu'une logique de réduction a été appliquée dans la mesure où les périmètres des STECAL ont été définis au plus près des bâtis existants et/ou des besoins, et dans la mesure où la constructibilité y est limitée via le règlement écrit en termes d'emprise au sol, de hauteur et de destinations autorisées.

Concernant le STECAL Nxl1 à Dissay-sous-Courcillon, la modification n'a pas d'effet positif ou négatif sur l'environnement dans la mesure où elle concerne un espace déjà identifié par un zonage permettant de la constructibilité (STECAL Nxx) au PLUi approuvé en 2021 et où elle conduit même à réduire la superficie de ce STECAL Nxx au bénéfice de la zone A. La modification n'entraîne pas d'évolutions des effets au regard des nuisances dans la mesure où le PLUi de 2021 permettait sur le site l'installation de nouvelles habitations tandis que la modification permettra l'aménagement de constructions dédiées au tourisme et au loisirs, concernant donc des populations de passage (moins impactés par les nuisances potentiellement générées par la présence autoroutière).

Evolution de la disposition réglementaire relative à l'emprise au sol dans les STECAL Nxz, en cohérence avec la création de nouveaux STECAL Axz

Le secteur Nxz correspond aux sites d'activités économiques isolées. Il a été défini au PLUi approuvé en 2021 avec comme objectif de «permettre l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone naturelle ou agricole» (rapport de présentation - justifications - extrait du PLUi de 2021).

Suite aux premiers temps d'application du PLUi approuvé et en cohérence avec la création de nouveaux STECAL, identifiés en Axz, dans le cadre de la présente modification, la nécessité de faire évoluer la règle d'emprise au sol s'est faite sentir, sans pour autant remettre en cause le principe de constructibilité limitée associé aux STECAL. Il s'agit donc, en plus de la disposition du PLUi approuvé en 2021 autorisant une augmentation de 50% de l'emprise au sol existante, d'ajouter une disposition alternative fixant une emprise au sol maximum de 400 m².

Cette modification **ne relève d'aucun effet négatif ou positif sur l'environnement** dans la mesure où :

- elle ne conduit pas à une augmentation du nombre ou de la superficie des STECAL Nxz,
- elle offre une possibilité de construire plus importante que permise au PLUi approuvé en 2021 mais que cette possibilité n'est que potentielle car pour une partie STECAL la nouvelle disposition introduite au PLUi ne sera pas plus avantageuse que celle inscrite au PLUi initial en matière d'emprise au sol,
- les périmètres des STECAL Nxz définis au PLUi approuvé en 2021 ont été ajustés au plus près des bâtis existants et dans une logique d'évitement des secteurs à enjeux environnementaux
- les STECAL Nxz concernent des secteurs déjà bâtis et artificialisés.

Suppression d'un STECAL Nxz à Villaines-sous-Lucé

Cette modification prévoit la suppression d'un STECAL Nxz au bénéfice d'un zonage A (agricole) à Villaines-sous-Lucé, pour tenir compte de la cessation de l'activité, existante lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2021, qui avait engendré la nécessité de création du STECAL. Cette modification revêt une **incidence positive** sur l'environnement dans la mesure où elle réduit les possibilités d'artificialisation et de constructibilité dans ce secteur.

Ajout de 4 bâtis susceptibles de changer de destination

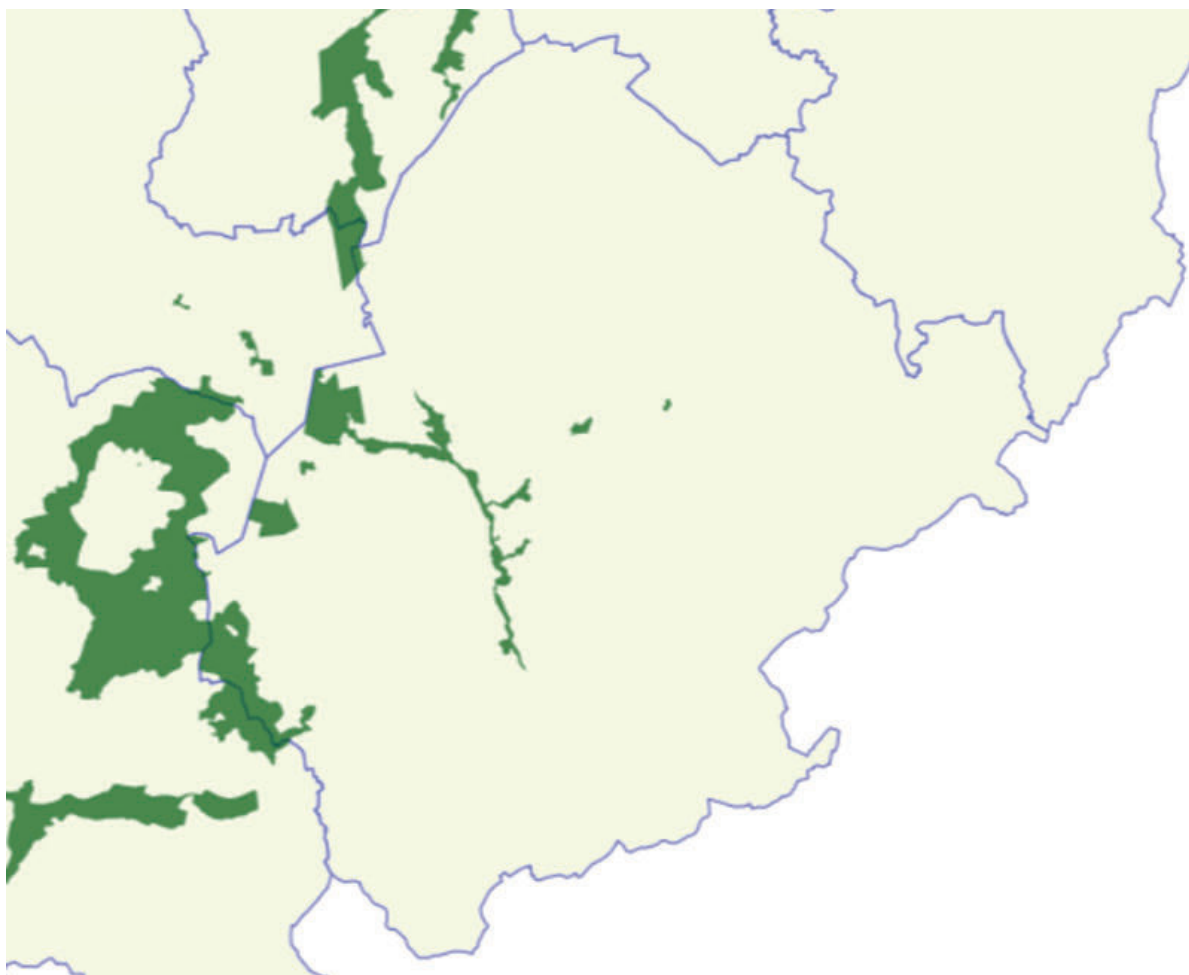
Cette modification vise l'identification de 4 nouveaux bâtis susceptibles de changer de destination. Elle ne relève **d'aucun effet négatif ou positif sur l'environnement** dans la mesure où elle n'offre pas de constructibilité supplémentaire par rapport au PLUi approuvé en 2021 mais uniquement la possibilité de déposer une demande de changement de destination, cadrée par le règlement du PLUi.

Bien que 3 (localisés à Courdemanche, Dissay-sous-Courcillon et Flée) des 4 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le cadre de la modification se situent dans la ZNIEFF de type II Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir, la modification porte sur des bâtis déjà existants et ne vient en aucun cas remettre en cause les milieux remarquables qui fondent l'intérêt de la ZNIEFF (milieux humides ou marécageux, coteaux calcaires, cavités).

Il en est de même pour l'un de ces bâtis identifié sur une continuité écologique de la TVB (bâti situé à Courdemanche) ; le changement de destination d'un bâti déjà existant ne remet pas en cause le maintien de la liaison écologique identifiée au titre des pelouses calcaires et des lisières sèches.

4.6 Incidences Natura 2000

Le territoire de la CC Loir-Lucé-Bercé compte trois sites Natura 2000, comme le rappelle l'évaluation environnementale du PLUi approuvée en 2021 : « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans », « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » et « Carrières souterraines de la Volonnière ».



Zones Natura 2000 et périmètre de la CC Loir-Lucé-Bercé - Source : SIG Loire

>> Rappel de l'analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000

L'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 indique que parmi les trois sites Natura 2000 du territoire, seul le site des « Châtaigneraies à *Osmoderma Eremita* au Sud du Mans » (FR5202005) est susceptible d'être touché par le PLUi.

En effet, le site de la « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (FR5200647) est classé sur sa très grande majorité en zone naturelle correspondant aux espaces naturels boisés (Nf) et en zone naturelle correspondant aux vallées (Nv). A l'intérieur de ces deux zones le potentiel de constructibilité est limité. A noter qu'une prescription graphique de haies et espaces boisés à préserver correspond à la zone Nv. Le site Natura 2000 « Carrière souterraine de la Volonnière » (FR2000651) est lui situé en zone agricole (Av) correspondant aux secteurs à fort potentiel de production viticole. Sur ce secteur, le potentiel de constructibilité est également limité.

Concernant le site des « Châtaigneraies à *Osmoderma Eremita* au Sud du Mans », la majeure partie n'est pas située sur le territoire intercommunal, et plus précisément sur la commune de Lavernat. Toutefois, une vaste superficie de cette commune est concernée par le site Natura 2000. La délimitation Natura 2000 détoure le centre ancien de Lavernat mais entoure son groupement bâti principal. Le site N2000 comprend principalement des boisements et notamment

un ancien verger de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression. Il s'agit de très anciennes et très belles châtaigneraies dont l'intérêt économique a beaucoup diminué, mais qui constituent des zones de grande densité pour les insectes.

>> Incidences de la modification n°1 du PLUi sur les sites Natura 2000

Les évolutions du PLUi inscrites à la modification n°1 ne concernent aucun zonage N2000 et, spécifiquement : aucun nouveau STECAL créé ou changement de destination ajouté ne concerne un site Natura 2000. Seul le bâti pouvant changer de destination ajouté à Flée est situé à proximité de la zone Natura 2000 «Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan», à environ 50 mètres (cf EIE ci-dessus). Cependant, la modification ne prévoit pas de constructibilité supplémentaire sur ce secteur mais uniquement une possibilité de demande de changement de destination, qui doit, une fois le projet soumis par la pétitionnaire à la Communauté de communes, être approuvé en CDPENAF ou en CDNPS. Cette évolution concerne un bâti déjà existant et n'induit donc aucune incidence sur les habitats de la zone N2000 située à proximité.

Les évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi ne créent pas de nouvelles zones d'extension en zone A et N qui sont, par définition, susceptibles d'accueillir des habitats naturels potentiellement en lien avec les habitats et espèces des zones Natura 2000.

Les modifications relèvent principalement de détails d'aménagement qui ne transforment pas les destinations et objectifs des règles d'urbanisme établies lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2021.

L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

4.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi

La modification n°1 du PLUi porte sur des ajustements rendus nécessaires par des évolutions législatives, l'apparition de projets et des retours d'expérience suite à l'application du PLUi depuis son entrée en vigueur.

Les indicateurs suivants, présents dans le PLUi approuvé en 2021, permettront d'intégrer le suivi des évolutions engendrées par la modification :

- Evolution du nombre de structure d'équipement d'intérêt collectif > Source : CC Loir-Lucé-Bercé / Unité : m² / Périodicité : bilan triennal
- Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole > Source : Service instructeur - Autorisation d'urbanisme / Unité : nombre d'autorisation d'urbanisme / Périodicité : bilan annuel
- Nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable > Source : CC Loir-Lucé-Bercé - Service instructeur - Autorisation d'urbanisme / Unité : nombre de demande / Périodicité : bilan annuel
- Evolution de l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique dans les STECAL Nx1 > Source : CC Loir-Lucé-Bercé - Service instructeur - Autorisation d'urbanisme / Unité : m² par an / Périodicité : bilan annuel
- Nombre de changement de destination > Source : CDPENAF et CDNPS / Unité : nombre d'autorisation accordée / Périodicité : bilan triennal

4.8 Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale

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

Par arrêté en date du 13 octobre 2022, le Président de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé a prescrit la modification du PLUi en indiquant que la procédure porterait sur :

- des précisions et compléments à apporter au règlement écrit,
- l'ajustement de certaines OAP,
- l'adaptation du zonage sur des secteurs de projet, notamment sur la commune de Chahaignes pour la construction d'une caserne du SDIS,

l'examen de nouveaux STECAL et changements de destination en zones A et N.

La modification n°1 du PLUi de la CCLLB comporte, dans le détail, les points d'évolution suivants :

Motif 1 : précisions et compléments à apporter au règlement écrit	a) Ajout d'une emprise au sol pour les logements destinés aux exploitants agricoles dans les zones A et N
	b) Clarification de la disposition relative à l'emprise au sol des constructions dans le secteur Nxh (hameaux)
	c) Introduction de la possibilité de réaliser des abris pour animaux en zone N
	d) Clarification des dispositions relatives aux trackers solaires en zones A et N
	e) Clarification de l'article 2.2 en zones A et N relatif à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives
	f) Clarification des dispositions relatives aux extensions des habitations existantes en zones A et N
	g) Ajout d'une précision concernant l'aspect des toitures en zone Ua (centres-bourgs)
	h) Adaptation de la disposition concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires, dans l'ensemble des zones
	i) Ajout d'une disposition réglementaire visant la préservation des commerces dans les bourgs
Motif 2 : ajustement des OAP	a) Adaptation de l'orientation relative au maintien d'une haie sur le site à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé
	b) Ajustement des OAP au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience
Motif 3 : adaptation du zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers à Chahaignes	
Motif 4 : évolution des STECAL et ajouts de bâtis pouvant changer de destination	a) Identification de 7 nouveaux STECAL
	b) Evolution de la règle d'emprise au sol dans le secteur Nxz
	c) Suppression d'un STECAL Nxz à Villaines-sous-Lucé
	d) Ajout de 4 bâtis pouvant changer de destination

La procédure de modification s'inscrit dans le respect des articles L.153-31, L.153-36 et suivants et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification 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 19 septembre 2022, la MRAE a assujéti la modification 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.

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 modification. 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 modification pour une prise en compte optimale de l'environnement dans le cadre de cette procédure d'ajustement du PLUi. Certains points de modification initialement envisagés ont été supprimés : c'est le cas, notamment, de la modification du zonage Nv sur un secteur du Grand-Lucé propice à l'accueil d'installations photovoltaïques au sol, c'est le cas également de la suppression d'un STECAL dédié aux loisirs/tourisme à Courdemanche. D'autres points de modification ont été ajustés : renforcement de l'opérationnalité de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ajustement de la suppression de la haie dans le secteur à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé, redélimitation des STECAL au plus près des bâtis existants et/ou des projets, etc.

L'évaluation environnementale de la modification a été réalisée dans un objectif de complément à la démarche d'évaluation environnementale 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 modification n°1 du PLUi 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 modification avec le SCoT

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

- Une partie des points contenus dans la modification vise la seule clarification de l'application du règlement écrit et n'a donc aucune incidence sur la compatibilité de la procédure de modification n°1 du PLUi avec le SCoT.
- D'autres points de modification contribuent pleinement, en lien avec les ambitions du SCoT, à favoriser le recours aux énergies renouvelables et à réduire les émissions de GES. C'est le cas des évolutions suivantes : l'introduction de dispositions relatives aux trackers solaires, l'ajustement concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires ou encore la préservation des commerces dans les bourgs (limitant, potentiellement, le recours à la voiture pour des déplacements du quotidien).
- Concernant la limitation de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la modification est pleinement compatible avec le SCoT dans la mesure où :
 - > elle ne remet pas en cause les grands équilibres définis au PLUi approuvé en 2021 ;
 - > dans le cas de création de STECAL, elle prévoit qu'ils concernent quasi exclusivement des secteurs déjà partiellement bâtis ou artificialisés ;
 - > elle conduit, par ailleurs, à la suppression de deux zones à urbaniser et d'un STECAL à vocation d'activités économiques.

Compatibilité de la modification avec le SRADDET

La modification n°1 du PLUi 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. La modification porte sur des ajustements rendus nécessaires par des évolutions législatives, l'apparition de projets et l'application du PLUi depuis son entrée en vigueur.

Compatibilité de la modification 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.

Les évolutions susceptibles d'impacter la ressource en eau, introduites par la modification n°1 du PLUi de la CCLLB, concerne uniquement la création de nouveaux STECAL et l'identification supplémentaire de quatre bâtis susceptibles de changer de destination, pouvant, potentiellement induire un développement de la consommation d'eau et de la nécessité d'assainissement. Cependant, ce besoin n'est que potentiel et particulièrement modéré, notamment dans la mesure où les STECAL concernent déjà pour partie des espaces déjà bâtis.

Certains points de modification portent même des caractéristiques favorables à la préservation de la ressource en eau : c'est le cas de la suppression de deux zones à urbaniser et d'un STECAL à vocation d'activités économiques ; c'est également le cas pour le point de la modification visant à introduire un échancier d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser le développement du territoire intercommunal et donc de gérer ses ressources.

La modification ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien SDAGE et ne vient pas s'opposer aux documents de la gestion de l'eau intégrés lors de l'approbation.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de rappeler les grandes caractéristiques et les grands enjeux du territoire intercommunal. Elle a également mis en lumière l'absence d'enjeux environnementaux majeurs concernant les éléments "localisés" de la modification c'est-à-dire : l'ajustement d'une disposition dans l'OAP à vocation économique du Grand-Lucé, la création de la caserne des pompiers à Chahaigues, l'évolution des STECAL et l'ajout de bâtis susceptibles de changer de destination.

Haie du site à urbaniser à vocation économique au Grand Lucé

La haie concernée par la modification se situe dans une zone à urbaniser identifiée en Auz (vocation économique) au PLUi approuvé en 2021. Il s'agit de rappeler ici que l'enjeu de traduction de la TVB à l'échelle du territoire intercommunal a été intégré dans la définition des espaces à urbaniser. Ainsi, les zonages écologiques et les secteurs à forts enjeux environnementaux ont été évités dans la localisation des zones AU et aucun réservoir de la TVB n'est situé au sein de ces zones, comme le rappelle l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021.

STECAL et changements de destination

- Aucun STECAL ni changement de destination n'est concerné par une zone Natura 2000 ;
- Aucun STECAL n'est concerné par une ZNIEFF ;
- 3 bâtis pouvant changer de destination sont inscrits dans une ZNIEFF de type II ;

Il s'agit de la ZNIEFF VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR. Cette ZNIEFF d'une superficie de 15 797 hectares correspond à une vallée alluviale assez large présentant une grande diversité de milieux humides ou marécageux, bordée de coteaux calcaires à végétation xérophile, creusés de cavités, abritant de nombreuses espèces animales et végétales protégées. Cette vallée constitue la limite Nord absolue des aires de répartition de plusieurs espèces végétales d'affinité méditerranéenne. Les nombreuses cavités creusées dans le tuffeau permettent le stationnement de populations de Chiroptères. Enfin il s'agit d'un axe migratoire avec sites de stationnements pour

les oiseaux.

- Aucun STECAL ni bâti pouvant changer de destination n'est localisé dans un réservoir de biodiversité de la TVB ;
- 2 STECAL et 1 bâti susceptible de changer de destination sont situés dans des continuités écologiques de la TVB du PLUi, définis, selon l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021 comme «des liaisons potentielles reliant les réservoirs qui constituent une nature plus ordinaire : petites vallées, zones humides, forêts, bois, chapelets de bosquets, prairies permanentes, maillages bocagers, parfois inventoriés en ZNIEFF de type 2.»

Les 2 STECAL sont situés dans une liaison bocagère et le bâti pouvant changer de destination dans une liaison liée aux pelouses calcaires et lisières sèches.

Les espaces identifiés au titre des continuités bocagères concernent tout le quart Nord-Est du territoire intercommunal et il est noté que les STECAL concernés (ceux de Pruillé-l'Eguillé) portent sur des espaces déjà bâtis et largement artificialisés et non sur des secteurs naturels aux caractéristiques bocagères, qui fondent l'intérêt de la continuité écologique.

- 3 STECAL et 1 bâti pouvant changer de destination sont identifiés dans un périmètre de protection des abords de monuments historiques ;
- Aucun STECAL ou bâti pouvant changer de destination n'est situé dans le périmètre d'un site inscrit ou classé ;
- 5 STECAL et 1 bâti pouvant changer de destination sont concernés par des risques et nuisances, essentiellement liés à la présence d'axes viaires structurants, et, dans un cas seulement, à un risque naturel de mouvement de terrain (pour 1 STECAL).

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

Les différents motifs de la modification n°1 du PLUi ont été retenus car ils permettent de répondre à plusieurs besoins :

- Il sont issus de la pratique du PLUi approuvé en 2021 et permettent de solutionner des difficultés de compréhension et d'application du document ;
- Ils relèvent de l'intégration des évolutions législatives liées à la promulgation de la loi Climat et Résilience ;
- Ils permettent d'adapter ponctuellement le PLUi approuvé en 2021 à des évolutions locales survenues depuis son approbation, assurant en cela une meilleure réactivité de la planification face à la dynamique du territoire.

La présente évaluation environnementale s'est assurée, motif par motif, que la prise en compte environnementale assurée lors de l'élaboration du PLUi n'était pas dégradée.

Contrairement à la phase d'élaboration du PLUi où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, la modification n°1 du document d'urbanisme intercommunal de la CC Loir-Lucé-Bercé porte sur des évolutions fines qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du document et les choix stratégiques effectués. Compte tenu de leurs objectifs et de leurs champs d'application géographiques, les motifs de la modification ne font donc pas l'objet de scénarios de substitutions car ils sont déjà cadrés par le document initial (le PLUi approuvé en 2021).

En revanche, l'optimisation de chaque motif de modification a été recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

Certaines modifications constituent en elles-mêmes des alternatives environnementales au document initial, poursuivant au fil de la vie du PLUi la démarche itérative d'évitement-réduction-compensation des impacts environnementaux notables négatifs initiée lors de son élaboration. Ainsi, le motif 3 de la modification, visant la création d'une zone pour l'implantation d'une caserne de pompiers à Chahaignes entraîne la suppression de deux zones à urbaniser, reclassées

en zone agricole (A). Autre exemple : dans le motif 1 de la modification, il est prévu d'ajouter une emprise au sol maximum pour les logements destinés aux exploitants agricoles en zones A et N, limitant en cela l'imperméabilisation de ces espaces.

>>5/ Incidences sur l'environnement et mesures ERC

L'évaluation environnementale a analysé l'esprit des modifications et les raisons qui justifient leur influence sur l'environnement. En l'occurrence les modifications portent :

- Soit sur des ajustements réglementaires visant à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sans dégrader la règle initiale et ses vertus environnementales,
- Soit sur des évolutions issues de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience,
- Soit sur des adaptations des secteurs de projet pour cause d'actualisation des possibilités de projet.

L'évaluation environnementale précise au cas par cas les mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs des modifications sur les enjeux environnementaux, y compris spécifiquement sur le réseau Natura 2000, conformément à la doctrine ERC et au cadre réglementaire posé par la procédure de modification du document d'urbanisme.

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

Point de la modification	Incidence potentielle	Démarche ERC
Ajout d'une emprise au sol pour les logements destinés aux exploitants agricoles dans les zones A et N	Positive	Sans objet
Clarification de la disposition relative à l'emprise au sol des constructions dans le secteur Nxh (hameaux)	Sans incidence	Sans objet
Introduction de la possibilité de réaliser des abris pour animaux en zone N	Négative	Évitement et réduction
Clarification des dispositions relatives aux trackers solaires en zones A et N	Positive	Sans objet
Clarification de l'article 2.2 en zones A et N, relatif à l'implantation vis-à-vis des limites séparatives	Sans incidence	Sans objet
Clarification des dispositions relatives aux extensions des habitations existantes en zones A et N	Sans incidence	Sans objet
Ajout d'une précision concernant l'aspect des toitures en zone Ua (centres-bourgs)	Positive	Sans objet
Adaptation de la disposition concernant les lambrequins pour les volets roulants solaires, dans l'ensemble des zones	Positive et négative	Sans objet
Ajout d'une disposition réglementaire visant la préservation des commerces dans les bourgs	Positive	Sans objet
Adaptation de l'orientation relative au maintien d'une haie en lisière Est du site à urbaniser à vocation économique au Grand-Lucé	Négative	Réduction et compensation
Ajustement des OAP au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience	Sans incidence et positive	Sans objet
Adaptation du zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers à Chahaignes	Positive et négative	Evitement et réduction

Identification de 7 nouveaux STECAL	Négative et sans incidence	Evitement et réduction
Evolution de la disposition réglementaire relative à l'emprise au sol dans les STECAL Nxz, en cohérence avec la création de nouveaux STECAL Axz	Sans incidence	Sans objet
Suppression d'un STECAL Nxz à Villaines-sous-Lucé	Positive	Sans objet
Ajout de 4 bâtis susceptibles de changer de destination	Sans incidence	Sans objet

>>6/ Incidences Natura 2000

Les évolutions du PLUi inscrites à la modification n°1 ne concernent aucun zonage N2000 et, spécifiquement : aucun nouveau STECAL créé ou changement de destination ajouté ne concerne un site Natura 2000. Seul le bâti pouvant changer de destination ajouté à Flée est situé à proximité de la zone Natura 2000 «Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan», à environ 50 mètres (cf EIE ci-dessus). Cependant, la modification ne prévoit pas de constructibilité supplémentaire sur ce secteur mais uniquement une possibilité de demande de changement de destination, qui doit, une fois le projet soumis par la pétitionnaire à la Communauté de communes, être approuvé en CDPENAF ou en CDNPS. Cette évolution concerne un bâti déjà existant et n'induit donc aucune incidence sur les habitats de la zone N2000 située à proximité.

Les évolutions inscrites dans la modification n°1 du PLUi ne créent pas de nouvelles zones d'extension en zone A et N qui sont, par définition, susceptibles d'accueillir des habitats naturels potentiellement en lien avec les habitats et espèces des zones Natura 2000.

Les modifications relèvent principalement de détails d'aménagement qui ne transforment pas les destinations et objectifs des règles d'urbanisme établies lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2021.

L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

>>7/ Critères, indicateurs et modalités de suivi

L'évaluation environnementale comprend, enfin, des indicateurs de suivi, extraits de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2021, qui permettront l'évaluation de la modification n°1. Il s'agit des indicateurs suivants :

- Evolution du nombre de structure d'équipement d'intérêt collectif > Source : CC Loir-Lucé-Bercé / Unité : m² / Périodicité : bilan triennal
- Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole > Source : Service instructeur - Autorisation d'urbanisme / Unité : nombre d'autorisation d'urbanisme / Périodicité : bilan annuel
- Nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable > Source : CC Loir-Lucé-Bercé - Service instructeur - Autorisation d'urbanisme / Unité : nombre de demande / Périodicité : bilan annuel
- Evolution de l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique dans les STECAL Nx1 > Source : CC Loir-Lucé-Bercé - Service instructeur - Autorisation d'urbanisme / Unité : m² par an / Périodicité : bilan annuel
- Nombre de changement de destination > Source : CDPENAF et CDNPS / Unité : nombre d'autorisation accordée / Périodicité : bilan triennal

Communauté
de communes

