

Communauté de communes de
SUD SARTHE
Modification n°1 du PLUi



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2024
approuvant les dispositions de la modification n°1 du PLUi

Le Président,
François BOUSSARD



PLUi APPROUVÉ LE : 13/02/2020
RÉVISION ALLÉGÉE DU 11/02/2021
MODIFICATION N°1 DU 11/07/2024
MISE EN COMPATIBILITÉ DU 18/09/2025

Dossier
22047234_P_CCSUDSARTHE-801
25/06/2024

réalisé par



auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
45400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté de communes de

Sud Sarthe

Modification n°1 du PLUi



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	25/06/2024	Modification n°1 du PLUi

TABLE DES MATIERES

1 LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION 5

1.1 Objectif de la modification n°1 du PLUi..... 6

1.2 Choix de la procédure..... 7

2 LES EVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 9

2.1 Les évolutions apportées aux documents du PLUi..... 10

2.2 Le zonage 11

2.2.1 Synthèse des modifications du zonage..... 11

2.2.2 Réintégration de l'accès aux services techniques communaux d'Aubigné-Racan en zone UE à vocation d'équipements publics..... 13

2.2.3 Réintégration d'une habitation en zone UB à vocation mixte à Mayet 15

2.2.4 Projet d'hébergements pour personnes âgées à Yvré-le-Pôlin 17

2.2.5 Modification du périmètre d'un STECAL Ny à Yvré-le-Pôlin afin de rectifier une erreur de représentation graphique..... 20

2.2.6 Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.. 23

2.2.7 Rectification d'une erreur matérielle route de Luché à Mansigné..... 30

2.3 Le règlement..... 35

2.3.1 Changer la dénomination du STECAL Ny sur les papeteries à Aubigné-Racan et adaptation du règlement écrit permettant le projet de développement de l'activité existante. 35

2.3.2 Autres modifications du règlement écrit..... 40

2.4 Mise à jour des annexes du PLUi 54

2.5 Compatibilité de la modification du PLUi avec les documents de rang supérieur..... 54

3 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 57

3.1 Préambule 59

3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants 59

3.3 Incidence sur les continuités écologiques..... 64

3.4 Incidence sur les ressources en eau 67

3.5 Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers..... 68

3.6 Incidence concernant l'air, l'énergie et le climat 68

3.7 Incidence sur le paysage et l'urbanisation 69

3.8 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances 70

3.8.1 Les risques..... 70

3.8.2 Les pollutions et nuisances..... 71

3.9 Compléments apportés à la demande de la MRAe sur le dossier d'examen au cas par cas 73

3.9.1 La prise en compte des enjeux environnementaux sur le STECAL Ny à Yvré-le-Pôlin..... 73

3.9.2 L'impact du secteur NYi 75

3.9.3 Les changements de destinations..... 81

3.10 Conclusion 82

1 LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 Objectif de la modification n°1 du PLUi

Le PLUi Sud Sarthe a été approuvé par délibération du 13 février 2020.

Depuis, il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Mise à jour des annexes du 23 décembre 2020 (Charte Architecturale du Pays Vallée du Loir, ZPPAUP, ZAC Loir écoparc, taux applicables de la taxe d'aménagement).
- Révision allégée approuvée le 11 février 2021 dans le cadre d'une étude « entrée de ville » à la Chapelle aux Choux (projet photovoltaïque).

La Communauté de Communes souhaite aujourd'hui rectifier certaines pièces réglementaires afin de :

- Modifier certains articles du règlement, notamment le rajout d'un sous-secteur Nyi.
- Permettre un projet d'hébergement pour les personnes âgées à Yvré-le-Pôlin,
- Remettre en adéquation les limites graphiques de certains secteurs au sein de la zone urbaines en rapport avec la réalité du terrain.
- Remettre en adéquation les limites graphiques d'un secteur Ny situé à Yvré-le-Pôlin en rapport avec la réalité du terrain.
- Mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sur la base des critères retenus lors de l'élaboration du PLUi,
- Mettre à jour les annexes du PLUi :
 - SUP Arrêté portant classement MH du tympan hydraulique du château du Lude
 - SUP ICPE Candia Le Lude
 - SUP Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat Le Lude

La Communauté de Communes a donc décidé de procéder à la modification n°1 du PLUi par arrêté en date du 23/06/2023.

1.2 Choix de la procédure

1.2.1.1.1 Objet de la procédure

Cette évolution **s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLUi approuvé :

Le projet communal porte **sur la modification du règlement écrit et graphique majorant les droits à bâtir de plus de 20% sur au moins un site et réduisant les zones à urbaniser** ; elle répond donc à la procédure de **modification** décrite à l'article L153-36 et L153-41.

Tableau 1. Explication du choix de la procédure vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	NON	
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	NON	
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification du règlement graphique et écrit .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	La modification du PLUi a notamment pour objet de réduire ou augmenter les possibilités de construire en changeant les limites de zones d'habitat, d'équipement publiques et d'activité .
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	NON	

2 LES EVOLUTIONS DU PLUI DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1

2.1 Les évolutions apportées aux documents du PLUi

Le PLUi comporte les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le règlement graphique (zonage) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les annexes.

Dans le cadre des évolutions souhaitées, **les pièces modifiées sont le règlement écrit, le zonage, et les annexes.**

Aucune autre pièce du PLUi n'est amenée à évoluer dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

2.2 Le zonage

2.2.1 Synthèse des modifications du zonage

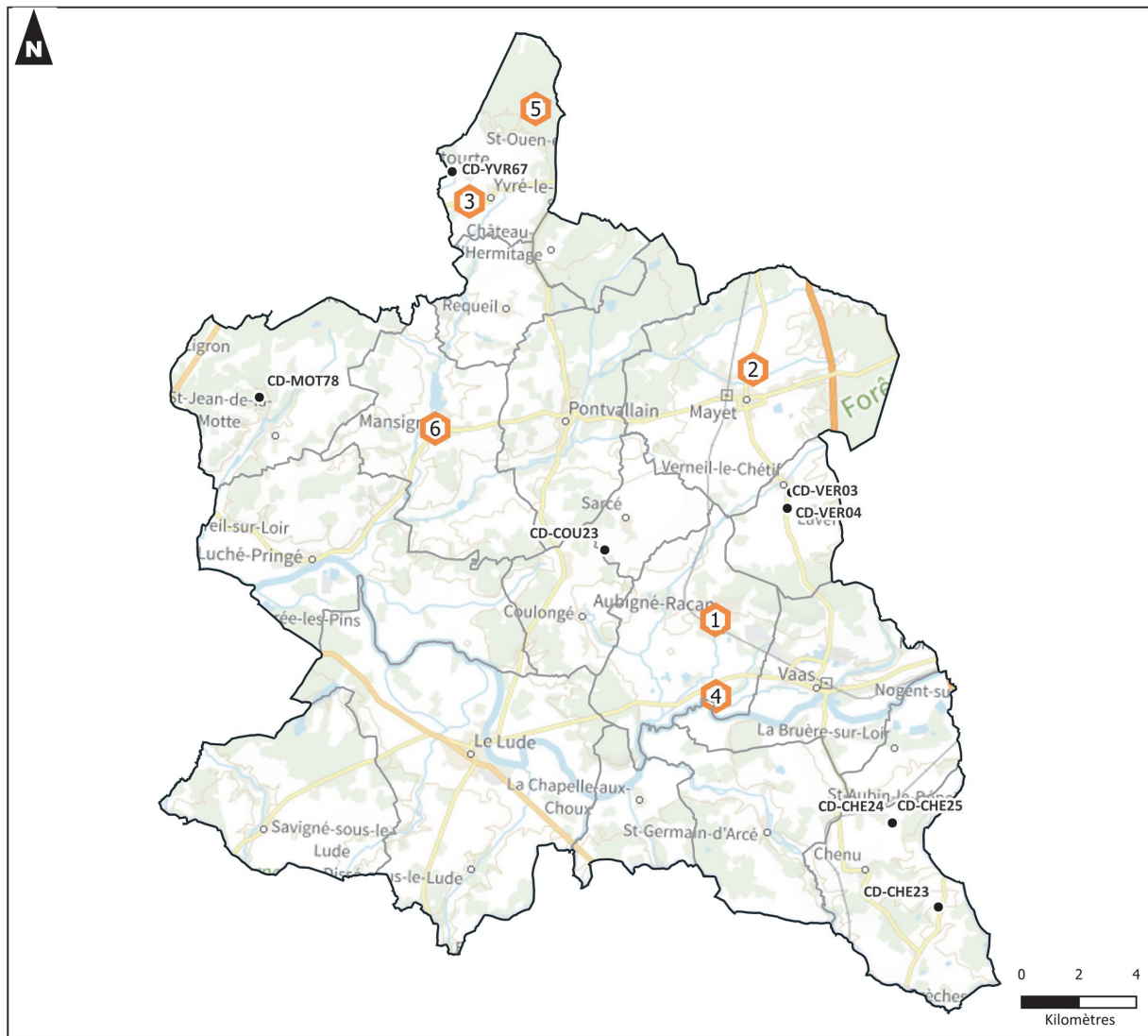
Localisation des modifications des zones du PLUi.



PLUi Sud Sarthe
Modification du PLUi



Localisation des modifications de zonage et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : IGN - Auddicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire - janvier 2023

Légende

-  Modifications du PLU
-  Bâti ajouté comme pouvant changer de destination en zone A et N

N° COMMUNE

Objet

- | | | |
|---|---------------|---|
| 1 | Aubigné-Racan | Réintégration de l'accès aux services techniques communaux en zone UE |
| 2 | Mayet | Réintégration d'une habitation en zone UB |
| 3 | Yvré-le-Pôlin | Projet d'hébergements pour personnes âgées |
| 4 | Aubigné-Racan | Changement de dénomination et du règlement du STECAL de la papeterie |
| 5 | Yvré-le-Pôlin | Modification du périmètre du STECAL Ny |
| 6 | Mansigné | Rectification d'une erreur matérielle |

La réintégration de l'accès aux services techniques communaux d'Aubigné-Racan en zone UE à vocation d'équipements publics concerne une surface d'environ 500 m² passant de UB à UE.

La réintégration d'une habitation en zone UB à vocation mixte à Mayet concerne une surface d'environ 2 200 m² passant de UI à UB.

Le projet d'hébergements pour personnes âgées à Yvré-le-Pôlin concerne une surface d'environ 3800 m² passant de UE à UB.

Le déplacement du périmètre d'un STECAL Ny à Yvré-le-Pôlin afin de rectifier une erreur de représentation graphique concerne une surface d'environ 1300 m². Cette surface n'évolue pas.

Le changement de la dénomination du STECAL Ny en Nyi sur les papeteries à Aubigné-Racan concerne une surface d'environ 15 ha dont l'emprise n'évolue pas.

Tableau comparatif des surfaces des zones avant et après modification du PLUi

Les surfaces ci-après peuvent différer du rapport de présentation du PLUi initial en raison d'utilisation de systèmes de projection cartographiques différents.

Surface avant modification		Surface après modification		Différence
Nom de zone	Surface (ha)	Nom de zone	Surface (ha)	
UB	927,1663	UB	927,7035	0,54
UBa	5,0540	UBa	5,0540	0
UBi	0,3544	UBi	0,3544	0
UBz	0,4204	UBz	0,4204	0
UE	97,8493	UE	97,5293	-0,32
UEa	0,4693	UEa	0,4693	0
UI	141,4143	UI	141,1971	-0,22
Ulc	7,5469	Ulc	7,5469	0
1AUh	45,3044	1AUh	45,3044	0
1AUI	92,9072	1AUI	92,9071	0
1AUlenr	79,8160	1AUlenr	79,8160	0
2AUh	8,2464	2AUh	8,2464	0
A	30422,0458	A	30422,0458	0
Ap	128,2799	Ap	128,2799	0
Ay	1,7085	Ay	1,7085	0
N	22137,7171	N	22137,7173	0
Na	18,1341	Na	18,1341	0
Ne	102,0451	Ne	102,0451	0
Nenr	21,6888	Nenr	21,6888	0
Ngv	1,8928	Ngv	1,8928	0
Nh	79,1324	Nh	79,1324	0
Nj	18,6923	Nj	18,6923	0
NI	116,3404	NI	116,3404	0
Nlc	19,1825	Nlc	19,1825	0
Ns	3,5349	Ns	3,5349	0
Nt	16,0372	Nt	16,0372	0
Ny	37,5924	Ny	22,5953	-15,00
/		Nyi	14,9971	15,00
Total général		54530		

2.2.2 Réintégration de l'accès aux services techniques communaux d'Aubigné-Racan en zone UE à vocation d'équipements publics

2.2.2.1 Contexte

L'accès aux locaux des services techniques de la commune d'Aubigné-Racan, rue du 8 Mai, a été classé en zone UB (à vocation mixte), tandis que les bâtiments sont en zone UE (à vocation d'équipements publics).

La Communauté de Communes souhaite réintégrer la totalité de l'unité foncière en zone UE à vocation d'activité pour une meilleure cohérence du zonage.

Zones du règlement graphique avant modification et situation actuelle du site

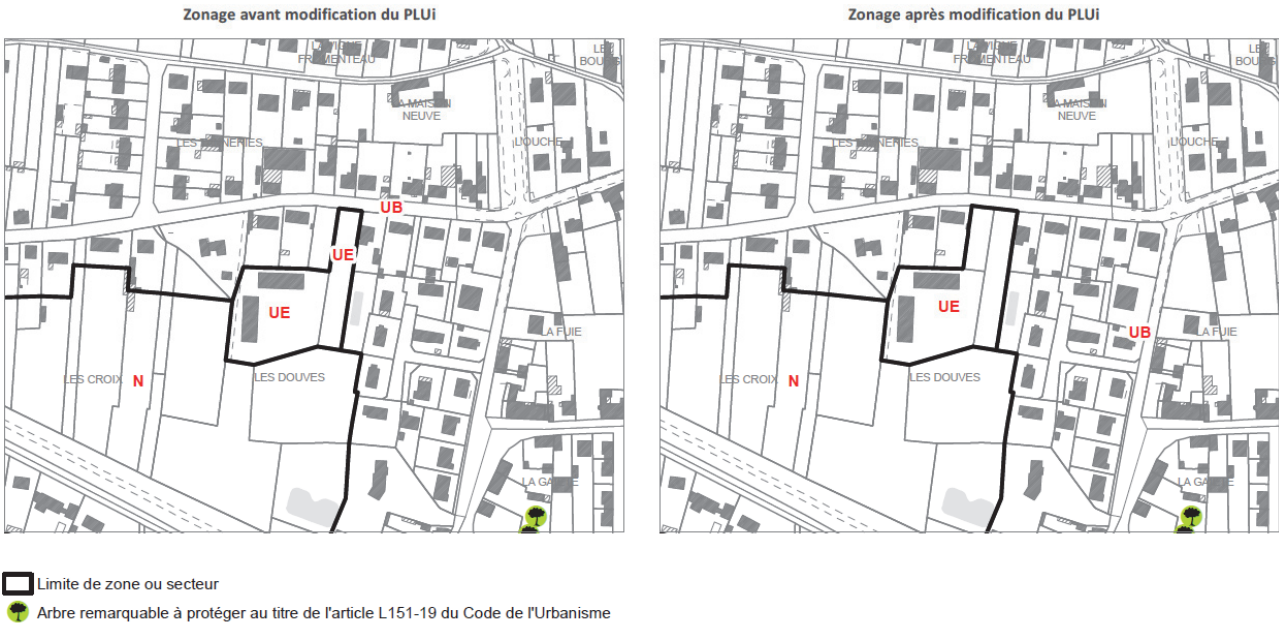


2.2.2.2 Compatibilité avec le PADD

Cette modification du zonage est compatible avec les orientations du PADD puisqu'elle ne remet pas en cause les objectifs de création de logements du PADD. Il s'agit uniquement de **prendre en compte les occupations du sol existantes au sein de l'enveloppe urbaine, sans créer de consommation d'espace supplémentaire.**

2.2.2.3 Modification

Communauté de Communes SUD SARTHE (72)
Modification n°1 du PLUi
AUBIGNE-RACAN



2.2.3 Réintégration d'une habitation en zone UB à vocation mixte à Mayet

Zones du règlement graphique avant modification

2.2.3.1 Contexte

Les parcelles AH 7 et 8 sont occupées par une habitation et son jardin. Cependant elles ont été identifiées en zone UI correspondant aux zones d'activité non compatibles avec l'habitat.

La maison était présente avant que la zone d'activité ne soit aménagée au Nord. Elle n'est pas liée à une activité de la zone en tant logement de fonction. De plus, la route marque une séparation physique entre cet espace résidentiel et la zone d'activité.

La Communauté de Commune souhaite donc classer cette maison en zone UB dont le règlement est plus adapté à cette occupation du sol.



Images aériennes historiques 2000-2005 à gauche et 2019 à droite (Géoportail)



2.2.3.2 Compatibilité avec le PADD

La modification du zonage n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PADD puisqu'il s'agit uniquement de reconnaître la vocation actuelle d'habitation de la parcelle sans créer de potentiel constructible supplémentaire.

En ce sens la modification est compatible avec les orientations du PADD.

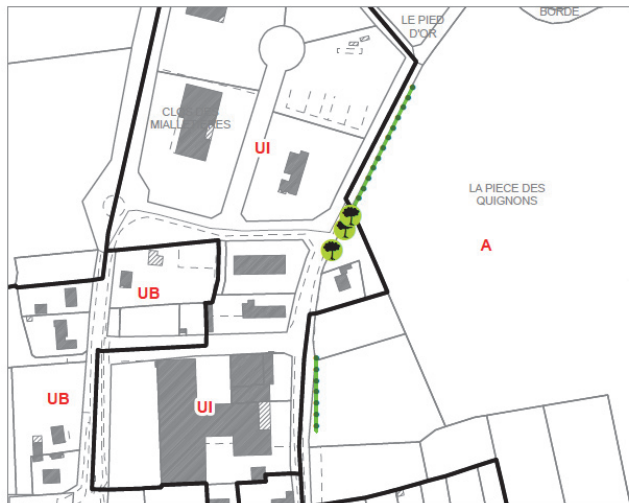
2.2.3.3 Modification

Communauté de Communes SUD SARTHE (72)

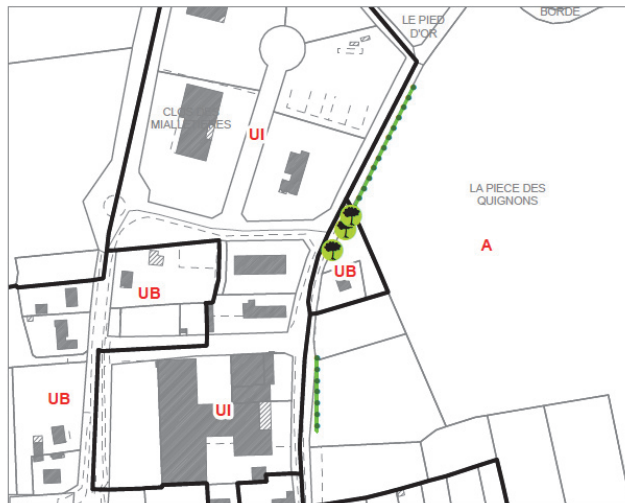
Modification n°1 du PLUi

MAYET

Zonage avant modification du PLUi



Zonage après modification du PLUi



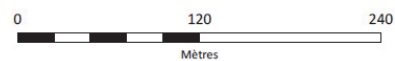
▬ Limite de zone ou secteur

🌳 Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

🌿 Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de



Réalisation : AUDDICE, mars 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023



2.2.4 Projet d'hébergements pour personnes âgées à Yvré-le-Pôlin

2.2.4.1 Contexte

La commune d'Yvré-le-Pôlin souhaite renforcer ses services en accueillant un projet d'hébergement pour personnes âgées, porté par Ages et Vies. Le projet comprend 8 hébergements répartis sur deux résidences, sur une surface de 0,38 ha. La densité projetée est d'environ 20 logements à l'hectare.

Pour permettre son implantation, la commune d'Yvré-le-Pôlin dispose d'une parcelle située à proximité des équipements sportifs.

A l'origine, le projet était prévu à côté du centre de secours, le long de la RD 32. Suite aux remarques des services de la MRAe sur les éventuelles nuisances sonores, le projet a évolué pour s'implanter en continuité du lotissement existant, où le bruit sera moins important. Le porteur de projet devra veiller à apporter des mesures complémentaires sur ce sujet si besoin.

Localisation du projet et zones de règlement graphique avant modification



2.2.4.2 Compatibilité avec le PADD

Il s'agit d'un projet d'hébergement qui répond aux objectifs de **conforter le niveau de service de rayonnement local sur les pôles de proximité** (Axe 1 -objectif 2) et d'atteindre les objectifs de **diversification de l'offre en logements en garantissant un accès à l'habitat adapté à tous** (Axe 3 - objectif 1).

Le PADD a fixé un objectif de 17 logements/ha pour les opérations d'aménagement sur les pôles de proximité et une production de 40% de logements neufs dans les enveloppes urbaines. Le projet **propose une densité de 20 log/ha environ**.

Les pôles de proximité ont un objectif de production de logement neuf représentant entre 40% et 45% des environs 1000 logements prévus à l'échelle intercommunale. **Le projet représente 0,8% du nombre de logements à prévoir à l'échelle du territoire, la modification ne remet donc pas en cause les objectifs en matière de répartition de la production de logements à l'échelle du PLUi.**

Axe 1 – Objectif 2 du PADD

Conforter le niveau de services de rayonnement local par un maillage de pôles de proximité : Aubigné-Racan, Luché-Pringé, Mansigné, Pontvallain, Vaas et Yvré-le-Pôlin. Ces polarités répondent aux besoins quotidiens des populations locales en limitant les temps de parcours. Ils s'articulent autour de plusieurs objectifs :

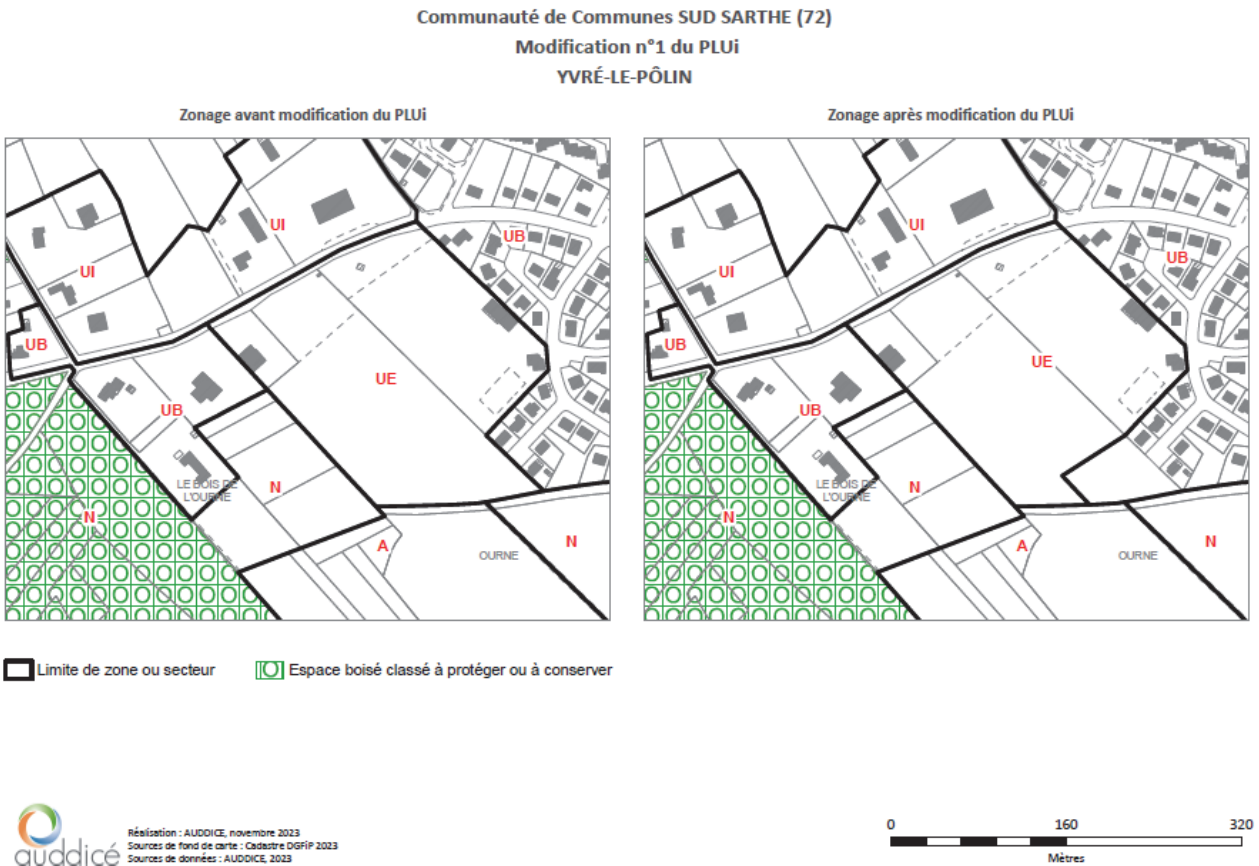
- **Renforcement des services et équipements de portée intercommunale ;**
- **Accueil de population dans une offre de logements adaptée et diversifiée.** Les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare et le programme de logements devra comprendre un maximum de 90% de logements individuels purs. Le logement individuel pur correspond à la maison individuelle avec jardin, implantée au milieu de la parcelle (en recul de la voies et des limites séparatives).
- **Répartir de 40 à 45 % de l'offre en logements neufs au sein des pôles de proximité ;**
- **Amélioration de la desserte des pôles de proximité depuis les pôles ruraux par des liaisons douces sécurisées ;**
- **Revitalisation des centre-bourgs, et reconquête du bâti vacant.**

Axe 3 – Objectif 1 du PADD

Miser sur un dynamisme démographique et permettre l'accueil de 1000 personnes supplémentaires à horizon 2030, soit une croissance annuelle d'environ 0,42% ;

- **Rechercher le réinvestissement du bâti vacant** et chercher des outils pour faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration des logements existants dans l'objectif minimal de stabiliser le parc de logements vacants sur une période de dix ans ;
- **Prévoir la construction neuve de 1000 logements sur 10 ans**, répartis sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Cet objectif vise à assurer à chaque bourg la possibilité d'accueillir de nouveaux ménages, et de conforter son niveau de services et d'équipements ;
- **Diversifier l'offre en logements :**
 - Miser sur la diversification de l'offre de logements pour accueillir tous types de catégories socio-professionnelles ;
 - Favoriser le maintien des ménages sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Sarthe par la garantie d'un parcours résidentiel complet, par l'adaptabilité des logements aux problématiques d'accessibilité et d'efficacité énergétique et développer l'offre de logements dédiés aux personnes âgées autonomes ;
 - Permettre une évolution des maisons de retraite présentes sur le territoire, en réponse à l'évolution des besoins pour les personnes en perte d'autonomie ;
 - Développer une offre de logements spécifiques pour les apprentis, les jeunes travailleurs et les ouvriers de travaux agricoles ;
 - Et, plus généralement, garantir l'accès à un habitat adapté à tous les besoins
- **Limiter la consommation foncière à vocation d'habitat et d'équipements publics à 45 hectares pour l'ensemble de la Communauté de Communes Sud Sarthe.**
- **Assurer au moins 40% de la création de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines.**

2.2.4.3 Modification



2.2.5 Modification du périmètre d'un STECAL Ny à Yvré-le-Pôlin afin de rectifier une erreur de représentation graphique

2.2.5.1 Contexte

Un STECAL Ny permettant l'évolution des entreprises isolées dans l'espace naturel ou agricole, est délimité sur la parcelle A 341 de la commune d'Yvré-le-Pôlin.

Ce STECAL, en plus des occupations limitées autorisées dans l'ensemble de la zone N, autorise le développement des entreprises uniquement dans le cadre de l'amélioration ou d'agrandissement des volumétries des bâtiments existants.

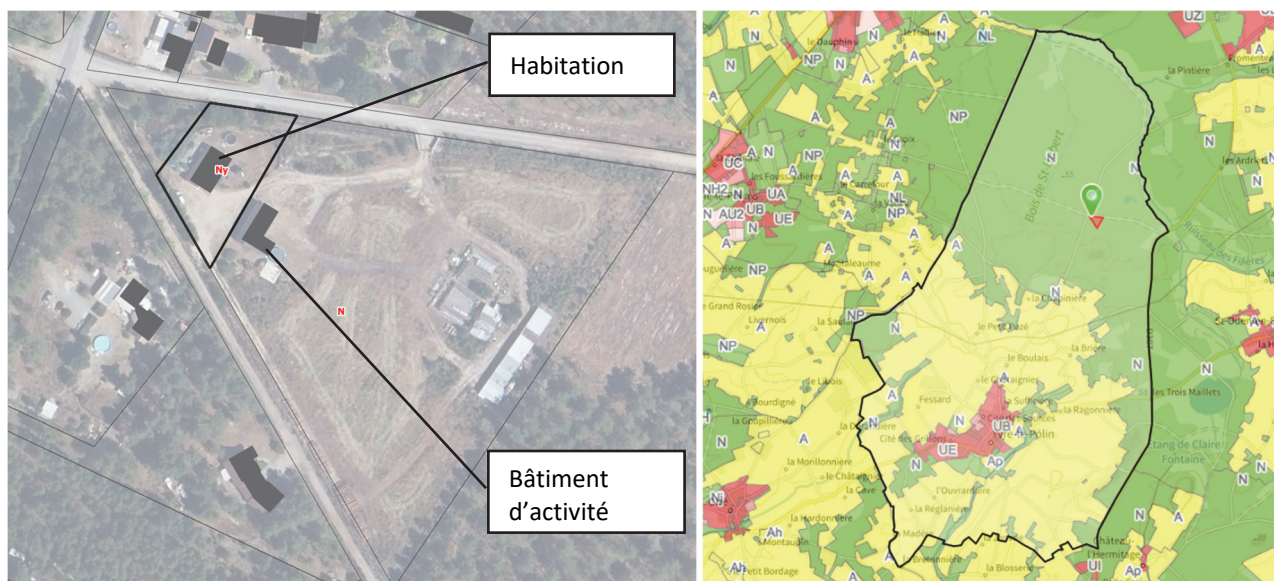
Extrait du règlement

Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :

- à une adaptation ou à une réfection,
- à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi pour les bâtiments de plus de 100m² et de 50m² pour les bâtiments existants de moins de 100m² à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
- à une surélévation.

Cependant il y a une erreur de localisation du STECAL, qui n'est pas identifiée sur le bâtiment d'activité effectif, mais au logement de l'artisan (électricien, chauffagiste, plombier). **Cette disposition empêche le développement souhaité sur les bâtiments de l'entreprise, c'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite déplacer le périmètre du STECAL sur le bon bâtiment.**

STECAL Ny avant modification et localisation du site (Géoportail de l'urbanisme)



2.2.5.2 Compatibilité avec le PADD

Le PADD prévoit de **permettre une évolution encadrée des entreprises implantées en dehors des secteurs urbanisés**. S'agissant de corriger une erreur de localisation du STECAL, la modification permettra de mieux respecter cet objectif sur l'activité existante.

Le périmètre ayant été déplacé graphiquement sur le bon bâtiment la surface du STECAL reste identique et ne vient, **ni réduire la zone N par rapport à la situation initiale, ni remettre en cause les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace**.

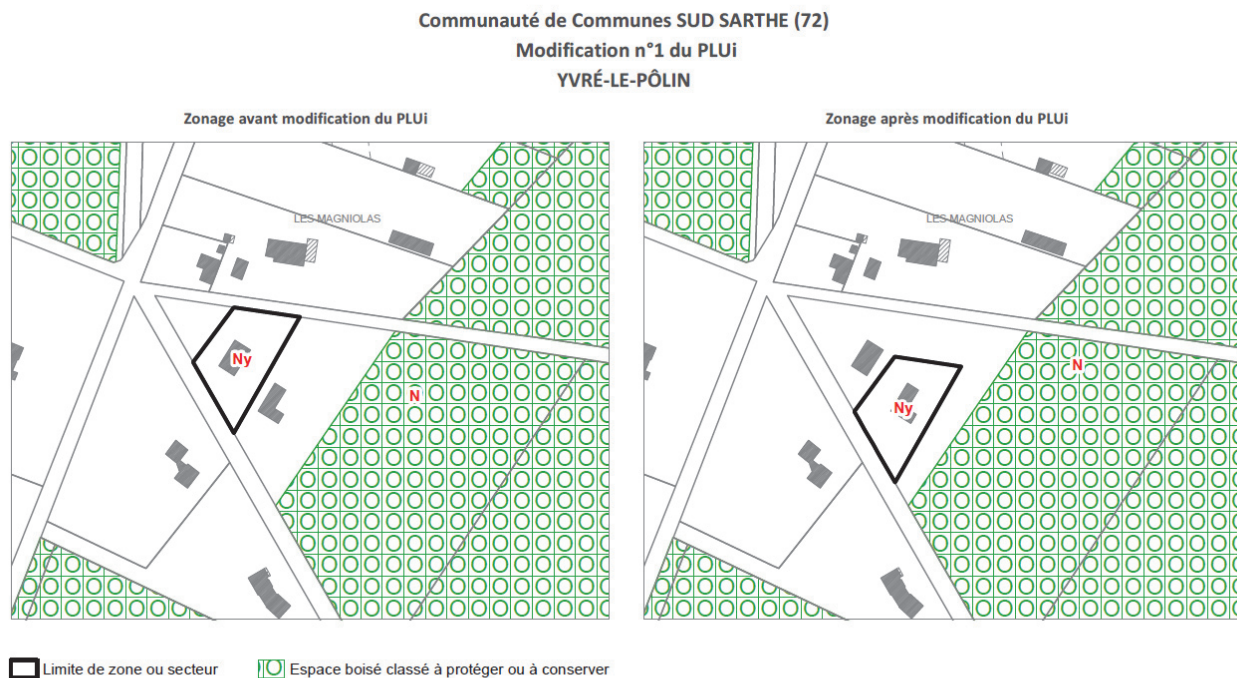
Axe 2 – Objectif 1 du PADD

Soutenir le tissu économique local en permettant l'installation de nouvelles activités au sein des communes. La Communauté de Communes souhaite ainsi :

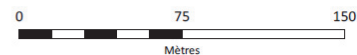
- **Permettre la valorisation du bâti économique vacant et des friches économiques pour l'installation de nouvelles activités,**
- **Reconnaître les zones d'activités de rayonnement local existantes et leurs disponibilités restantes.** Elles seront les lieux privilégiés pour l'installation de nouvelles activités ou le transfert d'activités existantes.
- **Laisser des possibilités d'extension dans les sites et zones d'activités qui comprennent au moins 2 entreprises à vocation industrielle ou artisanale existantes dans la limite de 6,5 hectares environ.** Ces zones sont déterminées sur le zonage.
- **Favoriser l'installation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés.** Leur présence participe à la redynamisation des centres-bourgs et au maintien d'une offre d'emploi et de services au plus près des lieux de vie.
- **Permettre une évolution encadrée des entreprises implantées en dehors des secteurs urbanisés.**

2.2.5.3 Modification

Le périmètre du STECAL est décalé sur la construction voisine afin d'intégrer le bâtiment, son accès et ses équipements liés.



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2023
Sources de données : AUDDICÉ, 2023



2.2.6 Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

Le règlement du PLUi Sud Sarthe permet des changements de destination de bâtiments non agricoles en zone A et N. Les critères retenus sont les suivants :

- Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante,
- Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité ;
- Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre),
- Bâti disposant d'un potentiel à transformer,
- Accessibilité,
- Desserte par les réseaux (eau potable et électricité).

Les critères de la Charte Agriculture et Urbanisme de la Sarthe ont globalement été pris en compte à l'exception du critère « aptitude du terrain à l'assainissement autonome », dans la mesure où aujourd'hui il existe des solutions techniques quelle que soit la nature du terrain

Ainsi la commune a identifié 259 bâtiments comme étant susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de recueillir un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet d'un repérage photographique en annexe du règlement écrit.

Parmi les changements de destination autorisés :

- 3 bâtiments sont identifiés comme pouvant accueillir une activité artisanale ou un logement
- 1 bâtiment identifié comme pouvant accueillir une activité de restauration ou d'hôtellerie
- 255 bâtiments identifiés comme pouvant accueillir un logement.

La Communauté de Communes souhaite ajouter 8 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement sur la base des critères retenus lors de l'élaboration du PLUi. Il s'agit de bâtiments ayant historiquement un usage agricole (il s'agit de constructions anciennes de corps de ferme), mais qui au fil du temps sont devenu des logements d'exploitants retraités, voire de leurs héritiers. C'est pourquoi ils sont identifiés pour éviter l'abandon de ce patrimoine rural grâce au changement de destination.

Cet ajout de bâtiments pouvant changer des destinations permet également de corriger une **incohérence sur les destinations autorisées entre le règlement des changements de destination en zone A et N, les destinations affichées sur le zonage et au sein de l'annexe répertoriant les bâtiments.**

En effet, le règlement graphique identifie un bâtiment (CD-VAA02 à Vaas) pouvant accueillir une activité hôtelière et de restauration, tandis que le règlement écrit n'en fait pas mention. Cet oubli doit être rectifié pour la bonne instruction des autorisations.

Différences de texte entre la légende du règlement graphique et écrit

Zonage	Règlement avant modification
 Bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination  Bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination habitat et artisanat  Bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination à vocation de restauration et/ou hôtellerie	 - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement (article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive : - un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A, - un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.  - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour une activité d'artisanat, ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (L 151-11 du Code de l'urbanisme) Le bâtiment ainsi identifié peut faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive : - un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A, - un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.

La légende du zonage sera modifiée pour reprendre les destinations autorisées par le règlement. Le règlement sera également remis à jour pour réglementer les bâtiments identifiés pour des hébergements hôteliers identifiés par le règlement.

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

-  à vocation de logement, d'activité de restauration et/ou d'hôtel, ou d'exploitation agricole
-  à vocation de logement ou d'exploitation agricole
-  à vocation de logement, d'artisanat et commerce de détail, de bureaux ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'exploitation agricole

2.2.6.1 Compatibilité avec le PADD

L'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle est un objectif inscrit dans le PADD. **Cette modification est donc compatible avec cet objectif.**

Axe 2 – Objectif 2 du PADD

- *Identifier les anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination pour permettre la diversification de l'activité agricole, la valorisation touristique du bâti ou la transformation en habitation, en s'assurant de la compatibilité des projets avec l'activité agricole.*

2.2.6.2 Mise à jour des fiches « Changement de destination » annexées au règlement écrit

- Correction de la fiche CD-VAA02**

Fiche CD-VAA02 avant modification



Commune de Vaas

CD-VAA02

Lieu-dit : LES VIEILLES MAISONS

Parcelle(s) : ZB0083

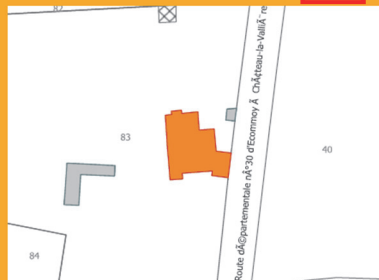
Présence de réseaux : oui

Présence d'une exploitation agricole : non

Caractère patrimoniale : oui



Vocation **Service** - 419.85 m²



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200073113-20200213-2020_DC_020_PV-DE en date du 02/03/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020_DC_020_PV

Fiche CD-VAA02 après modification



Commune de Vaas

CD-VAA02

Lieu-dit : LES VIEILLES MAISONS

Parcelle(s) : ZB0083

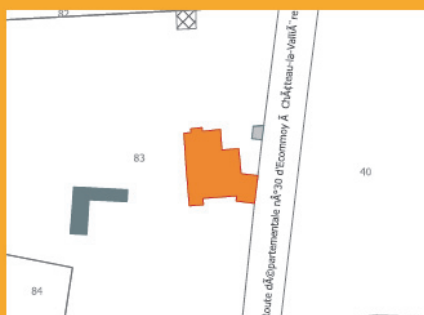
Présence de réseaux : oui

Présence d'une exploitation agricole : non

Caractère patrimoniale : oui



Vocation : **Logement et/ou hotel et/ou restaurant** - 419.85 m²



• **Ajout des fiches des nouveaux bâtiments pouvant changer de destination :**



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
CHENU -

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment



CD-CHE23

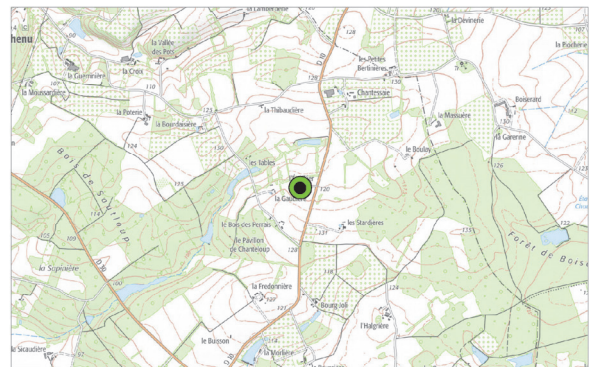
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Localisation du bâtiment



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
CHENU -

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment

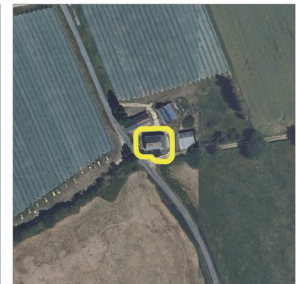


CD-CHE24

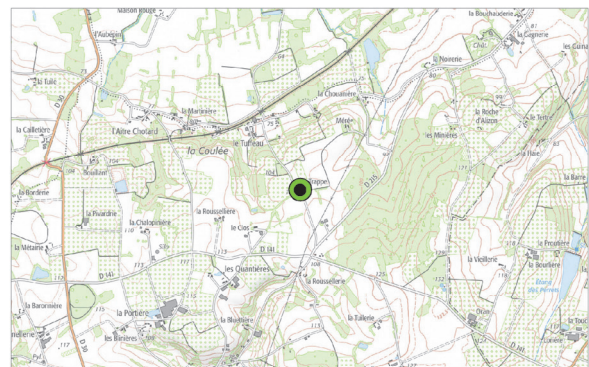
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Localisation du bâtiment



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
CHENU -

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

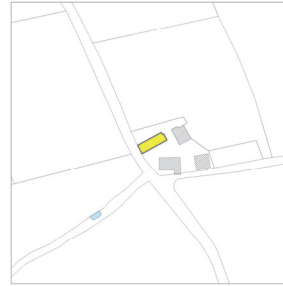
Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment



CD-CHE25

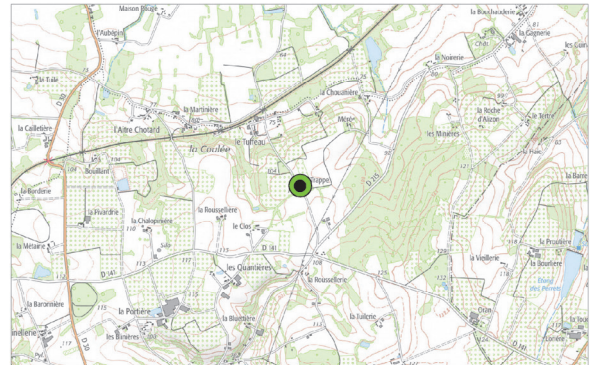
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Localisation du bâtiment

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
COULONGE -

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

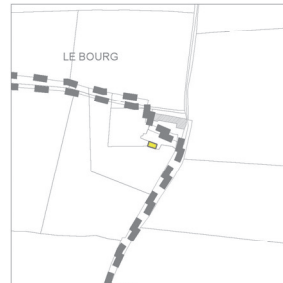
Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment

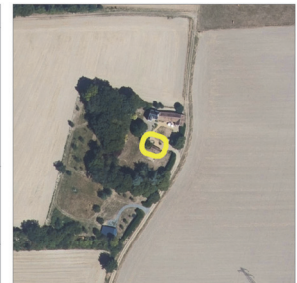


CD-COU23

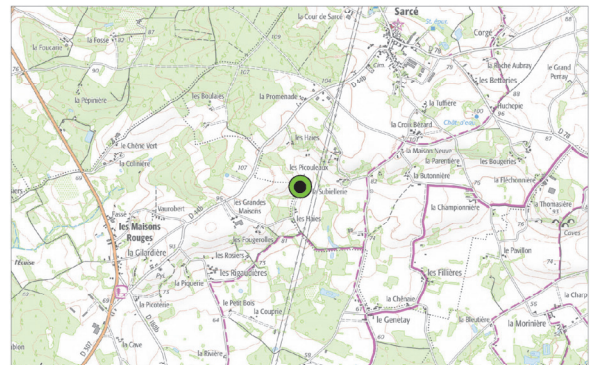
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité



Localisation du bâtiment



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
SAINT JEAN DE LA MOTTE - CHAMP DE LA CRIBLERIE

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment

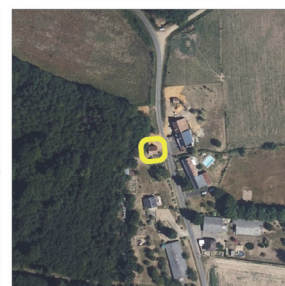


CD-MOT78

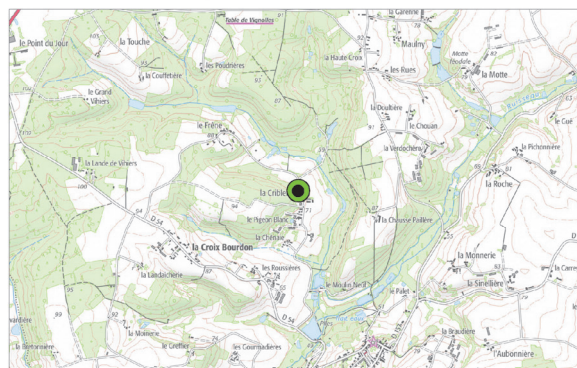
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
CHAMP DE LA CRIBLERIE



Localisation du bâtiment

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
VERNEIL LE CHETIF - LA TUFIERE

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

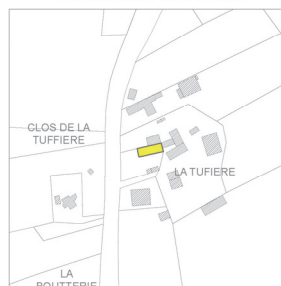
Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment



CD-VER03

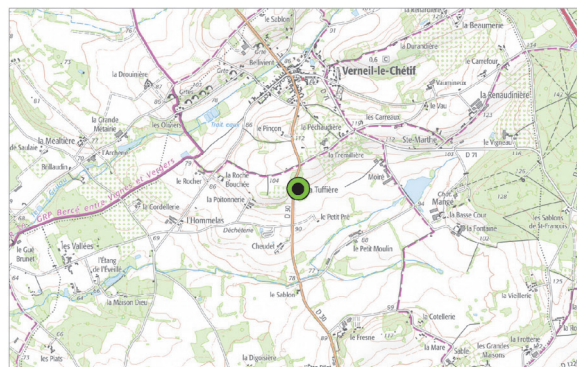
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA TUFIERE



Localisation du bâtiment



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
VERNEIL LE CHETIF - LE POINT DU JOUR

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
SUD SARTHE
YVRE LE POLIN - LA MARTINIÈRE

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☐ Artisanat et commerce de détail |
| ☐ Restauration | ☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☐ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☒ Exploitation agricole | ☐ Commerce de gros |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâti à proximité immédiate d'une habitation déjà existante : OUI
Bâti présentant une valeur architecturale et patrimoniale (construction en pierre) : OUI
Distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment et/ou installation agricole en activité : OUI
Bâti disposant d'un potentiel à transformer : OUI
Accessibilité : OUI
Desserte par les réseaux (eau potable et électricité) : OUI

Photographie du bâtiment



CD-VER04

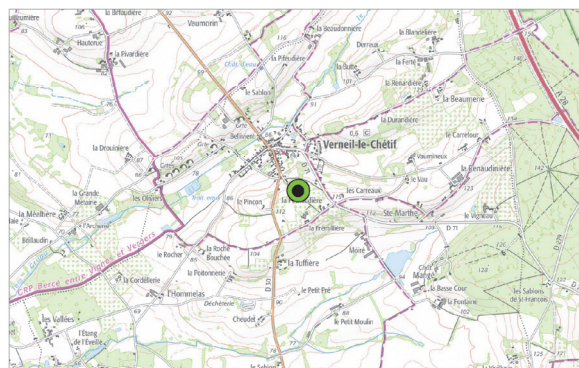
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



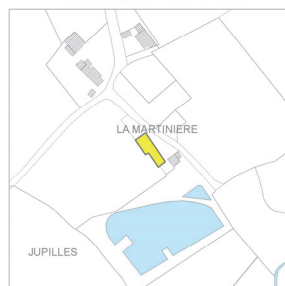
Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LE POINT DU JOUR



Localisation du bâtiment

CD-YVR67

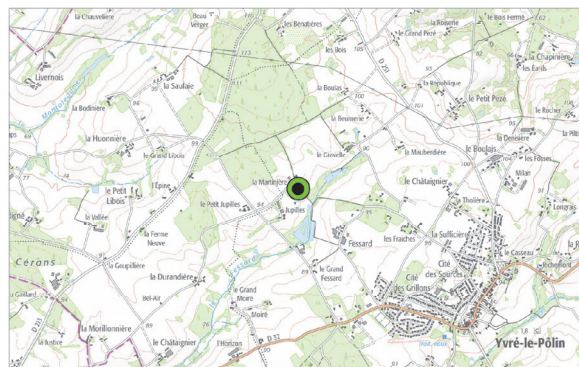
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA MARTINIÈRE



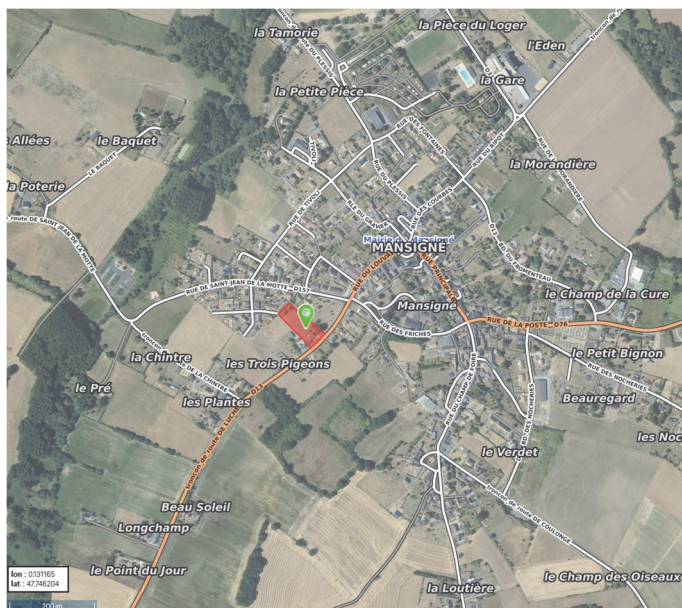
Localisation du bâtiment

2.2.7 Rectification d'une erreur matérielle route de Luché à Mansigné

2.2.7.1 Contexte

La parcelle AK 31 route de Luché, à Mansigné est grevée d'une protection au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation p. 153 indique que cette protection a été mise en place pour *« protéger des poches de jardins potagers, vergers, revêtant ou rappelant les espaces nourriciers traditionnels autour des villages de la Sarthe. De plus, le secteur de vigne à Château l'Hermitage a fait l'objet d'une telle protection, afin de préserver les quelques ares de vignes encore présentes. »*.



Cependant, ce terrain n'était pas occupé par des vergers ou des vignes lors de l'élaboration du PLU, ni par une aire AOC viticole. Les arbres présents sont ornementaux. Un alignement de quelques arbres fruitiers constitue une haie séparative en limite de propriété, sans pour autant constituer un verger sur l'ensemble de la parcelle. A titre de comparaison, le verger identifié à Château-l'Hermitage couvre réellement toute la parcelle protégée par cette trame réglementaire.

La Communauté de Communes souhaite donc **rectifier cette erreur matérielle, puisque le classement de la parcelle au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme de parait pas justifié.**

Images aériennes historiques (Géoportail)



Vue 1 depuis le Rés de la Courtille (Google Maps)



Vue 2 depuis la route de Luché (Google Maps)



2.2.7.2 Compatibilité avec le PADD

La modification du zonage n'impactera pas les objectifs du PADD en matière de préservation de la trame verte et bleue (Axe 3 - Objectif 2) puisque la parcelle est le jardin d'agrément d'une maison (unité foncière déjà consommée). Du fait de sa situation en limite de lotissements créés ou à venir (zone 1AUh voisine à vocation d'habitat) la parcelle ne fait pas partie du maillage bocager agricole ciblé par le PADD.

Le déclassement de la parcelle génère une dent creuse constructible qui **vient renforcer le potentiel en renouvellement urbain** d'une probable nouvelle habitation, sans toutefois entrer en contraction avec les objectifs de production de logements du PADD qui fixe **l'objectif de production de 40% de logements neufs dans les enveloppes urbaines** (Axe 3 – Objectif 1). La parcelle se situe dans **l'enveloppe urbaine du bourg** et **représente un potentiel non significatif de 0,1% des objectifs de logements à l'échelle du territoire.**

En ce sens la modification est compatible avec les orientations du PADD.

Axe 3 - Objectif 2 du PADD

Maintenir l'identité paysagère, support de biodiversité et garante d'un cadre de vie de qualité.

- **Protéger et valoriser les milieux naturels remarquables présents sur le territoire, et jouant le rôle de « cœurs de biodiversité » :**
 - o Protéger et valoriser les cœurs de biodiversité forestière constitués par les espaces boisés des Landes de Saulion et la Forêt domaniale de Bercé ;
 - o Protéger et valoriser les cœurs de biodiversité bocagère composés des prairies permanentes et des maillages de haies le long de la Vallée du Loir ;
 - o Protéger et valoriser les cœurs de biodiversité des milieux humides répartis le long de la Vallée du Loir ;
 - o Protéger et valoriser les cœurs de biodiversité milieux naturels ouverts (Vallée des Cartes et de la Vésotière, et Vallée de la Marconne, Coteaux du Loir).
- **Valoriser les milieux naturels « ordinaires » garants d'une qualité paysagère et concourir à l'amélioration des continuités écologiques :**
 - o Maintenir les usages permettant la valorisation des petites vallées et de la vallée du Loir, et développer leur accessibilité ;
 - o Identifier et qualifier les principales zones humides du territoire pour faciliter leur préservation ;
 - o Protéger les massifs forestiers par des outils adaptés permettant un équilibre entre exploitation, entretien et préservation de l'intérêt écologique et paysager ;
 - o Maintenir un maillage de haies champêtres compatible avec les activités agricoles, assurant un rôle de protection contre les vents et l'érosion des sols, de piège à nitrates, mais également de refuge écologique et d'identité paysagère ;
 - o Identifier et préserver les arbres identitaires, vieux arbres et arbres têtards, en conciliation avec les activités humaines ;
 - o Soutenir les initiatives et projets qui intègrent la trame verte et bleue sous un angle multi-fonctionnel et redonnent un usage à certaines structures paysagères (pratiques en agroforesterie, filière bois énergie, pratiques favorables aux insectes pollinisateurs...) ;
 - o Intégrer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et favoriser la nature en ville, par le choix des sites de développement, la qualité des aménagements et l'adaptation des pratiques de gestion.
 - o Favoriser les pratiques de gestion forestière favorables à la biodiversité ;
 - o Développer la communication et la sensibilisation autour de la préservation et de la connaissance de la biodiversité du territoire.

2.2.7.3 Modification

MANSIGNÉ



2.3 Le règlement

2.3.1 Changer la dénomination du STECAL Ny sur les papeteries à Aubigné-Racan et adaptation du règlement écrit permettant le projet de développement de l'activité existante.

2.3.1.1 Contexte

Un STECAL Ny permettant l'évolution des entreprises isolées dans l'espace naturel ou agricole, est délimité sur la papeterie HINOJOSA - Allard Emballages, au lieu-dit Varennes.

Ce STECAL, en plus des occupations limitées autorisées dans l'ensemble de la zone N, autorise le développement des entreprises uniquement dans le cadre de l'amélioration ou d'agrandissement des volumétries des bâtiments existants.

Extrait du règlement

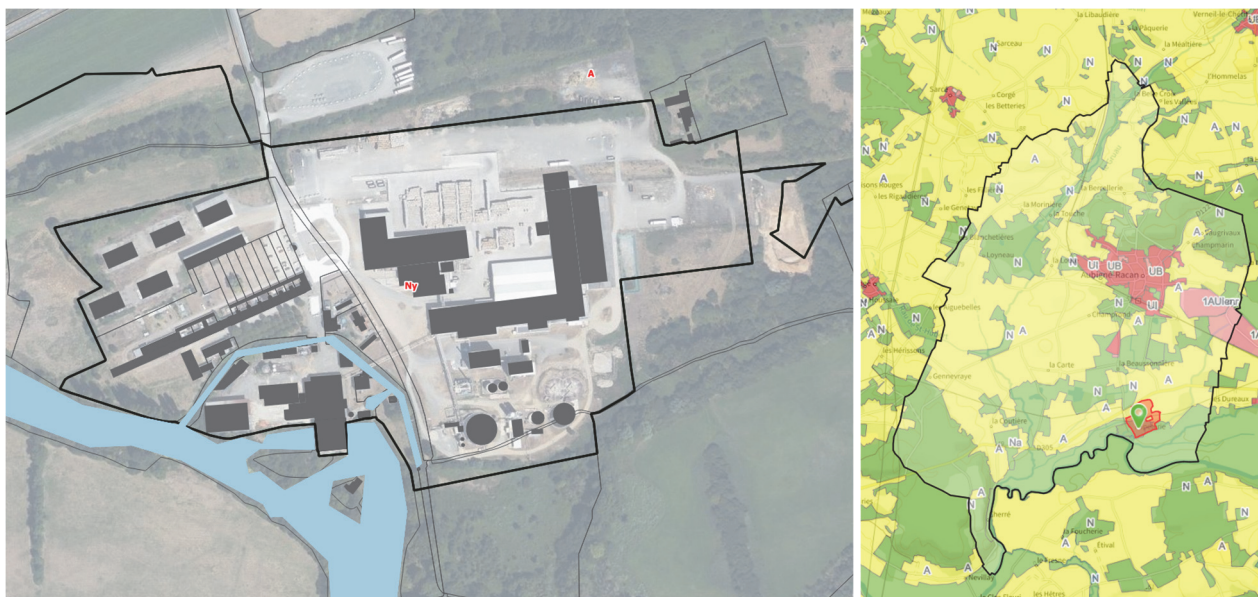
Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :

- à une adaptation ou à une réfection,
- à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi pour les bâtiments de plus de 100m² et de 50m² pour les bâtiments existants de moins de 100m² à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
- à une surélévation.

Cependant, dans le secteur Ny, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2000 m².

Si cette règle de volumétrie convient à la plupart des petites et moyennes entreprises artisanales et industrielles identifiées dans ces STECAL Ny, la papeterie HINOJOSA - Allard Emballages a une réelle dimension industrielle (quatre usines, dont trois produisant du carton et une du papier, générant 400 emplois). Avec une emprise au sol actuelle des constructions de plus de 3 ha, ce règlement ne semble donc pas vraiment adapté à ses dimensions et besoins. **C'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite adapter le règlement du STECAL pour cette industrie de taille importante.**

STECAL Ny avant modification et localisation du site (Géoportail de l'urbanisme)



2.3.1.2 Compatibilité avec le PADD

Le PADD prévoit de **permettre une évolution encadrée des entreprises implantées en dehors des secteurs urbanisés**. Le STECAL existe déjà et s'inscrit dans cet objectif.

La modification ne permettra que d'augmenter la volumétrie du bâti et ne vient, **ni réduire la zone N par rapport à la situation initiale, ni remettre en cause les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace**.

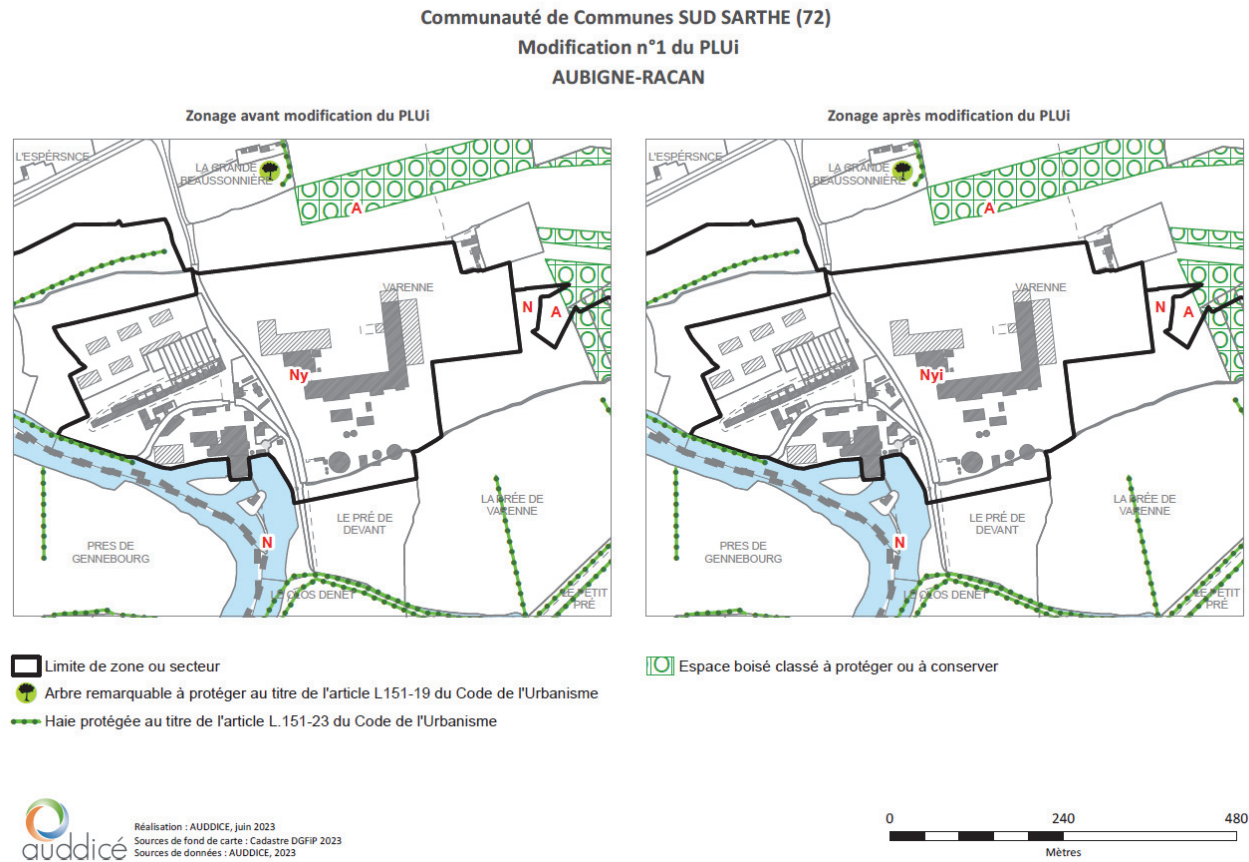
Axe 2 – Objectif 1 du PADD

Soutenir le tissu économique local en permettant l'installation de nouvelles activités au sein des communes. La Communauté de Communes souhaite ainsi :

- **Permettre la valorisation du bâti économique vacant et des friches économiques pour l'installation de nouvelles activités,**
- **Reconnaître les zones d'activités de rayonnement local existantes et leurs disponibilités restantes.** Elles seront les lieux privilégiés pour l'installation de nouvelles activités ou le transfert d'activités existantes.
- **Laisser des possibilités d'extension dans les sites et zones d'activités qui comprennent au moins 2 entreprises à vocation industrielle ou artisanale existantes dans la limite de 6,5 hectares environ.** Ces zones sont déterminées sur le zonage.
- **Favoriser l'installation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés.** Leur présence participe à la redynamisation des centres-bourgs et au maintien d'une offre d'emploi et de services au plus près des lieux de vie.
- **Permettre une évolution encadrée des entreprises implantées en dehors des secteurs urbanisés.**

2.3.1.3 Modification du zonage

Seule la dénomination du STECAL change en zone **Nyi** : Secteur permettant l'évolution des activités industrielles isolées dans l'espace naturel ou agricole.



2.3.1.4 Modification du règlement écrit

Le texte modifié ou ajouté est figuré en bleu dans les extraits ci-dessous et barré lorsqu'il est supprimé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le site de Cherré (Aubigné-Racan), d'intérêt archéologique permettant sa mise en valeur ;
- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements à vocation publique insérés dans un cadre naturel ;
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Un secteur **Nh** (STECAL) a été créé, correspondant aux hameaux retenus pour être densifiés ;
- Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, permettant la reconnaissance des secteurs de jardins faisant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels ;
- Un secteur **Ni** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation d'étangs pour le tourisme ou les loisirs halieutiques ;
- Un secteur **Nlc** (STECAL) a été créé, permettant l'évolution des campings existants.
- Un secteur **Ns** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation touristique des châteaux des Aigubelles et d'Amenon
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, permettant la valorisation de sites remarquables en secteur de coteau.
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, permettant l'évolution des entreprises isolées dans l'espace naturel ou agricole.
- Un secteur **Nyi** (STECAL) a été créé, permettant l'évolution des activités industrielles isolées dans l'espace naturel ou agricole.

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

14. Sont admis, dans le secteur Nyi, les éléments listés au 1., ainsi que :

- L'évolution des constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôts et de bureaux suivants, dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site :
 - Les nouvelles constructions principales sans dépasser une surface de 2000 m² d'emprise au sol cumulée depuis la date d'approbation du PLUi.
 - Les extensions et annexes des bâtiments existants à condition que ces dernières n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
 - Les surélévations, adaptations ou réfections des bâtiments.
 - L'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

N4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

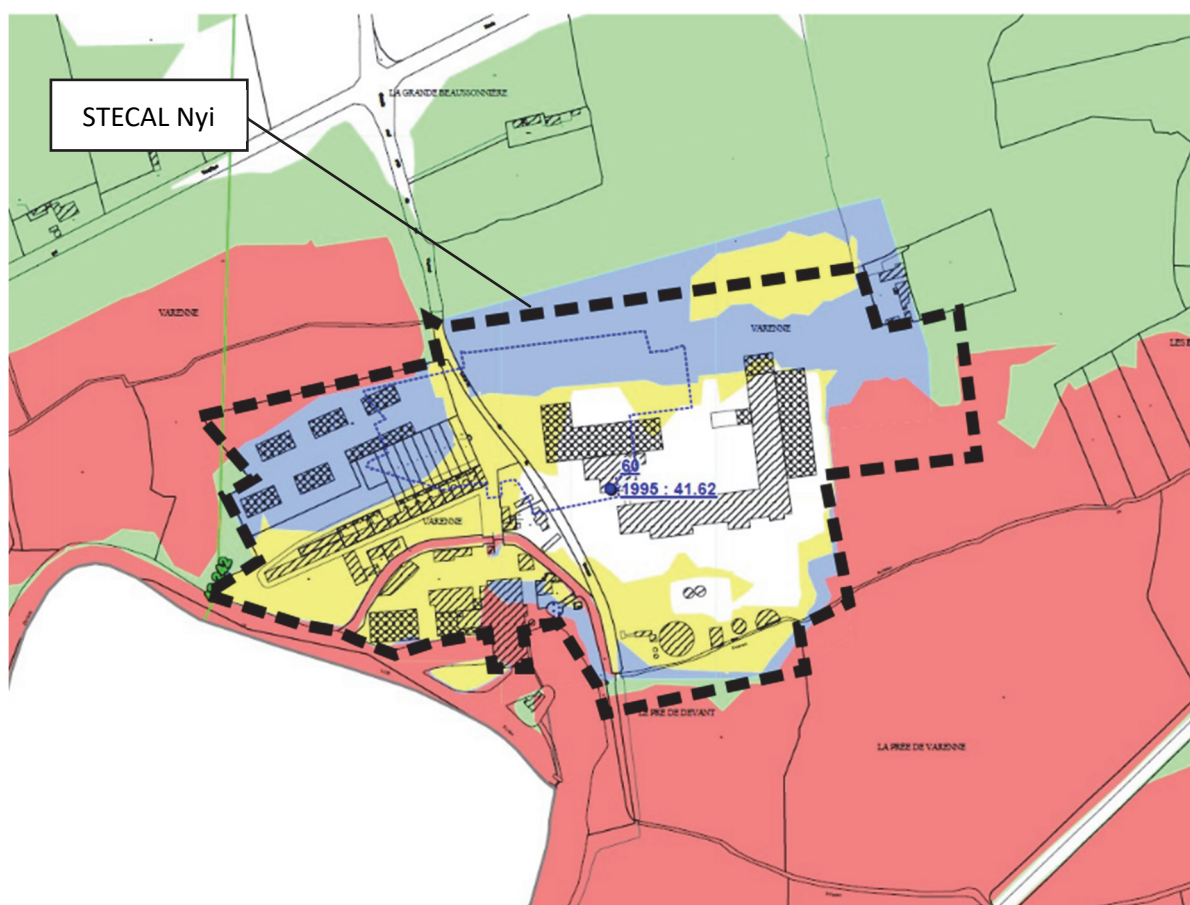
Dans le secteur Ny, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2000 m².

Dans le secteur Nyi, l'emprise au sol des nouvelles constructions principales est limitée à une surface cumulée de 2000 m². Les extensions et annexes sont limitées à 50% de l'emprise au sol cumulée des constructions existantes à date d'approbation du PLUi.

En plus des nouvelles règles du PLUi, les constructions au sein du STECAL seront limitées par le règlement du PPRNi du Loir approuvé le 17 décembre 2010 ; dont les restrictions suivantes :

- **Les constructions nouvelles à vocation économique, sont interdites dans toutes les zones citées ci-après** (sauf en Zone réglementaire faible pour les unités foncières nues situées en partie en zone réglementaire faible et en partie en zone non exposée).
- **Les extensions sont limitées :**
 - **En Zone réglementaire forte des secteurs urbain et naturel (zone rouge) :** Les extensions multiples ou successives des constructions à usage d'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale et constructions agricoles de stockage) ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement sont limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PPRNi.
 - **En Zone réglementaire moyenne des secteurs urbains (zone bleue) :** Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles sont limitées à une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PPRNi.
 - **En Zone réglementaire faible des secteurs urbains (zone jaune) :** Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles sont limitées à une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PPRNi.

Extrait du PPRNi du Loir (Préfecture de la Sarthe)



2.3.2 Autres modifications du règlement écrit

Le texte modifié ou ajouté est figuré en bleu dans les extraits ci-dessous et barré lorsqu'il est supprimé.

2.3.2.1 Mise à jour des destinations prévu aux articles R.15127 à 29 du Code de l'urbanisme modifié par Décret n°2023-195 du 22 mars 2023

Suite à la modification du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations du PLUi sont corrigées dans le règlement écrit de la manière suivante dans chaque zone :

Destinations	Sous-destinations
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles
	Exploitations forestières
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristiques Hôtel
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'arts et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieu de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industries
	Entrepôts
	Bureaux
	Centre de congrès et d'expositions
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

De la même manière, la mention d'« hébergement hôtelier et touristiques » est remplacée dans le texte du PLUi par :

- « Hôtel » dan le cadre du changement de destination

- « Hôtel et autres hébergements touristiques » dans le cadre du STECAL Ns permettant la valorisation touristique des châteaux des Aigubelles et d'Amenon.

2.3.2.2 Ajout du règlement des espaces boisés classés (article L.113-2 du code de l'urbanisme)

Le règlement graphique identifie des Espaces Boisés Classés (EBC) mais aucune référence réglementaire n'y est actuellement inscrite. Un article est donc ajouté au règlement écrit, sur la base du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



- **Espaces boisés classés** (articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les coupes ou abattages sont soumis à déclaration préalable et les défrichements soumis à autorisation en application du chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

2.3.2.3 Ajout d'une réglementation pour les changements de destination autorisés à vocation de restauration et d'hôtellerie et reformulation de la règle sur le changement de destination autorisés en zone A et N

Le règlement graphique identifie trois types de bâtiments pouvant changer de destination :

- A vocation d'habitat
- A vocation d'activité artisanale ou d'habitat
- A vocation de restauration et/ou d'hôtellerie

Cependant le règlement écrit ne prévoit aucune disposition pour le dernier cas.

Une réglementation est ajoutée pour les changements de destination autorisés à vocation de restauration et d'hôtellerie. Les règles en matière de changement de destination autorisés en zone A et N sont également reformulées afin d'en améliorer la lecture.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	
	• Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement <u>Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) à vocation de logement (dont gîte et chambre d'hôte relevant de la sous-destination « logement ») (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).</u> <u>Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'exploitation agricole et de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales.</u> Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive : - un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A, - un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.
	<u>Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logement, (dont gîte et chambre d'hôte relevant de la sous-destination « logement ») d'artisanat et commerce de détail, de bureaux ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (L 151-11 du Code de l'urbanisme).</u> <u>Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'exploitation agricole et de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales.</u> • Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour une activité d'artisanat, ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (L 151-11 du Code de l'urbanisme) Le bâtiment ainsi identifié peut faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive : - un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A, - un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation à **vocation de restauration** et/ou **d'hôtel** (L 151-11 du Code de l'urbanisme).

Sont également autorisés les changements de destination à vocation d'exploitation agricole et de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales.

Le bâtiment ainsi identifié peut faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs compris) :

- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création **d'une salle de réception d'une activité d'artisanat et commerce de détail ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration, **d'un hôtel** ; ou à vocation de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au règlement graphique sous la légende « bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination » et que la destination y soit autorisée **au Titre 1 Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques**,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

2. Sont admis, dans la zone A hors secteurs et sous-secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, **changements de destination**, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle.

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **1. sont admis, dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris) :** Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création **d'une salle de réception d'une activité d'artisanat et commerce de détail ou de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration, **d'un hôtel** ; ou à vocation de valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au règlement graphique sous la légende « bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination » et que la destination y soit autorisée **au Titre 1 Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques**,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

2. Sont admis, dans la zone N hors secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les abris pour animaux, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectare d'unité foncière.
- Les constructions, changements de destination, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'extraction de matériaux, l'exploitation de carrières autorisées et les installations ou constructions liées à cette exploitation sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ainsi que les affouillements et exhaussements liés.
- les installations liées à la valorisation des énergies renouvelables, en particulier de l'éolien ; dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles et des paysages.

2.3.2.4 Ajout d'une mention sur les changements de destination des constructions existantes au lexique du PLUi

Afin de clarifier les dispositions dans lesquelles les autorisations d'urbanisme sont nécessaires lors d'un changement de destination, une mention est ajoutée au lexique du règlement écrit.

LEXIQUE

Changement de destination : Les bâtiments identifiés au règlement graphique du PLUi en zone agricole et naturelle peuvent changer de destination. L'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, en zone A et à l'avis conforme de la CDNPS, en zone N (art. L. 151-11 du CU), sauf pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles.

Les changements de destination sont soumis à autorisation d'urbanisme selon la nature des travaux.

Dans le cas d'un changement de sous-destination au sein d'une même destination (*Cf tableaux des destinations autorisées dans chaque zone*) sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise.

L'ensemble des règles du PLU sont à respecter. Une vigilance particulière est à observer sur les réseaux, et les aires de stationnement. Le changement de destination concerne également l'accès à la parcelle qui devra faire l'objet d'un avis favorable du gestionnaire de voirie.

Les destinations applicables aux PLU sont au nombre de cinq (art. R. 151-27 du CU) : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Ces destinations sont subdivisées en 20 sous-destinations (art. R. 151-28 du CU).

La destination d'un bâtiment correspond à ce pourquoi il a été conçu, autorisé, réalisé ou transformé. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R. 151-29 du CU).** La destination d'une construction et l'usage sont à distinguer. L'usage d'un local correspond à l'utilisation qui en est réellement faite (ex : logement, stationnement de véhicules, stabulation, stockage).

2.3.2.5 Reformulation des articles du règlement de la zone A et N pour une meilleure compréhension de la règle.

Certaines formulations des règles en matière de hauteur et d'emprise au sol ne sont pas claires en zone A et N et nécessitent une reprise pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La Communauté de Communes souhaite également uniformiser les hauteurs à 3,5 mètres à l'égout du toit dans les secteurs où seules les constructions de faible emprise sont autorisées (Ap, Nj et Ngv).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES
A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES 1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs compris) : • Pour les habitations existantes <u>ou issues d'un changement de destination après la date d'approbation du PLUi</u>, les travaux se limitant : - à une réfection, - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation dans la mesure où : ○ l'emprise au sol maximale cumulée <u>par rapport à la date d'approbation du PLUi</u> est de 50 m² par unité foncière pour les annexes, et 50m² pour la construction d'une piscine, ○ la hauteur des <u>annexes constructions</u> est inférieure ou égale à 3,5 mètres <u>à l'égout du toit</u> (par rapport au terrain naturel). <u>La hauteur d'une annexe accolée au bâti pourra aller à concurrence de la hauteur de la construction existante à date d'approbation du PLUi, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.</u> ○ les constructions sont localisées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elles se rattachent. - à une extension : ○ Correspondant à une augmentation d'emprise au sol de 50 m² au maximum par rapport à la situation à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 250m² d'emprise au sol <u>cumulée</u> pour l'habitation ; ○ par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation dans la mesure où : ○ l'emprise au sol maximale cumulée <u>par rapport à la date d'approbation du PLUi</u> est de 50 m² par unité foncière pour les annexes, et 50m² maximum pour la construction d'une piscine. ○ la hauteur des <u>annexes constructions</u> est inférieure ou égale à 3,5 mètres à l'égout de toiture (par rapport au terrain naturel). <u>La hauteur d'une annexe accolée au bâti pourra aller à concurrence de la hauteur de la construction existante à date d'approbation du PLUi, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite construction.</u> ○ les constructions sont localisées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'habitation à laquelle elles se rattachent

- à une extension :
 - o de 50 m² d'emprise au sol au maximum par rapport à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 250m² de surface de plancher d'emprise au sol cumulée pour l'habitation ;
 - o par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
- à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans le secteur Ap, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2-3,5 mètres à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel).

Dans le secteur Ay, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres à l'égout de toiture du toit (par rapport au terrain naturel),

N4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans les secteurs Na, Ne, Nenr, NI, Nlc, Ns, Nt, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux.

Dans le secteur Nj et Ngv, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel).

2.3.2.6 Précisions concernant les exhaussements et affouillements de sol dans toutes les zones

La Communauté de Commune souhaite clarifier les règles en matière d'affouillement et exhaussement de sol pour clarifier le fait que les sous-sols sont autorisés dans le cadre des constructions.

Les articles concernant les exhaussements et affouillements de sol sont reformulés en autorisant les sous-sols dans le cadre des nouvelles constructions à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont en outre interdits les installations, aménagements et usages du sol suivants :

- ~~Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.~~

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont par ailleurs autorisés, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (hors sous-secteur), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (sous-sol compris à condition qu'aucun risque d'inondation ou liée à la nature des sols soit identifié) ou commandés par la déclivité du terrain.

ZONES UE, Ui, 1AUh et 2AU - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone (sous-sol compris à condition qu'aucun risque d'inondation ou liée à la nature des sols soit identifié) ou commandés par la déclivité du terrain.
- ~~Les affouillements et exhaussements de sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;~~

ZONES A et N - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrages de gestion des eaux pluviales ...). Les sous-sol sont autorisés à condition qu'aucun risque d'inondation ou lié à la nature des sols ne soit identifié ;

2.3.2.7 Autorisation de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone UB

Le règlement actuel interdit les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone UB, ce qui pose des problèmes pour implanter certains équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux. La Communauté de Communes souhaite les autoriser en zone UB.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – Zone UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités cochées dans le tableau ci-après :

Destinations	Sous-destinations	Interdites
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Sous-conditions ¹
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'arts et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industries	Sous-conditions ²
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'expositions	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

2.3.2.8 Modification des règles d'implantation par rapport aux limites d'emprises publiques en zones UI, A et N

Le règlement écrit interdit la création d'accès pour les constructions (sauf exception d'intérêt général ou agricoles) voies du réseau structurant ou à fort trafic en dehors des zones agglomérées.

Pourtant le règlement impose un recul des nouvelles constructions de 35 mètres par rapport à l'alignement de la voie pour les routes du réseau structurant, et de 20 mètres pour les voies du réseau secondaire selon les préconisations du Conseil Départemental.

La Communauté de Communes souhaite réduire ces distances d'implantation recommandées pour permettre l'optimisation foncière des terrains, notamment pour les extensions et annexes du bâti existant, dans les zones d'activité (zones UI), agricoles et naturelles.

Ainsi, les règles d'implantation par rapport aux limites d'emprises publiques sont modifiées de sorte à :

- en zone UI : modifier le recul des nouvelles constructions de minimum 5 mètres de toutes les voies, considérant qu'il s'agit d'espaces urbanisés.
- en zone A et N : réduire le recul des constructions par rapport à toutes les voiries départementales à minimum 10 mètres. Pour les autres voies le recul est toujours de 5 mètres.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement. ~~Si l'emprise concernée est une route départementale, les constructions devront respecter un recul minimal obligatoire de 35 mètres par rapport à l'alignement de la voie pour les routes du réseau structurant et de 20 mètres pour les voies du réseau secondaire).~~

Zone A et N - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique ~~et à au moins 15 mètres par rapport à l'alignement pour les routes dites du réseau secondaire (RD 11, 44, 44BIS, 48, 54, 76, 76BIS, 77, 77BIS, 78, 78BIS, 104, 104BIS, 110, 122BIS, 141, 157, 188, 188BIS, 189, 193, 215, 217, 218, 251, 257, 279, 281), et de 35 mètres par rapport à l'alignement pour les routes dites du réseau structurant (RD 10, 13, 30, 31, 32, 122, 194, 305, 306, 307, 323, 338).~~ et à au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et à au moins 15 mètres par rapport à l'alignement pour les routes dites du réseau secondaire (RD 11, 44, 44BIS, 48, 54, 76, 76BIS, 77, 77BIS, 78, 78BIS, 104, 104BIS, 110, 122BIS, 141, 157, 188, 188BIS, 189, 193, 215, 217, 218, 251, 257, 279, 281), et de 35 mètres par rapport à l'alignement pour les routes dites du réseau structurant (RD 10, 13, 30, 31, 32, 122, 194, 305, 306, 307, 323, 338).

2.3.2.9 Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UB et 1AUh

Le règlement du PLUi impose un recul de 2 mètres minimum des nouvelles constructions en limite séparative. La Communauté de Communes souhaite réduire cette implantation à 1 mètre minimum car ce recul est jugé trop important pour l'optimisation des constructions sur les petites parcelles et génère de l'entretien sur les terrains.

Dans un souci de cohérence par rapport aux lotissements futurs, la règle est également modifiée en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUh), qui une fois construites devraient constituer le prolongement de la zone UB.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
UB4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes. Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 1 mètre <u>2 mètres</u> . En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres <u>1 mètre</u> .
1AUH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique , les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres <u>1 mètre</u> . Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres <u>1 mètre</u> . b. Règles alternatives : En cas de construction d'une piscine, les margelles devront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres <u>1 mètre</u> par rapport aux limites séparatives. Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres <u>1 mètre</u> : • pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ; • si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ; • si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante.

2.3.2.10 Remplacement de la notion « d'assainissement autonome » par le terme « assainissement non collectif ».

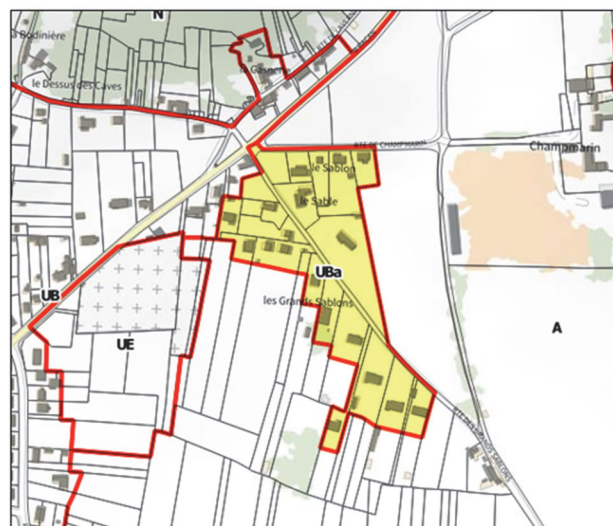
Le zonage du PLUi délimite un sous-secteur de la zone UB (UBa) où l'assainissement collectif ne dessert pas les habitations existantes. Dans ce secteur, les nouvelles constructions doivent disposer d'un « assainissement autonome ». La Communauté de Communes souhaite clarifier la règle en utilisant le terme « d'assainissement non collectif ».

Zoom sur les secteurs UBa où l'assainissement autonome est obligatoire

Les Sablons - MAYET



Les Grands Sablons - AUBIGNÉ RACAN



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux zones urbaines mixtes des villes et bourgs du territoire Sud Sarthe, caractérisées par des formes urbaines et qualités architecturales diverses (centres-bourgs préservés et extensions pavillonnaires plus récentes).

- Un secteur UBi a été créé, correspondant aux zones urbaines mixtes concernées par l'application du règlement du PPRi du Loir (Plan de Prévention du Risque Inondation).
- Un secteur UBz a été créé, correspondant au site de développement d'hébergement insolite en zone agglomérée à la Chapelle-aux-Choux.
- Un secteur UBa a été créé, correspondant aux zones urbaines non desservies par un système d'assainissement autonome non collectif.

2.3.2.11 Suppression de l'interdiction des « panneaux bois légers de type claustra légère » en zone A et N

Le règlement du PLUi interdit pour les clôtures les matériaux de faible tenue dans le temps et notamment les « panneaux de bois de type claustra légère ». Cette disposition est présente uniquement en zone A et N.

Cette formulation est sujette à interprétation et conduit à des refus pour de nombreux claustras. Cependant la Communauté de Communes préfère permettre ces dispositifs afin de ne pas encourager l'usage de matériaux moins qualitatifs (brise-vues, etc.). L'interdiction est donc supprimée du règlement.

En zone N, est également ajouté un nouveau paragraphe afin de mettre à jour la réglementation des clôtures en lien avec **la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagèrent des espaces naturels et à protéger la propriété privée.**

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, ~~panneaux bois de type claustra légère~~...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée ou non d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Les clôtures seront constituées d'un grillage ~~seront~~ de teinte acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Généralité : Les clôtures implantées dans les zones naturelles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. En application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures y est soumise à déclaration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.
- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équin ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Rappel : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises ~~à ces règles~~ aux règles suivantes.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, ~~panneaux bois de type claustra légère~~...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée ou non d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

2.3.2.12 Compatibilité des modifications du règlement avec le PADD

Considérant qu'il s'agit **de rectifier certaines règles afin d'améliorer leur compréhension, rectifier des erreurs matérielles et adapter ces règles aux réalités du territoire, sans augmenter significativement les possibilités de bâtir**, ces modifications sont compatibles avec les orientations du PADD.

2.4 Mise à jour des annexes du PLUi

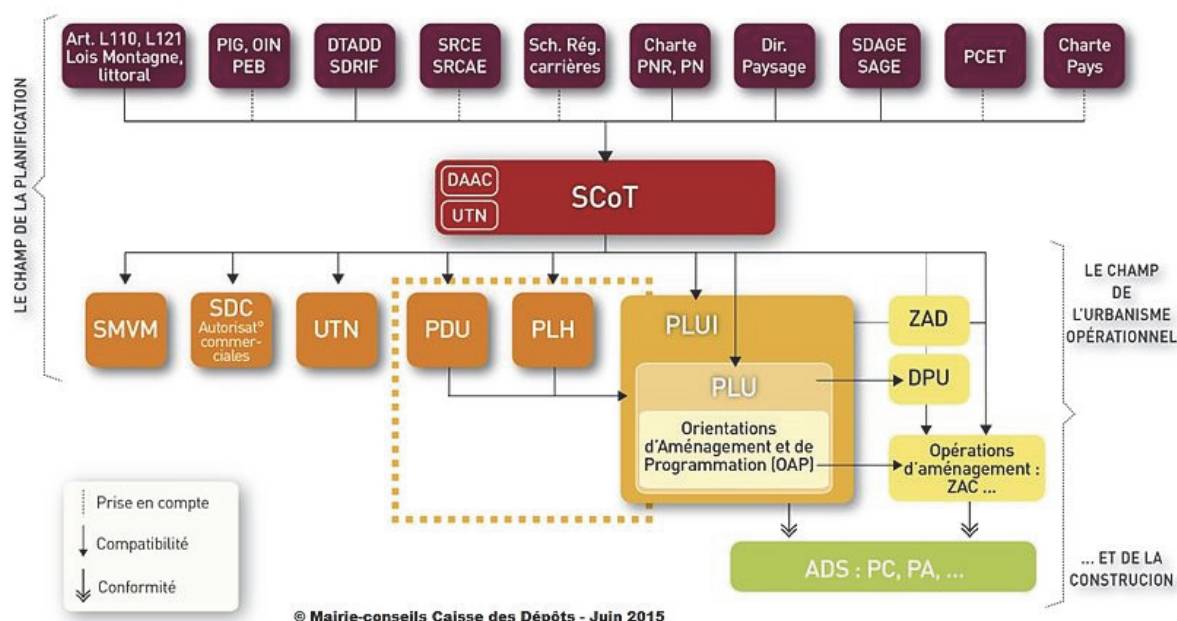
Les annexes du PLUi sont remises à jour afin d'intégrer :

- l'arrêté préfectoral portant création d'une servitude d'utilité publique sur la friche Candia au Lude au titre de la présence de pollution résiduelle dans le sol et le sous-sol ;
- l'arrêté portant classement au titre des monuments historiques du tympan hydraulique du château du Lude ;
- le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et du droit de préemption sur les fonds de commerce (Le Lude).

2.5 Compatibilité de la modification du PLUi avec les documents de rang supérieur

Le PLUi doit être compatible avec le SCOT, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (Schémas régionaux, départementaux, etc.).

Figure 1. Hiérarchie des documents d'urbanisme



Le PLUi Sud Sarthe approuvé en 2020 est compatible :

- avec le SCOT du Pays Vallée du Loir approuvé le 9 mai 2019.

Les modifications du PLUi sont compatibles avec les objectifs du PADD élaboré dans le respect du SCOT. Les objectifs de la modification du PLUi sont donc compatibles avec le SCOT.

Le PLUi Sud Sarthe doit être compatible avec les documents de rang supérieur approuvés ultérieurement :

Document de rang supérieur	Analyse de la compatibilité de la modification du PLUi
Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) des Pays de Loire approuvé le 7 février 2022 ;	Les grandes orientations du SRADDET sont les suivantes : 1. Aménagement & égalité des territoires : Le potentiel en logement n'augmente pas significativement et n'aura pas d'impact sur l'armature urbaine. L'ajout de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N devrait participer à l'objectif de sobriété foncière et aucune zone d'extension urbaine supplémentaire n'est prévue. 2. Transports & mobilité : sans objet pour la modification du PLUi ; 3. Climat, air, énergie : sans objet pour la modification du PLUi ; 4. Biodiversité, eau : La modification n'impacte pas la gestion des eaux ou la ressource en eau ; 5. Déchets et économie circulaire : sans objet pour la modification du PLUi. La modification du PLUi est donc compatible avec le SRADDET.
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 ;	Le règlement du PLUi prévoit déjà les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales, de protection des haies permettant de réduire le ruissellement, d'identification des périmètres de captage au règlement graphique et de protection des zones humides. La modification du PLUi est compatible avec le SDAGE Loire Bretagne.
Plan Climat Air - Énergie - Territorial Vallée du Loir (PCAET) approuvé le 08 décembre 2020.	Le PLUi approuvé est déjà compatible avec les orientations suivantes : • Orientation 4 : Développer les possibilités d'autonomie énergétique du territoire • Orientation 5 : Mobiliser les écosystèmes dans leurs capacités de stockage carbone et/ou de protection face aux impacts du changement climatique • Orientation 6 : « Réinventer » et « Ré-enchanter » l'agriculture et la sylviculture locales • Orientation 7 : Privilégier une économie d'implication locale • Orientation 8 : Optimiser les déplacements sur le territoire La modification du PLUi est compatible avec les orientations du PCAET car elle ne remet pas en cause ces orientations déjà prises en compte par le PLUi.

3 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

3.1 Préambule

Le PLUi Sud Sarthe a été approuvé par délibération du 13 février 2020, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'incidence Natura 2000.

Les dispositions prévues par le PLUi approuvé en 2020 et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification du PLUi est donc évaluée au regard des changements apportés au PLUi approuvé.**

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLUi en fonction des données disponibles.

3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

La Communauté de Communes Sud Sarthe est couverte par :

- 40 ZNIEFF de type I ;
- 10 ZNIEFF de type II ;
- 3 sites Natura 2000 (« les Châtaigneraies à Osmoderma eremita au sud du Mans » et « la Vallée du Loir de Bazouges à Vaas » et « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan ») ;
- 2 Réserves naturelles régionales (« Prairies et roselières des Dureaux » et « Coteau et prairies des Caforts ») ;
- Des Espaces naturels sensibles (« Prairies du camp gallo-romain », « Prée d'Amont » (Vaas) et Vallée des Cartes et de la Vésotière » (Savigné-sous-Lude).
- Un arrêté de protection de biotope : cavités Souterraines à Luche-Pringé

Concernant les modifications du règlement écrit, il s'agit de rectifier certaines règles afin d'améliorer leur compréhension, rectifier des erreurs matérielles et adapter ces règles aux réalités du territoire, **ces modifications n'entraînent aucune incidence supplémentaire sur les milieux naturels et la biodiversité.**

Les modifications apportées au zonage visent surtout à changer les limites réglementaires au sein des zones urbaines et ne touchent aucune de ces zones d'intérêt reconnu. **L'incidence de la procédure est donc nulle sur ces espaces.**

La modification du PLUi ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation supplémentaire. **L'incidence de la procédure sur les milieux naturels et la biodiversité est donc nulle.**

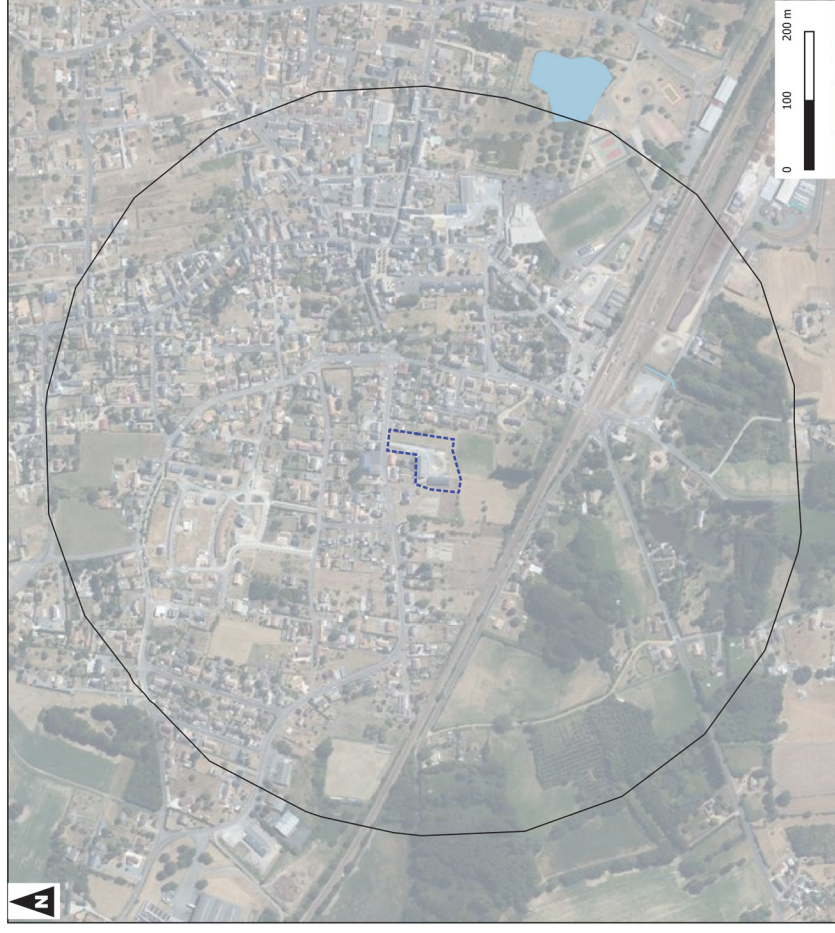
Réalisation : Auddicé Val de Loire - mars 2023

Réintégration de l'accès aux services techniques communaux en zone UE
Réintégration d'une habitation en zone UB
Projet d'hébergements pour personnes âgées
Changement de dénomination et du règlement du STECAL de la papeterie
Modification du périmètre du STECAL Ny
Rectification d'une erreur matérielle



PLUi Sud Sarthe
Modification du PLUi

**Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et modifications des limites du zonage
Aubigné-Racan - Réintégration de l'accès aux services techniques communaux en zone UE**



Légende

- Limites de la Communauté de Communes
- Modifications des limites de zonage
- Périmètre d'observation de 500 mètres

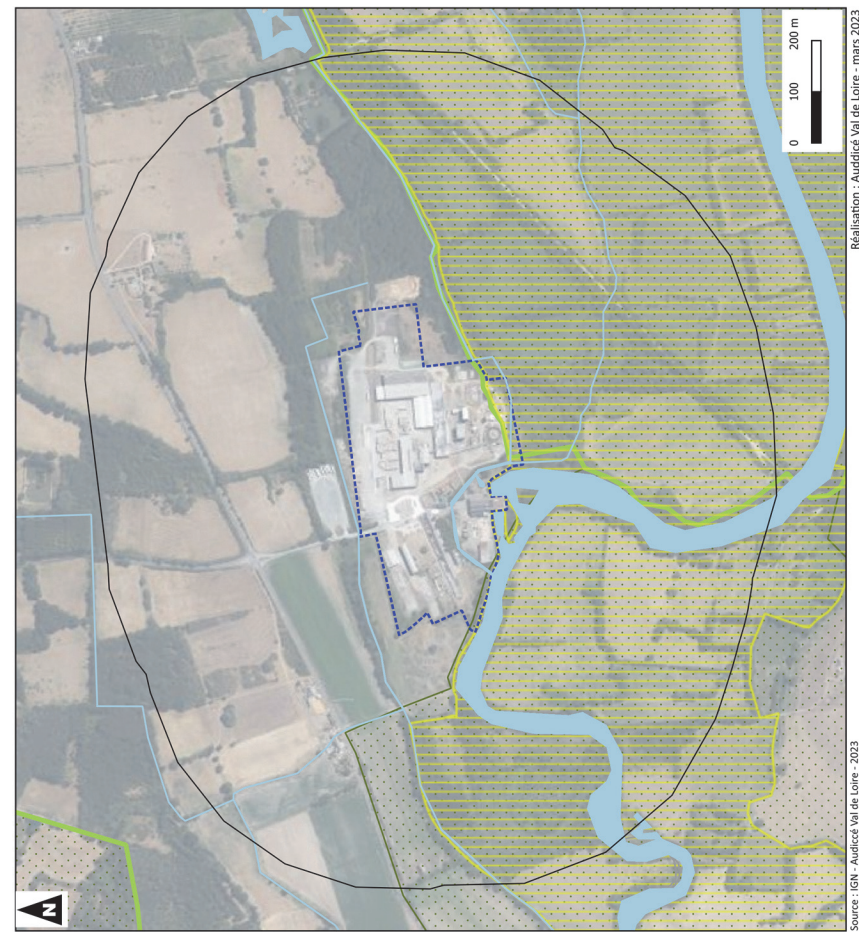
Réseau hydrographique

- Zones naturelles d'intérêt reconnu
- Natura 2000 (SIC)
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2



PLUi Sud Sarthe
Modification du PLUi

**Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et modifications des limites du zonage
Aubigné-Racan - Changement de dénomination et du règlement du STECAL de la papeterie**



Légende

- Limites de la Communauté de Communes
- Modifications des limites de zonage
- Périmètre d'observation de 500 mètres

Réseau hydrographique

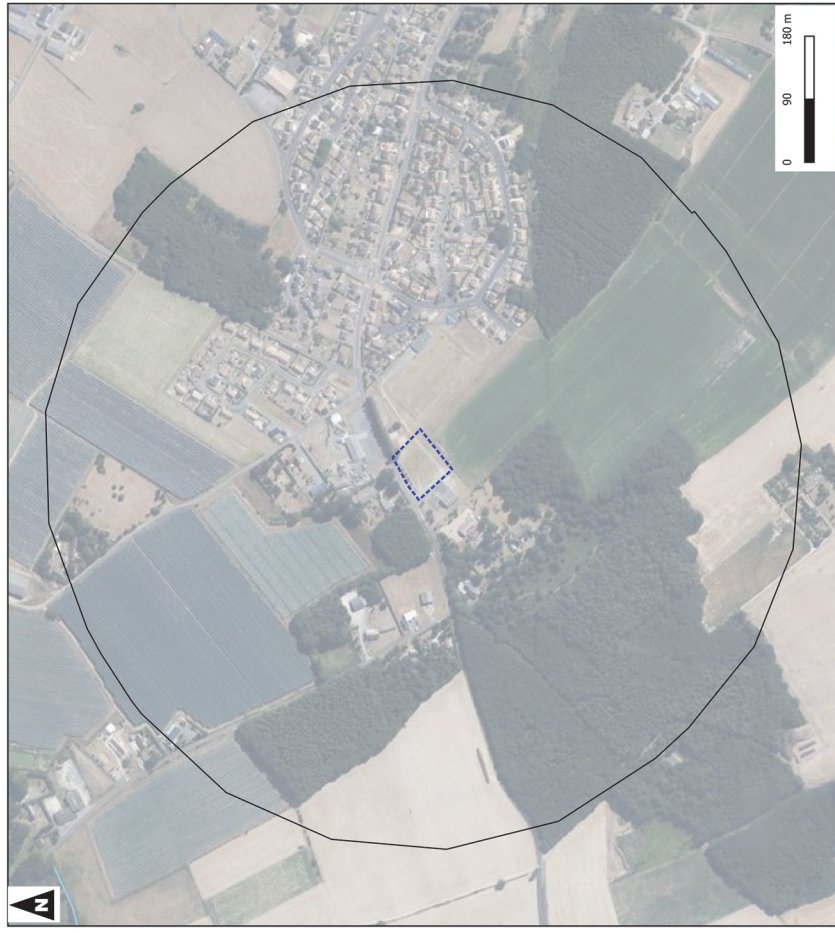
- Zones naturelles d'intérêt reconnu
- Natura 2000 (SIC)
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2



PLUI Sud Sarthe
Modification du PLUI



Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et modifications des limites du zonage
Yvré-le-Pôlin - Projet d'hébergements pour personnes âgées



Source : IGN - Audicé Val de Loire - 2023
Réalisation : Audicé Val de Loire - mars 2023

Légende

- Limites de la Communauté de Communes
- Modifications des limites de zonage
- Périmètre d'observation de 500 mètres

Zones naturelles d'intérêt reconnu

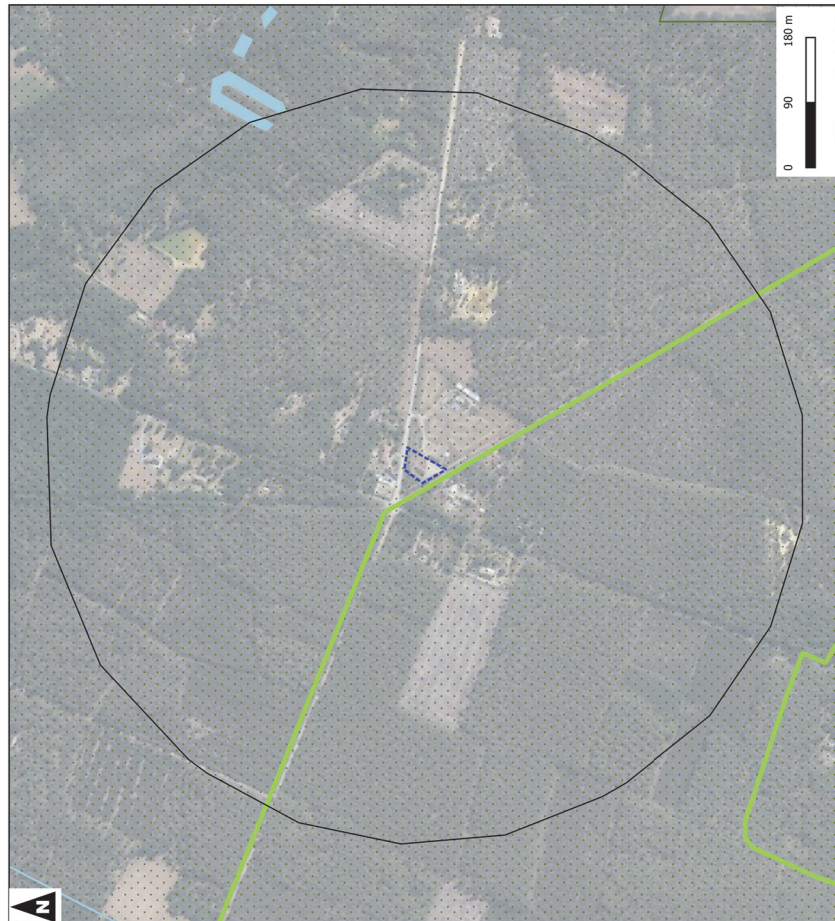
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2



PLUI Sud Sarthe
Modification du PLUI



Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et modifications des limites du zonage
Yvré-le-Pôlin - Modification du périmètre du STECAL NY



Source : IGN - Audicé Val de Loire - 2023
Réalisation : Audicé Val de Loire - mars 2023

Légende

- Limites de la Communauté de Communes
- Modifications des limites de zonage
- Périmètre d'observation de 500 mètres

Zones naturelles d'intérêt reconnu

- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Réseau hydrographique



PLUI Sud Sarthe
Modification du PLUI



Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et modifications des limites du zonage
Mayet - Réintégration d'une habitation en zone UB



Source : IGN - Audicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Audicé Val de Loire - mars 2023

- Légende**
- Limites de la Communauté de Communes
 - Modifications des limites de zonage
 - Périmètre d'observation de 500 mètres
 - Zones naturelles d'intérêt reconnu**
 - Natura 2000 (SIC)
 - ZNIEFF de type 1

Réseau hydrographique



PLUI Sud Sarthe
Modification du PLUI



Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et modifications des limites du zonage
Mansigné - Rectification d'une erreur matérielle



Source : IGN - Audicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Audicé Val de Loire - mars 2023

- Légende**
- Limites de la Communauté de Communes
 - Modifications des limites de zonage
 - Périmètre d'observation de 500 mètres



3.3 Incidence sur les continuités écologiques

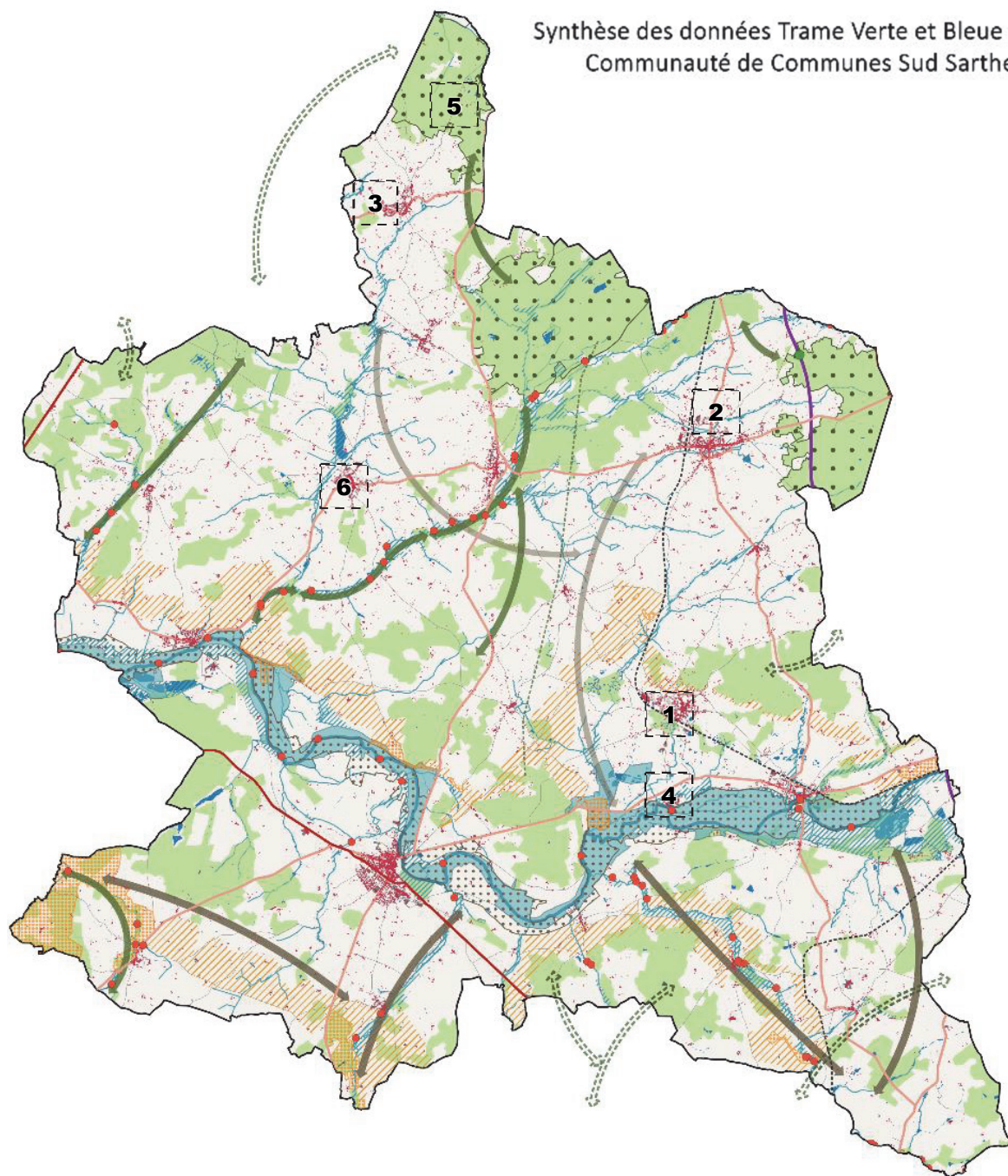
Concernant les modifications du règlement écrit, il s'agit de rectifier certaines règles afin d'améliorer leur compréhension, rectifier des erreurs matérielles et adapter ces règles aux réalités du territoire. **Ces modifications du règlement n'entraînent aucune incidence sur les continuités écologiques.**

Les modifications du zonage n'ont pas d'incidence négatives sur les continuités écologique identifiée lors de l'élaboration du PLUi, puisqu'il s'agit de modifier les périmètres réglementaires des zones urbaines et que les nouveaux bâtiments identifiés en zone agricole (A) et naturelle (N) existent déjà. Le déplacement du STECAL Ny à Yvré-le-Pôlin est reporté sur des emprises bâties d'une activité existante et ses terrains artificialisés où il n'existe aucun corridor écologique. La réduction de la protection des vergers au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme sur la parcelle AK 31 route de Luché, à Mansigné n'aura pas d'incidence sur les continuités écologiques puisque la parcelle ne compte effectivement pas de verger à protéger.

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin de s'assurer de l'absence de destruction de zones humides dans les futures zones de projets, et le cas échéant, prévoir des mesures de compensation. **La modification du PLUi ne crée pas d'incidence supplémentaire sur les zones humides.**

Au global, les incidences de la modification du PLUi sont donc nulles sur les continuités écologiques.

Synthèse des données Trame Verte et Bleue sur la Communauté de Communes Sud Sarthe



LEGENDE

Les corridors écologiques

Corridors écologiques forestiers

- Corridors forestiers du territoire
- Corridors forestiers avec les autres territoires
- Ligne à haute tension support de déplacement

Corridors écologiques bocagers

- Corridors structurants
- Corridors diffus

Les continuités écologiques issues du SCoT PVL

- Continuités de milieux humides
- Continuités de milieux naturels ouverts

Les coeurs de biodiversité

- Coeurs de biodiversité forestier
- Coeurs de biodiversité bocager
- Coeur de biodiversité milieux humides
- Coeurs de biodiversité milieux naturels ouverts

Les ruptures de continuités écologiques

- Zones bâties

Axes routiers et Autoroutiers copier

- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Liaison locale

- Ouvrages sur cours d'eau

Réhabilitation de continuités écologiques

- Passage-Grand-Gibier copier

Le territoire Sud Sarthe

- Périmètre CC Sud Sarthe

Réseau hydrographique

- Le Loir
- Autres cours d'eau

Occupation du sol majoritaire

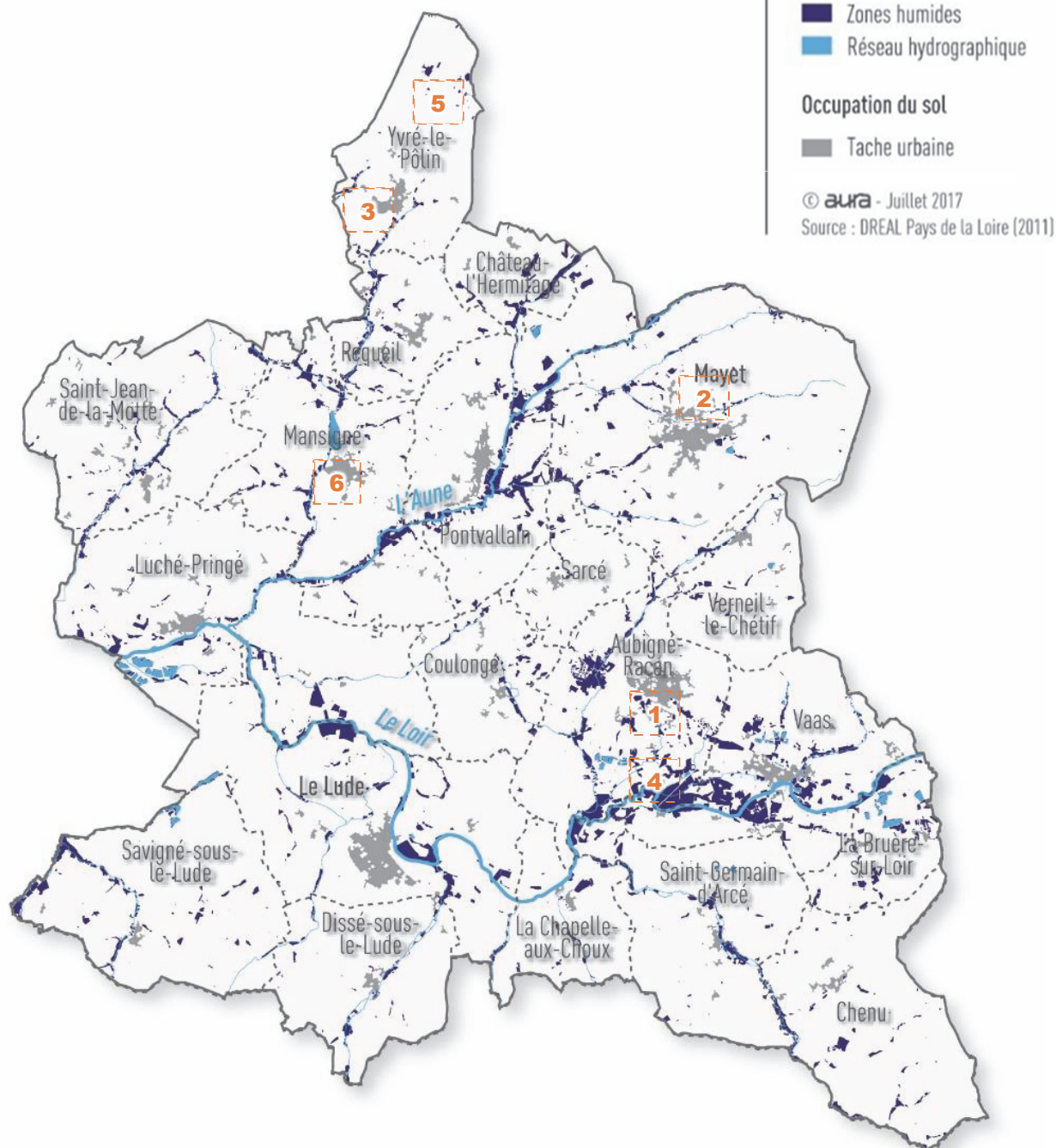
- Massifs forestiers
- Espaces majoritairement agricoles



0 2.5 5 km

Sources : 3D Topo 2017 (IGN), ROUTE 500 (IGN), Corine Land Cover (2012), OCS CE (2013), SCoT PVL

Prélocalisation des zones humides - CC Sud Sarthe



3.4 Incidence sur les ressources en eau

Concernant les modifications du règlement écrit, il s'agit de rectifier certaines règles afin d'améliorer leur compréhension, rectifier des erreurs matérielles et adapter ces règles aux réalités du territoire, sans augmenter significativement les possibilités de bâtir, **ces modifications entraînent une incidence faible sur la ressource en eau.**

Les modifications du zonage ne permettent pas d'augmenter significativement le nombre de logement et d'augmenter la population :

- 8 bâtiments pouvant changer de destination ont été ajoutés. Ces derniers sont déjà desservis au droit des parcelles par le réseau public d'eau potable, l'assainissement individuel est encadré par le règlement du PLUi ;
- Un projet de 8 logements seniors est permis après modification en zone urbaine desservie par les réseaux à Yvré-le-Pôlin.

La commune est raccordée au réseau du SIAEP de Pontvallain qui peut accueillir environ 1074 foyers selon les chiffres de 2017 (*source : annexes sanitaires du PLUi approuvé*). Le règlement encadre les conditions de raccordement au réseau d'assainissement collectif. La Station d'épuration d'Yvré-le-Pôlin absorbe en 2021 une charge entrante de 777 EH pour une capacité nominale de 2000 EH (*source : www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr*). La commune peut donc accueillir le projet avec les ressources disponibles.

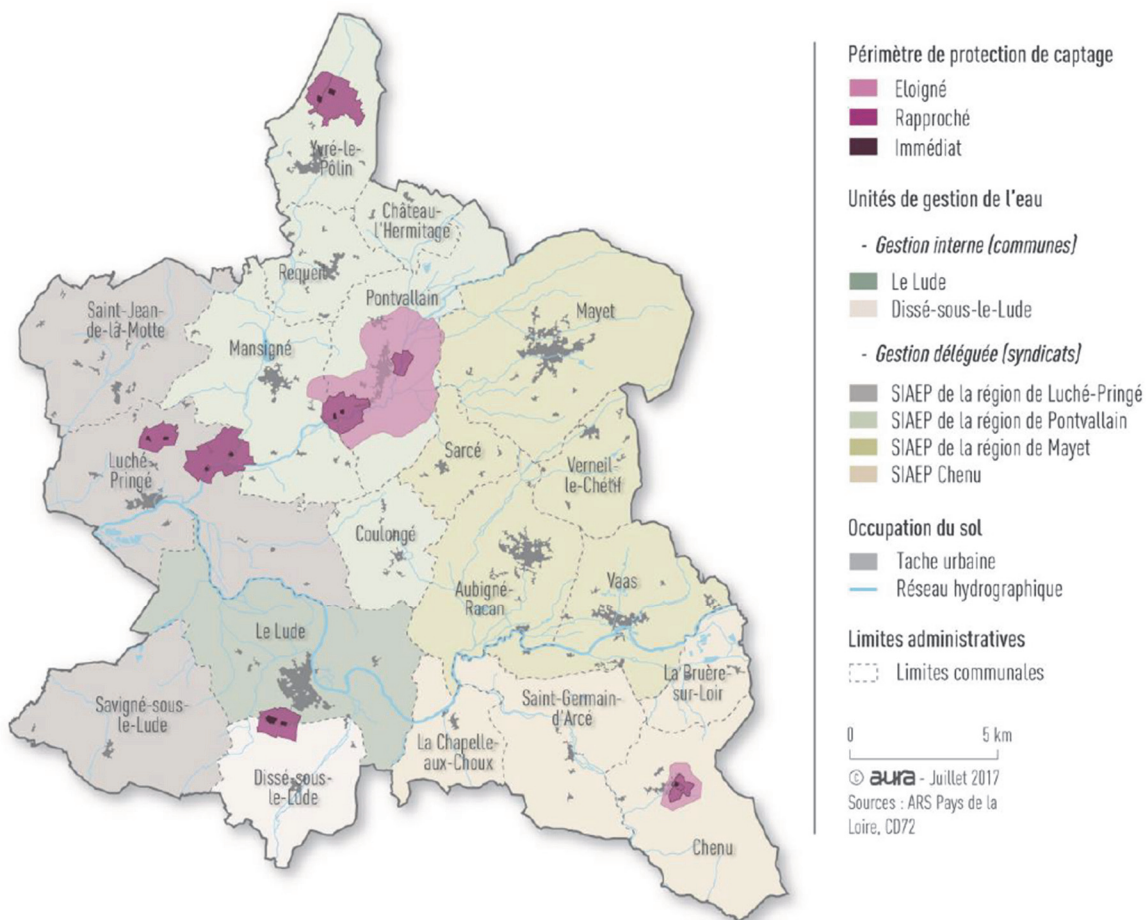
Le projet permet également le développement des bâtiments des papeteries à Aubigné-Racan au sein du STECAL Nyi existant. Les projets futurs des usines au sein de la zone pourraient avoir une incidence sur les besoins et la qualité de l'eau. L'activité dispose de sa propre station d'épuration.

Les besoins liés à la production et au traitement des eaux générés par la modification du PLUi sont donc faibles.

Le projet de modification du PLUi **ne permet pas de nouvelles constructions au sein des périmètres de protection de captage.**

L'incidence de la modification du PLUi sur la ressource en eau est donc faible.

Alimentation en eau potable - CC Sud Sarthe



3.5 Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet de modification du PLUi n'a aucune incidence sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, car aucune consommation d'espace supplémentaire n'est prévue.

3.6 Incidence concernant l'air, l'énergie et le climat

La modification du PLUi n'augmente pas significativement le potentiel en logement du territoire, l'augmentation des flux de déplacements motorisés sera donc minime, tout comme les besoins en énergie ou traitement des déchets. Le développement des bâtiments des papeteries à Aubigné-Racan permis par la modification du PLUi ne permet pas de nouvelle implantation d'activité.

Les critères retenus pour la sélection bâti pouvant changer de destination en zone A et N vise à réduire les trajets nécessaires à la collecte des déchets (critère de proximité d'une habitation existante), et l'ensemble des constructions est déjà desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

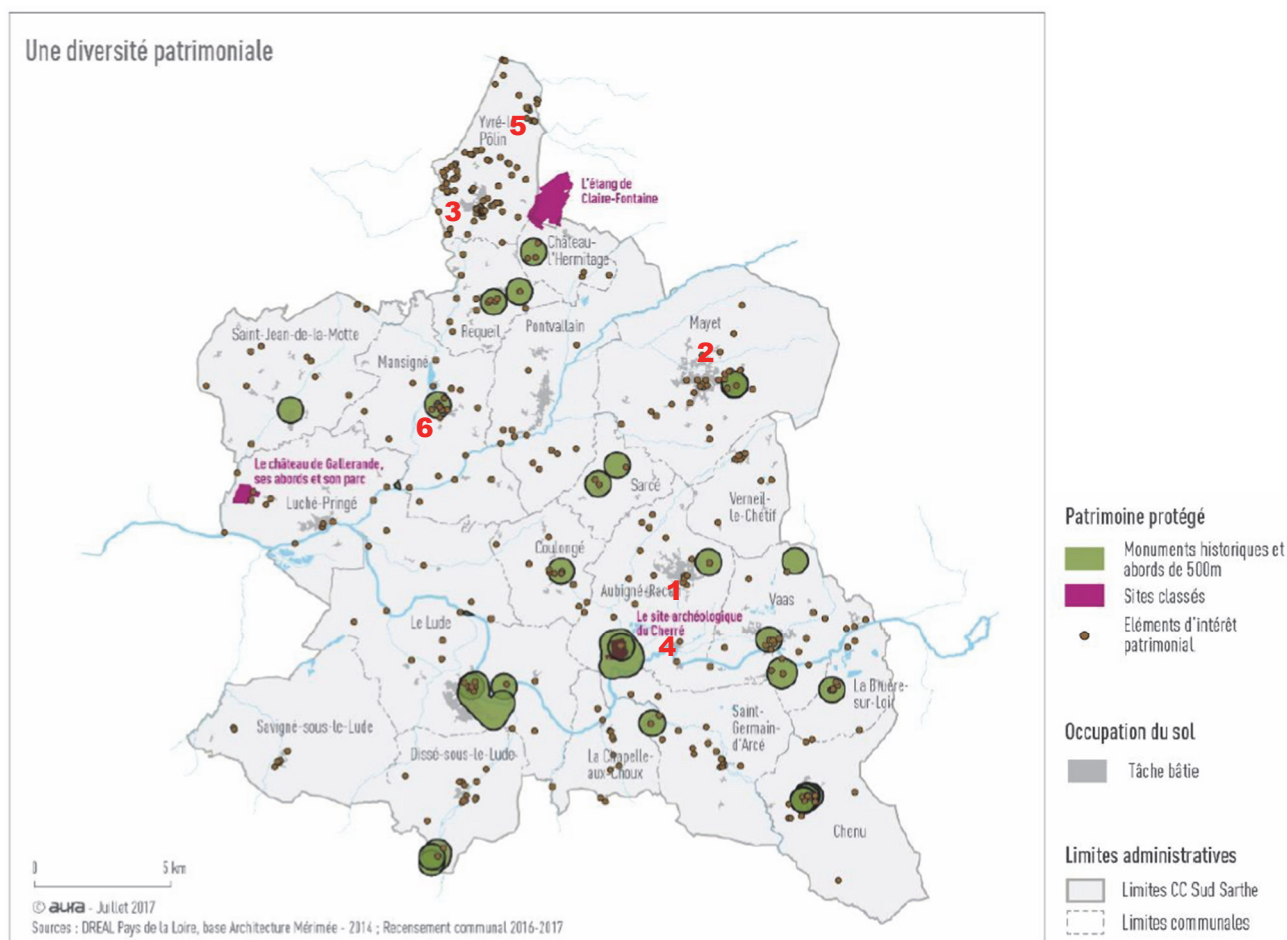
L'incidence de la modification du PLUi aura donc une incidence faible concernant l'air, l'énergie et le climat.

3.7 Incidence sur le paysage et l'urbanisation

Concernant les modifications du règlement écrit, il s'agit de rectifier certaines règles afin d'améliorer leur compréhension, rectifier des erreurs matérielles et adapter ces règles aux réalités du territoire, **ces modifications n'entraînent aucune incidence sur le paysage.**

Les modifications du zonage se situent en dehors des périmètres de Monuments Historiques ou sites classés. La plupart des modifications de zonage visent à modifier les périmètres réglementaires au sein des zones urbaines. La zone urbaine ancienne (UA) n'est pas concernée.

L'incidence de cet objet sur les paysages et l'urbanisation est donc faible.



3.8 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances

3.8.1 Les risques

La Communauté de Communes Sud Sarthe est concernée par les risques suivants :

- inondations, encadré par Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la Vallée du Loir ;
- mouvements de terrain, encadré par le plan de prévention du risque mouvement de terrain (PPRMT) au Lude ;
- feux de forêt ;
- retrait gonflement des argiles ;
- sismique ;
- transport de matière dangereuses ;
- industriels.

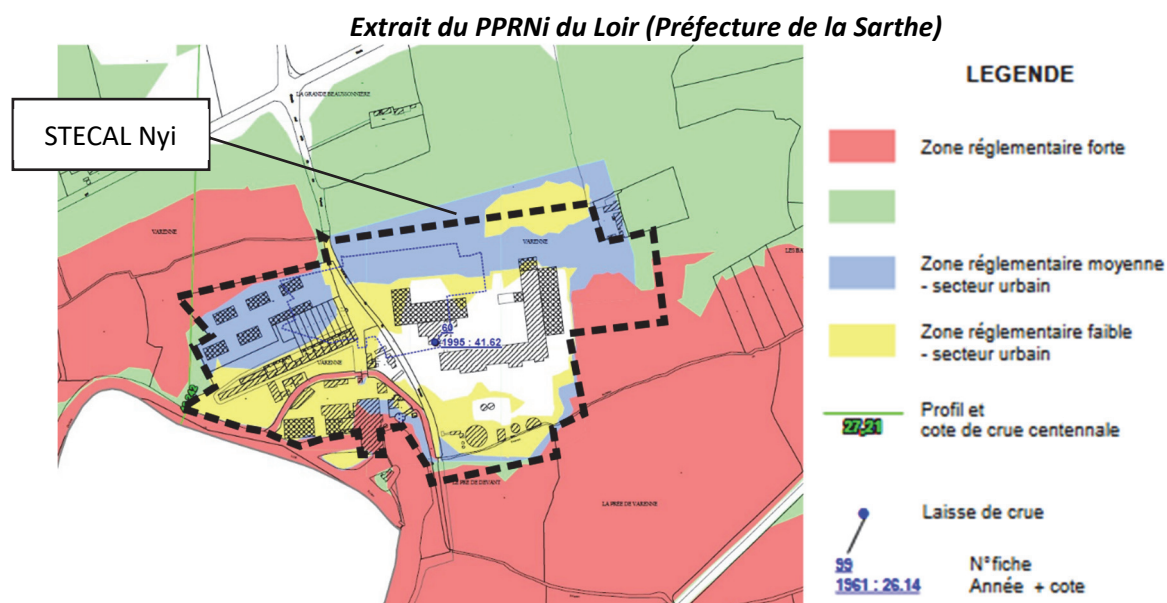
L'ensemble de ces risques est déjà pris en compte dans le zonage et le règlement du PLUi approuvé en 2020.

La plupart des modifications de zonage visent à modifier les périmètres réglementaires au sein des zones urbaines, déjà étudiées par l'évaluation environnementale du PLUi.

Concernant les modifications du règlement écrit, il s'agit de rectifier certaines règles afin d'améliorer leur compréhension, rectifier des erreurs matérielles et adapter ces règles aux réalités du territoire.

L'augmentation des possibilités de bâtir sur la zone Nyi de la papeterie sera à mettre en adéquation avec le sous-zonage induit par le PPRNi du Loir approuvé le 17 décembre 2010. En effet, si les règles du PLUi sont plus permissives qu'avant, l'augmentation d'emprise des bâtiments sera à localiser en fonction du zonage du PPRi et ses limites d'emprises au sol imposées. Si l'on considère le cadre imposé par le PPRi.

La modification du PLUi a une faible incidence sur les risques.



3.8.2 Les pollutions et nuisances

Les modifications du PLUi susceptible d'être concernées par l'exposition des biens et personnes aux pollutions et nuisances sont :

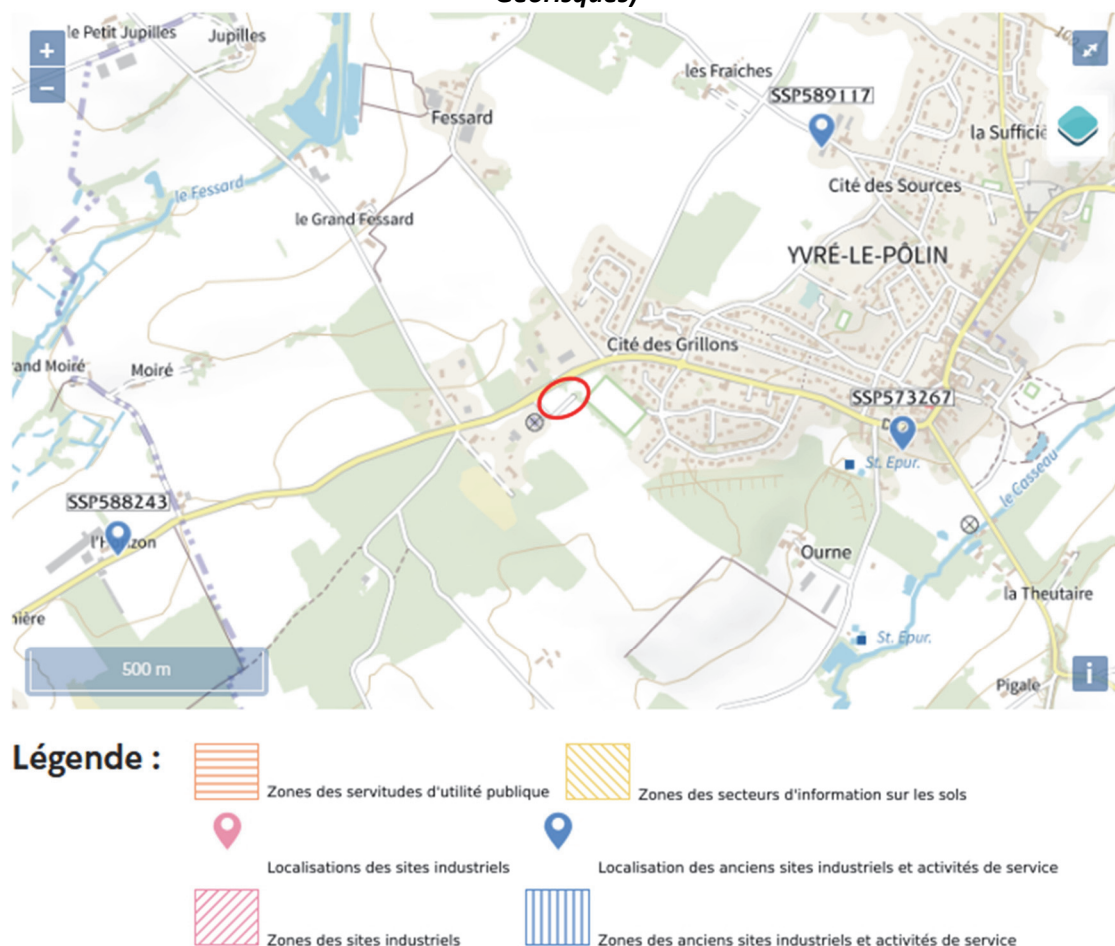
- la modification du zonage pour permettre un projet de résidences seniors.
- L'augmentation de l'emprise au sol permise pour la papeterie classée au titre des ICPE

Pollution :

7 Sites d'Informations sur les Sols sont répertoriés en annexe du PLUi. **Aucun n'est concerné par la modification du PLUi.**

Après observation concernant la modification du zonage pour permettre un projet de résidences seniors, **aucun site pollué, ni aucune ICPE n'est recensé à moins d'1 km du secteur.**

Localisation des sites est sols pollués par rapport au projet de résidences seniors à Yvré-le-Pôlin (source Géorisques)



La papeterie est un établissement classé au titre des ICPE manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune. La possibilité offerte de développer l'activité de manière limitée pourrait avoir une incidence sur la pollution, mais peu, voire aucune habitation n'est présente autour du site. **L'incidence est considérée comme faible.**

Nuisances sonores :

Après réception de l'avis de la MRAe sur l'emplacement des logements seniors situé proche de la départementale, le zonage a été modifié. A l'origine, le projet était prévu à côté du centre de secours, le long de la RD 32. Suite aux remarques des services de la MRAe sur les éventuelles nuisances sonores, le projet a évolué pour s'implanter en continuité du lotissement existant et de ses réseaux, où le bruit sera moins important. Le porteur de projet devra veiller à apporter des mesures complémentaires sur ce sujet si besoin.

Le déplacement du projet de logements seniors aura également pour effet bénéfique de mieux intégrer les nouveaux habitants au sein d'un quartier habité, avec une liaison piétonne plus sécurisée vers le bourg.



L'incidence de la modification du PLUi sur les pollution et nuisances est donc faible.

3.9 Compléments apportés à la demande de la MRAe sur le dossier d'examen au cas par cas

3.9.1 La prise en compte des enjeux environnementaux sur le STECAL Ny à Yvré-le-Pôlin

Extrait du courrier de la MRAe

Pouvez-vous mieux justifier d'une analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux par l'évolution de localisation du STECAL NY à Yvré-le-Pôlin, notamment au regard de sa situation dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Bois de Moncé et de Saint-Hubert » ?

Complément apporté

La ZNIEFF de type 2 « Bois de Moncé et de Saint-Hubert » couvre le secteur Ny avant et après modification du PLUi. C'est une ZNIEFF composée à 80% de plantation de conifère, de 10% des chênaies acidiphiles et de 6% de fourrées.

Ces milieux déterminants sont :

- Végétations aquatiques
- Landes humides
- Chênaies acidiphiles (Pourcentage surfacique : 10%)
- Communautés à *Rhynchospora alba*
- Plantations de conifères (Pourcentage surfacique : 80%)

Le secteur Ny avant et après modification ne concerne pas de milieux déterminants.

Dans la fiche descriptive de la ZNIEFF il est souligné que « *la limite de la "cabanisation" serait toutefois à envisager : la multiplication de petites parcelles de nature aménagée, affublées d'un abri (vieilles caravanes, cabanons...), vouées inéluctablement à l'abandon, finissent par avoir un impact négatif sur le paysage.* ». Le projet de modification du périmètre de la zone Ny permet d'éviter un abandon du bâtiment aujourd'hui en activité. De plus, la modification du périmètre n'engendre pas de droit à construire supplémentaire (l'emprise au sol supplémentaire autorisée par unité foncière n'est pas augmentée) et n'implique pas de surface boisée. Ainsi, l'impact sur la ZNIEFF est faible.

Concernant les autres enjeux environnementaux, le déplacement du STECAL Ny présente également des impacts faibles :

- Sur la gestion de l'eau, le déplacement du secteur Ny n'implique pas des droits à construire supplémentaires et la superficie du STECAL est inchangée. Le site n'est pas inclus dans un périmètre de captage d'eau potable.
- Sur la question de la préservation des espaces agricoles et forestier, le déplacement du STECAL n'implique pas des droits à construire supplémentaires et la superficie du STECAL est inchangée.
- Sur le volet paysage, le déplacement du STECAL permet d'éviter un abandon d'un bâtiment en activité et limite ainsi la création de friche au sein d'un milieu boisé. De plus, les droits à construire et l'aspect des constructions restent inchangés.

Extrait de l'avis conforme de la MRAe du 11/09/2023 suite à réception des compléments

- le dossier présente, à Yvré-le-Pôlin, la rectification à surface constante de l'emplacement d'un STECAL de 1 300 m² au sein d'une parcelle d'environ 1,5 ha, entièrement défrichée. Il s'agirait d'une erreur de localisation de ce STECAL, actuellement identifié sur le périmètre de la maison d'habitation à la place des locaux de l'entreprise. Ce STECAL permet l'augmentation de l'emprise au sol de 50 % des bâtiments existants et l'aménagement d'aires de stationnement liées à l'activité. La parcelle se situe au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 «Bois de Monce et de Saint-Hubert » et en bordure de la ZNIEFF de type 1 « Pinède de Saint-Hubert et du Bouvray ». Le dossier estime que cette rectification ne génère pas d'incidences sur les déterminants de ces deux ZNIEFF. La MRAe observe que le défrichement de la parcelle de 1,5ha est récent sans que le dossier ne justifie l'absence d'incidences du déplacement du STECAL au regard de la situation antérieure de la parcelle. ;

Complément apporté

La MRAe fait référence à un défrichement autorisé sur la parcelle A341 après avis de l'Etat en date du 27 janvier 2022, qui mentionne l'obligation de replanter le périmètre de l'EBC sous 5 ans. Sur la partie en EBC, le propriétaire a l'interdiction d'y réaliser tout aménagement.

Le bâtiment d'activité remis en zone Ay a été construit dans les années 2000, soit en même temps que la création de la ZNIEFF en 2003. Il est à noter que ce bâtiment a déjà fait l'objet d'une extension datant d'avant l'approbation du PLUi.

Boisements et bâtiment existant entre 2000 et 2006 (Géoportail) et en 2023 avec EBC (Géoportail de l'urbanisme)



Comme en atteste la carte ci-dessous, le STECAL Ay déplacé à Yvré-le-Pôlin se situe en dehors de l'Espace Boisé Classé identifié au PLUi. Il appartiendra au propriétaire de procéder aux obligations de replantation qui s'appliquent à sa parcelle. L'extension de 50 % du bâtiment aura une incidence nulle sur l'EBC et faible sur la ZNIEFF au regard de l'emprise projetée des futures constructions en continuité du bâti existant.

Communauté de Communes SUD SARTHE (72)
Modification n°1 du PLUi
YVRÉ-LE-PÔLIN



3.9.2 L'impact du secteur NYi

Extrait du courrier de la MRAe

Le projet de modification prévoit la création d'un zonage particulier NYi et de dispositions réglementaires spécifiques pour le STECAL existant d'une papeterie à Aubigné-Racan. Cette évolution portant à accroître l'emprise au sol maximum des constructions autorisées, pouvez-vous mieux justifier d'une analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment au titre de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, des risques d'inondation (PPRNI du Loir), de la gestion des eaux pluviales, des incidences potentielles sur les habitations riveraines ?

Complément apporté

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2000 m². Si cette règle de volumétrie convient à la plupart des petites et moyennes entreprises artisanales et industrielles identifiées dans ces STECAL Ny, la papeterie HINOJOSA - Allard Emballages a une réelle dimension industrielle (quatre usines, dont trois produisant du carton et une du papier, générant 400 emplois). Avec une emprise au sol actuelle des constructions de plus de 3 ha, ce règlement ne semble donc pas vraiment adapté à ses dimensions et besoins. C'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite adapter le règlement du STECAL pour cette industrie de taille importante.

Impact sur la consommation foncière et l'artificialisation des sols

Vue aérienne du site



Selon le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme, l'essentiel des espaces couverts par le secteur NYi sont artificialisés car ils correspondent à :

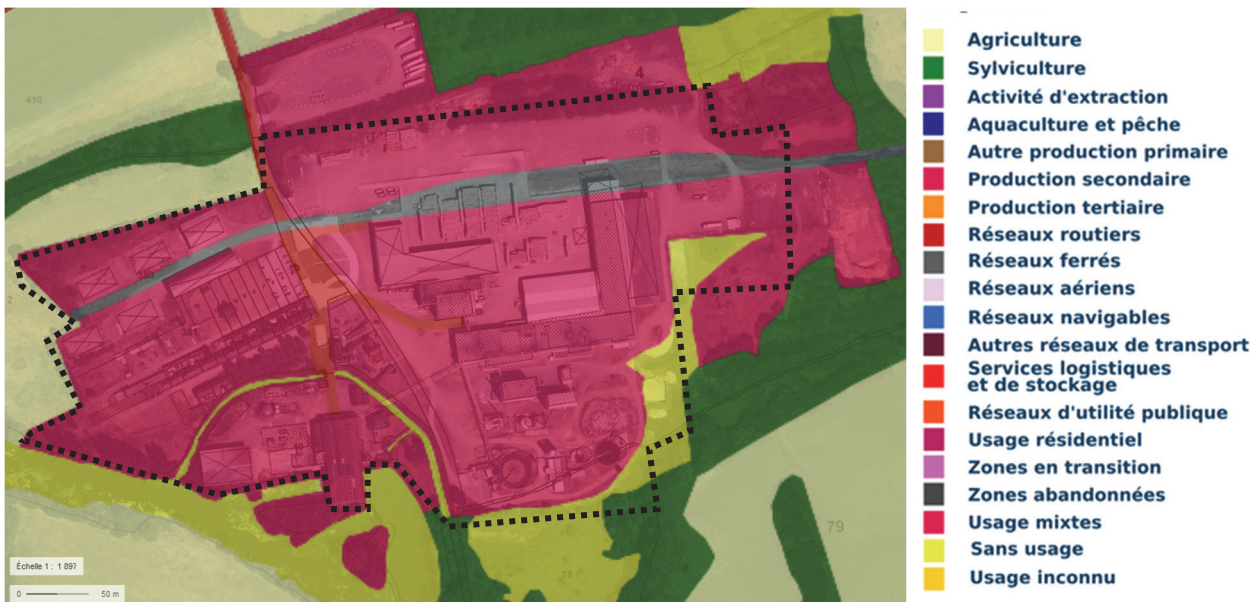
- Des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
- Des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
- Des surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
- Des surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.

Extrait du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

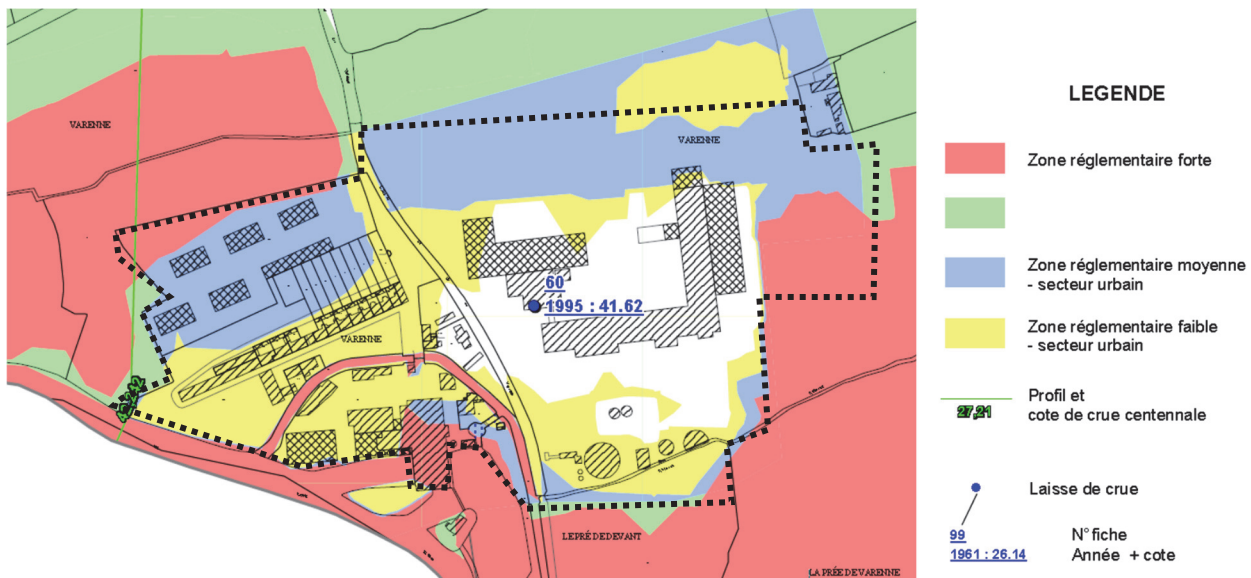
Cette analyse est également confirmée par la cartographie de l'occupation du sol à grande échelle selon l'usage (agriculture, forêt, réseau de transport...) réalisée en avril 2023

Cartographie de l'occupation du sol à grande échelle (source Géoportail)



- **Impact sur les risques d'inondations**

Extrait du PPRNI du Loire



Le site est localisé en partie en zone inondable (zone en rouge, vert, bleue et jaune). Une partie du secteur n'est pas classé en zone inondable (zone en blanc ci-dessous). Ainsi, au sein de ce secteur en blanc la constructibilité n'est pas limitée par le PPRNi.

Sur le secteur en bleu et jaune, la constructibilité est limitée, mais l'entreprise peut augmenter de 30% l'emprise au sol des bâtiments existants.

Extrait du règlement de la zone réglementaire moyenne et faible – secteur urbaine

- Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles limitées à une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PPRNi.

Ainsi, le projet de règlement est compatible avec le PPRNi. En effet, sur le secteur en blanc (secteur où le développement est à privilégier car non inondable), le PPRNi ne limite pas la constructibilité et il est donc possible d'y implanter un nouveau bâtiment de 2000 m² et de réaliser des extensions et annexes représentant 50% de l'emprise initiale des bâtiments.

Proposition de règlement pour le secteur NYi

Dans le secteur NYi, l'emprise au sol des nouvelles constructions principales est limitée à une surface cumulée de 2000 m². Les extension et annexes sont limitées à 50% de l'emprise au sol cumulée des constructions existantes à date d'approbation du PLUi.

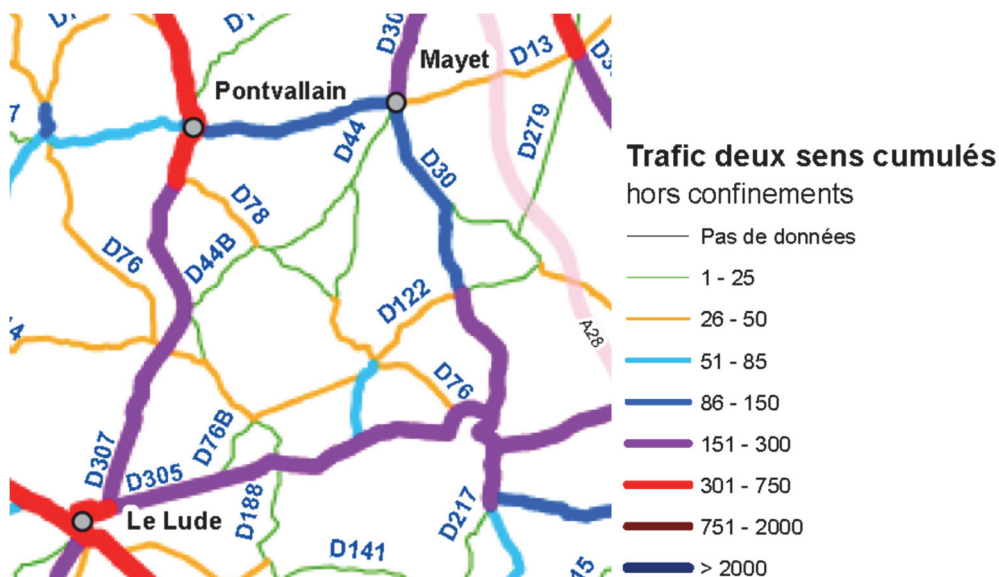
- **Impact sur les incidences potentielles sur les habitations riverains**

Les premières habitations sont localisées à plus de 230 des premiers bâtiments. Depuis ces habitations, les bâtiments de la papeterie ne sont pas visibles malgré une hauteur déjà importante (environ 15 mètres pour les plus hauts).

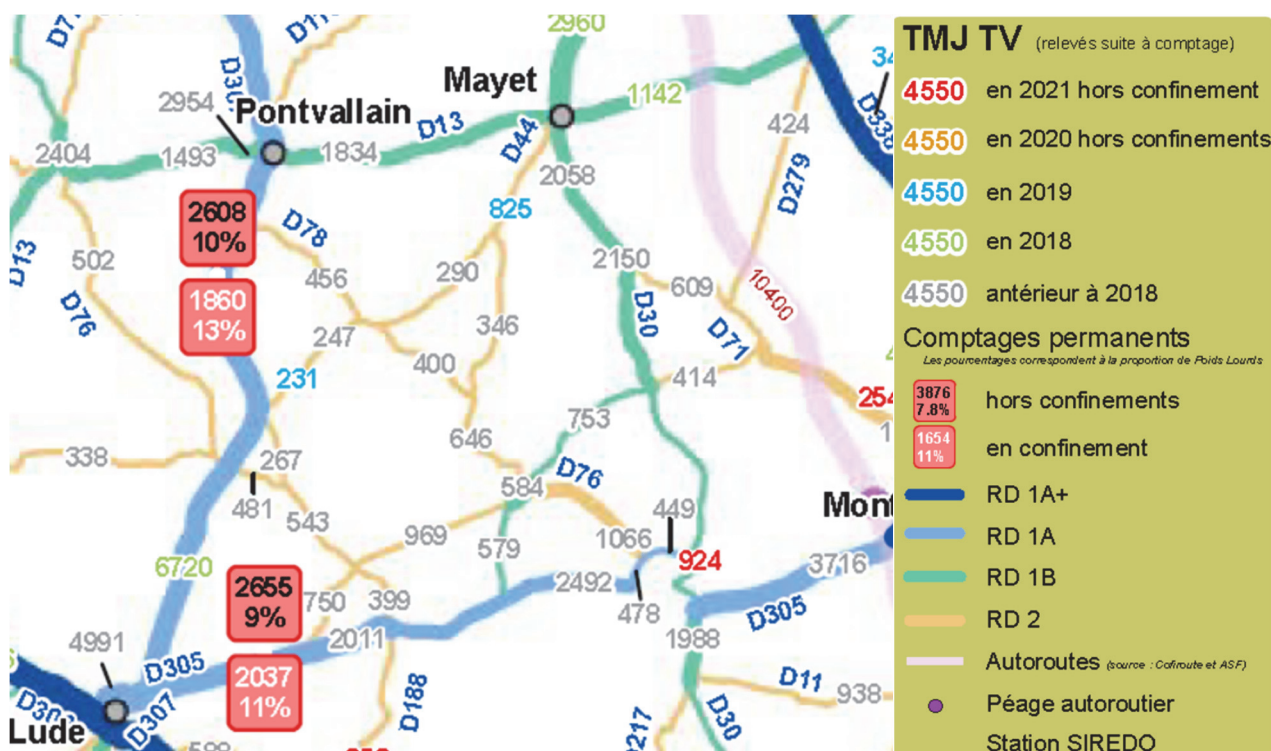


La RD305 accueille un trafic routier important avec entre 151 et 300 poids lourds par jours et plus de 2000 véhicules au total. Ainsi, le trafic routier susceptible d'augmenter avec une augmentation de l'activité liée à la construction de nouveaux bâtiments restera très mineur au regard du trafic existant.

Trafic Poids Lourds moyen journalier en 2021 (source : département de la Sarthe)



Trafic moyen journalier 2021 (Tous Véhicules et deux sens cumulés)



Afin l'entreprise est inscrite au registre des émissions polluantes. Néanmoins, les émissions dans l'air (émissions qui concernent les riverains) sont des émissions d'oxydes de soufre et de dioxyde de carbone. Les émissions de d'oxydes de soufre, les plus impactantes sur la santé humaine restent cependant très mesurée. En 2010, l'entreprise émettant 159 tonnes/an (contre environ 12 000 tonnes émis à l'échelle de la région).

- **Impact sur les eaux pluviales**

La réglementation sur les eaux pluviales n'est pas modifiée. Le PLUi encadre le rejet des eaux pluviales.

Extrait du règlement écrit du PLUi

EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif existant est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable, dans la limite du débit avant aménagement et avec un maximum de 3L/s/ha.

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par un ouvrage de gestion des eaux pluviales de capacité suffisante existant ou à créer.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le sens d'écoulement général des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

3.9.3 Les changements de destinations

- **Extrait du courrier de la MRAe**

Le projet de modification comprend aussi l'ajout de six bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles, naturelles et forestières. Merci d'identifier ces bâtiments et les enjeux les concernant dans la notice de présentation (en complément des éléments fournis dans l'annexe « documents graphiques »).

Pouvez-vous mieux justifier d'une analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux par le nouveau classement de ces bâtiments, notamment ceux projetés à Verneil-le-Chétif (lieux-dits Tufière et Point du jour) au regard de leur situation dans le périmètre du site Natura 2000 « Chataigneraies à Osmoderma Eremita au sud du Mans » et dans celui de la ZNIEFF de type 2 « Chataigneraies et bocage à vieux arbres entre le Bélois et la Vallée du Loir à hauteur de Vaas » ?

Les changements de destination ne conduisent pas à la création de nouveaux bâtiments mais à la valorisation du patrimoine existant.

L'ensemble des changements de destinations identifiés supplémentaires sont desservis par les réseaux. **L'impact sur les réseaux est donc faible.**

Ils sont tous éloignés de bâtiments ou installation agricole. **L'impact sur l'activité agricoles est donc faible.**

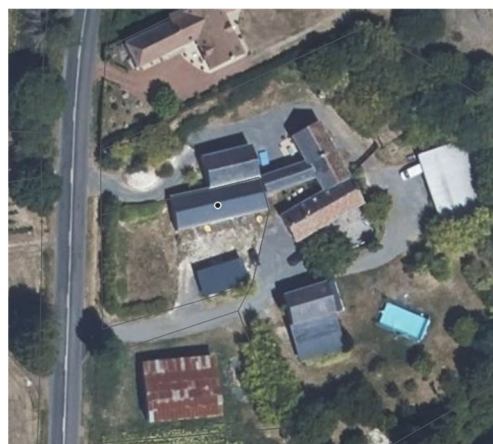
Concernant les risques :

- inondations, encadré par Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée du Loir = aucun changement de destination n'est localisé dans le périmètre du PPRI
- mouvements de terrain, encadré par le plan de prévention du risque mouvement de terrain (PPRMT) au Lude = aucun changement de destination n'est localisé dans le périmètre du PPRMT
- retrait gonflement des argiles = l'ensemble des bâtiments sont localisés sur un secteur à exposition moyenne
- transport de matière dangereuses = aucun bâtiment n'est localisé à proximité d'une route classé à grande circulation ou d'une conduite de gaz

- industriels = aucun bâtiment n'est localisé dans un PPRT

Concernant la biodiversité, deux changements de destination sont localisés au sein de la Zone Natura 2000 « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans » et de la ZNIEFF « châtaigneraies et bocage à vieux arbres entre le Belinois et la vallée du Loir à hauteur de Vaas ». Ces deux sites couvrent le même territoire au sein de l'intercommunalité. Ils correspondent à d' « *anciens vergers de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression. Ces châtaigneraies, parfois de petite superficie, constituent des sites de très grande densité de l'habitat, et, de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces. Ce site est également caractérisé par la présence d'arbres têtards isolés ou en haie.* » « *L'exploitation et l'abandon progressifs de ces châtaigneraies, non renouvelées constituent la principale menace.* » (source : inpn.mnhn.fr).

Le changement de destination « CD-VER03 » est localisé au sein d'une cour artificialisée avec un accès sur une route départementale. Son impact sur les espaces naturels et notamment le maillage bocager est faible. **L'impact est faible**



Le changement de destination « CD-VER04 » est localisé à proximité d'une haie et son accès se fait par un chemin bordé d'une haie. L'augmentation du trafic routier sur ce chemin d'accès pourra conduire à déranger les espèces en place. **L'impact est modéré.** Néanmoins ce site est localisé en bordure de la zone Natura 2000, à proximité du bourg. Il permet la création de logements sans artificialisation des sols, à proximité des équipements et services présents dans le bourg.



3.10 Conclusion

Après examen des incidences de la modification n°1 du PLUi Sud Sarthe, emportant modification du règlement écrit et graphique, **il est conclu à une incidence faible des modifications sur l'environnement de la commune.**