Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Communauté de Communes du Pays Fléchois

Pays Fléchois
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

MODIFICATION DE DROIT COMMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Notice de présentation du projet

	Approuvé
Elaboration du PLUi-H	14 janvier 2021
Modification de droit commun du PLUi-H n°1	24 février 2022
Modification de droit commun du PLUi-H n°2	27 juin 2024
Modification de droit commun du PLUi-H n°3	24 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2026,

Le Président, M. Romain LEMOIGNE

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Sommaire

PREAMBULE 4
I. Le bien-fondé de la procédure de modification n°2 du PLUi-H 4
A. L'objet de la modification n°2 4
B. Les fondements du Code de l'Urbanisme 4
C. Evaluation environnementale 6
II. Schéma de la procédure de modification n°2 du PLUi-H 7
III. Objets de la procédure de modification n°2 du PLUi-H 8

LE CONTEXTE TERRITORIAL 10
I. Le contexte administratif et géographique général 10
II. Articulation avec les documents de planification de portée supra-communale 12
A. Le SCoT du Pays de la Vallée du Loir 13
III. Articulation avec les inventaires du patrimoine naturel 14
1. Zonages réglementaires 14
2. Zonages d'inventaires 16
IV. Articulation avec les plans de préventions des risques 19
V. Rappel des objectifs du PLUi-H opposable en 2022 19

EVOLUTIONS DU PLUI-H 20
I. Adaptations du règlement écrit 20
A. Réglementation en zone Ue 20
B. Réglementation en zone 1AUh 20
C. Modification du règlement écrit relatif aux clôtures (dispositions communes) 21
D. L'implantation des constructions par rapport aux plans d'eau 23
E. Correction d'une erreur matérielle concernant le règlement de la zone Nj 23
F. Définition de l'emprise au sol 24
G. Autoriser les sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres équipements recevant du public » en zone Nt 24
H. Création d'un nouveau sous-secteur en zone A : la zone At – Agricole à vocation touristique 26
I. La modification de la règle d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation de différentes zones 27
J. L'ajout d'une condition d'implantation de constructions agrivoltaïques en zone A 28

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. La modification des OAP 29
A. OAP rue de la Gare à Villaines-sous-Malicorne 29
B. OAP rue du Onze Novembre à Bazouges-sur-le-Loir 32
C. OAP rue principale à La Fontaine-Saint-Martin 34
D. OAP La Chapelle d'Aligné – La Cosnilleraye 37
III. Adaptations du règlement graphique 40
A. La suppression de l'emplacement réservé n°13 (Cré-sur-Loir) 40
B. La création de l'emplacement réservé n°101 (Cré-sur-Loir) 41
C. La suppression de l'emplacement réservé n°77 (Mareil-sur-Loir) 42
D. La suppression de l'emplacement réservé n°21 (La Chapelle d'Aligné) 43
E. La modification du zonage de Nl vers N (Bazouges Cré sur Loir / Crosmières) 44
F. L'ajout d'éléments de paysage de type espace boisé/parc/vergers (la Flèche) 47
1. Cœur d'ilot rue des Fosses et rue Saint Pierre 47
2. Rue de la Garenne aux Cerfs 49
G. L'ajout de bâtiments pouvant changer de destination 51
1. Bazouges-sur-le-Loir 51
H. Le passage de parcelles en zone Uhp à la zone Ua (La Flèche) 53
I. Fiche STECAL pour chaque STECAL Aa, Nenr et Nt 53
J. La modification du périmètre d'un STECAL Aa existant (Bazouges-Cré-sur-Loir) 54
K. La suppression de deux STECAL Aa et la création de deux STECAL At au château de la Masselière (Bazouges-Cré-sur-Loir) 56
L. La création d'un STECAL Aa (Bazouges-Cré-sur-Loir) 58
M. La création d'un STECAL Nenr (La Flèche) 59
N. L'extension d'un STECAL Aa (La Chapelle d'Aligné) 60
O. La création d'un STECAL At (Oizé) 61
P. La création d'un STECAL At (La Fontaine Saint Martin) 62

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

PREAMBULE

I. Le bien-fondé de la procédure de modification n°2 du PLUi-H

A. L'objet de la modification n°2

La Communauté de Communes du Pays Fléchois dispose d'un PLUi-H qui a fait l'objet d'une évolution :

Procédures	Date de l'approbation
Élaboration du PLUi-H	14 janvier 2021
Modification n°1 du PLUi-H	24 février 2022

Le 24 octobre 2022, la CC du Pays Fléchois a prescrit la modification de son PLUi-H dans le cadre d'une modification de droit commun avec pour objet :

- L'examen de nouveaux changements de destination en zone A et N ;
- L'examen de nouveaux STECAL ;
- L'ajustement de certaines OAP ;
- L'ajustement du règlement écrit ;
- Points divers.

En parallèle, une Déclaration de Projet Valant mise en compatibilité du PLUi-H est menée pour permettre l'extension de la gendarmerie de la Flèche.

B. Les fondements du Code de l'Urbanisme

La présente procédure de modification est établie conformément au Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement en application des articles suivants :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente procédure de modification n°2 du PLUi-H est donc bien fondée, puisqu'elle vise à adapter le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP du PLUi-H pour :

- **Créer et supprimer des changements de destination ;**
- **Créer et ajuster des STECAL ;**
- **Ajuster des OAP ;**
- **Ajuster le règlement écrit ;**
- **Points divers.**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- Au préfet de la Sarthe ;
- Au Président du Conseil Régional,
- Au Président du Conseil Départemental,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- Au Président de l'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- Au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports.

L'enquête publique, qui dure 30 jours, est la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Il est rappelé que dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

À la suite de l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. Evaluation environnementale

Le décret n°2021-13-45 du 13 octobre 2021, est venu modifier le champ d'application et la procédure d'évaluation environnementale.

S'agissant des procédures de modification, l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispose désormais :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

La modification n°2 du PLUi-H ne répond pas aux critères de l'article R104-12 du code de l'urbanisme cités ci-avant, puisqu'elle n'affecte pas un site Natura 2000 et n'a pas les mêmes effets qu'une révision, puisqu'il s'agit d'effectuer les modifications suivantes :

- L'examen de nouveaux changements de destination en zone A et N ;
- L'examen de nouveaux STECAL ;
- L'ajustement de certaines OAP ;
- L'ajustement du règlement écrit ;
- Points divers.

La présente modification n'entre donc pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale automatique, mais dans le champ d'application de l'évaluation environnementale « au cas-par-cas ».

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU est transmis à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'évaluation environnementale ; la MRAe dispose de 3 mois pour donner son avis sur l'évaluation environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. Schéma de la procédure de modification n°2 du PLUi-H

Arrêté du Président engageant la procédure de modification du PLU

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

⬇

Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.

⬇

Délibération du Conseil Communautaire formalisant la décision de réaliser une évaluation environnementale

Article R.104-36 du Code de l'Urbanisme

⬇

Réalisation d'une évaluation environnementale

⬇

Saisie de l'autorité environnementale (MRAe) pour avis sur l'évaluation environnementale

(avis émis dans un délai de 3 mois)

⬇

Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

⬇

Enquête publique

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

- ▶ Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- ▶ Arrêté du Président fixant la date d'ouverture, la durée et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
  - 1ère parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
  - 2ème : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel (CD et mairies) et sur les sites concernés par le projet

⬇

Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et autres PPA, et de l'enquête publique (le cas échéant)

⬇

Approbation de la modification du PLU par Délibération du Conseil Municipal

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée à la Communauté de communes pendant un mois
- ▶ *La Communauté de Communes est dans un SCoT approuvé : La modification est r*endue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

III. Objets de la procédure de modification n°2 du PLUi-H

La Communauté de Communes souhaite faire évoluer les points suivants :

N° de modification	Pièces du PLUi-H modifiées	Communes concernées	Description sommaire
1	OAP	Villaines-sous-Malicorne	Modification du schéma de voirie
2	OAP	Bazouges-sur-Loir	Modification du schéma de voirie
3	OAP	La Fontaine-Saint-Martin	Extension du périmètre de l'OAP en cohérence avec l'extension du périmètre du STECAL
4	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Création d'une « fiche STECAL » pour réglementer chaque STECAL Aa, At, Nenr et Nt
5	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Modification de la règle en zone Ue
6	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Modification de la composition des clôtures en limites séparatives (disposition commune à toutes les zones)
7	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Distance des constructions et couverture des cours d'eau et mares (disposition commune à toutes les zones)
8	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Modification du règlement de la zone Nj
9	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Modification de la définition de l'emprise au sol (disposition commune à toutes les zones)
10	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Autorisation des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autre équipement recevant du public » en zone Nt
11	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Création d'un nouveau sous-secteur en zone A : la zone At

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

12	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	Modification de la règle d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation de différentes zones
13	Règlement écrit	CC Pays Fléchois	L'ajout d'une condition d'implantation de constructions agrivoltaïques en zone A
14	Règlement graphique	Bazouges-Cré-sur-Loir	Changement de destination de deux bâtiments
15	Règlement graphique	Cré	Suppression d'un Emplacement Réservé (ER13)
16	Règlement graphique	Mareil-sur-Loir	Suppression d'un Emplacement Réservé (ER77)
17	Règlement graphique	Cré-sur-Loir	Création d'un Emplacement Réservé (ER101)
18	Règlement graphique	La Flèche	Ajout d'un élément de paysage au titre du L151-19 du CU
19	Règlement graphique	La Flèche	Ajout d'un élément de paysage au titre du L151-19 du CU et de deux arbres remarquables
20	Règlement graphique	La Flèche	Passage de parcelles en zone Uhp à la zone Ua
21	Règlement graphique	Bazouges-Cré-sur-Loir	Création d'un STECAL Aa
22	Règlement graphique	Bazouges-Cré-sur-Loir	Modification d'un STECAL Aa
23	Règlement graphique	Bazouges-Cré-sur-Loir	Suppression de deux STECAL Aa et création de deux STECAL At
24	Règlement graphique	La Flèche	Création d'un STECAL Nenr
25	Règlement graphique	La Chapelle d'Aligné	Extension d'un STECAL Aa
26	Règlement graphique	Oizé	Création d'un STECAL At
27	Règlement graphique	La Fontaine Saint Martin	Création d'un STECAL At

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

LE CONTEXTE TERRITORIAL

I. Le contexte administratif et géographique général

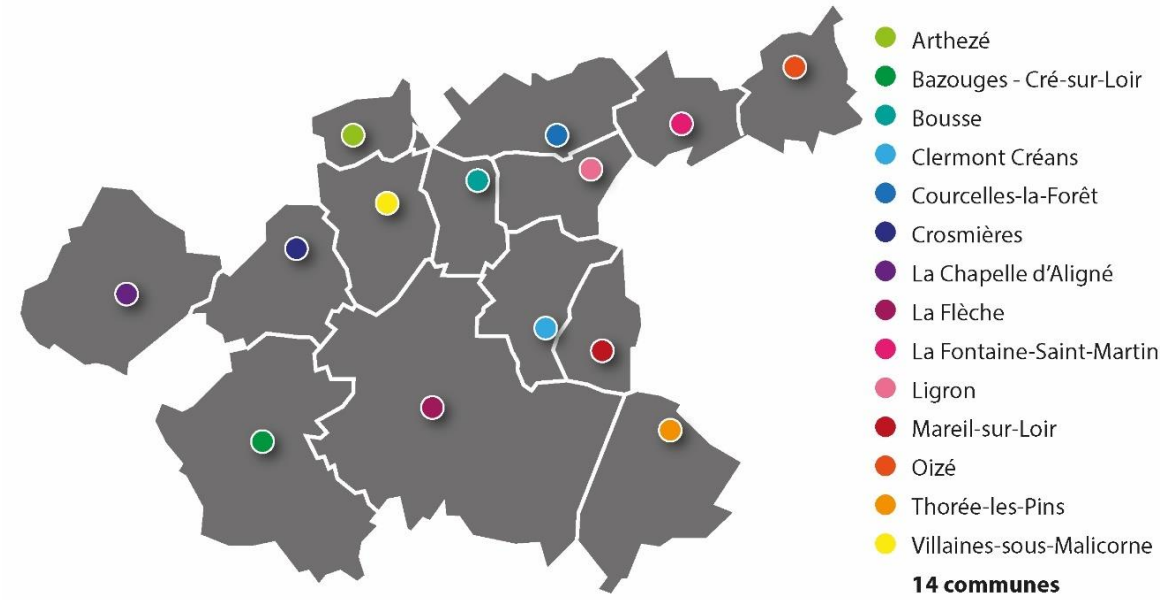
La Communauté de Communes du Pays Fléchois appartient à la région Pays de la Loire et s'étend sur le département de la Sarthe.

La CCPF dans son contexte régional



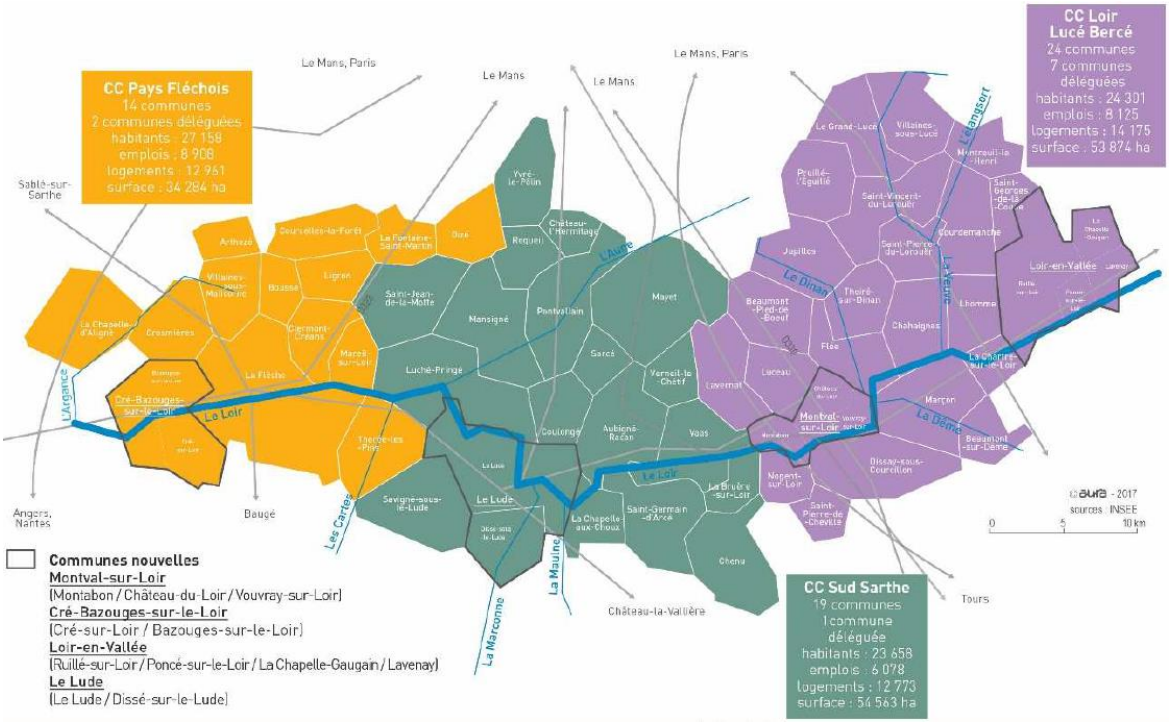
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Le District du Pays Fléchois a été créé en 1991, composé de 7 communes. Elargissant successivement son périmètre à Bousse, Thorée-les-Pins et Villaines-sous-Malicorne en 1992, Arthezé en 1993 puis Courcelles-la-Forêt et Ligron en 2014, le District est devenu Communauté de Communes par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Au 1er janvier 2018, la CCPF a intégré les communes de Oizé et La Fontaine-Saint-Martin. En 2019, 26 917 habitants étaient recensés au sein de la CC du Pays Fléchois (données INSEE).



La Communauté de Communes du Pays Fléchois est membre du PETR Vallée du Loir sur le périmètre duquel le SCoT a été prescrit le 5 décembre 2013, arrêté le 05 juillet 2018 et approuvé le 9 mai 2019. Ce dernier identifie la ville de La Flèche en tant que pôle de centralité « locomotive » du territoire.

La CCPF dans le PETR Vallée du Loir / Périmètre du SCoT



Source : SCoT Pays Vallée du Loir

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

La CCPF, au cœur d'un quadrilatère Laval-Le Mans-Tours-Angers, est dotée de voies de communication performantes pour le Sud Sarthe : A 11 Paris-Le Mans-Angers-Nantes, RD306 Laval-Sablé-La Flèche-Tours. Ainsi, ce réseau permet d'accéder par autoroute à Angers ou au Mans en 40 min, à Nantes en 1h30 et à Paris en 2h30. La gare TGV du Mans est la plus employée par les habitants pour les connexions vers Paris.

La CCPF dans son contexte départemental



La commune principale est La Flèche, qui compte environ 15 000 habitants et représente près de 55% de la population totale de la collectivité. Elle est la deuxième commune la plus peuplée de Sarthe. Le territoire est un bassin important en matière d'emplois à l'échelle départementale.

Entre bocage, vallée humide et boisements, les paysages participent à la qualité paysagère et écologique du territoire, et représentent un atout d'importance pour l'agriculture et le tourisme local.

II. Articulation avec les documents de planification de portée supra-communale

Le territoire est concerné par différents documents exécutoires ou en cours d'élaboration :

- Le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, approuvé le 30 octobre 2015 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, adopté par arrêté préfectoral le 3 mars 2022 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 juillet 2020 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 septembre 2015 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDEt) des Pays de la Loire, approuvé le 7 février 2022 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir, approuvé le 9 mai 2019 ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Vallée du Loir, approuvé le 8 décembre 2020.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

A. Le SCoT du Pays de la Vallée du Loir

Présentation du SCoT

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

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

Les orientations du SCoT en matière d'environnement avec lesquelles le PLUi doit être compatibles sont les suivantes :

- Concilier développement urbain et enjeux environnementaux (des critères de qualité seront à intégrer lors des réflexions et des productions d'opérations nouvelles de logements),
- Diversifier les modes de déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre (coordonner développement urbain et mobilité, favoriser les usages collectifs et les modes actifs de déplacements),
- Préserver les activités agricoles et forestières (maîtriser les extensions urbaines, valoriser la production agricole et sylvicole),
- Protéger la biodiversité et la mosaïque des milieux (conserver et rétablir les continuités écologiques, favoriser la biodiversité en ville),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, sylvicoles et naturels,
- Minimiser l'exposition aux risques et nuisances (préserver la qualité de l'air, réduire la pollution sonore, prendre en compte la pollution des sols, diminuer la pollution lumineuse, minimiser la vulnérabilité aux risques naturels, minimiser la vulnérabilité aux risques technologiques),
- Ménager les ressources du territoire (restaurer et préserver la qualité et les cycles de l'eau, utiliser les ressources minérales de manière raisonnée, diminuer les déchets et promouvoir le recyclage),
- Développer les énergies renouvelables en utilisant les ressources locales,
- Maîtriser les énergies et les émissions de gaz à effet de serre (économiser et favoriser le développement des énergies renouvelables, favoriser le développement de la mobilité durable).

Compatibilité de la modification avec le SCoT

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

- Une partie des points contenus dans la modification vise la seule clarification de l'application du règlement écrit et des OAP et n'a donc aucune incidence sur la compatibilité de la procédure de modification n°2 du PLUi avec le SCoT.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

III. Articulation avec les inventaires du patrimoine naturel

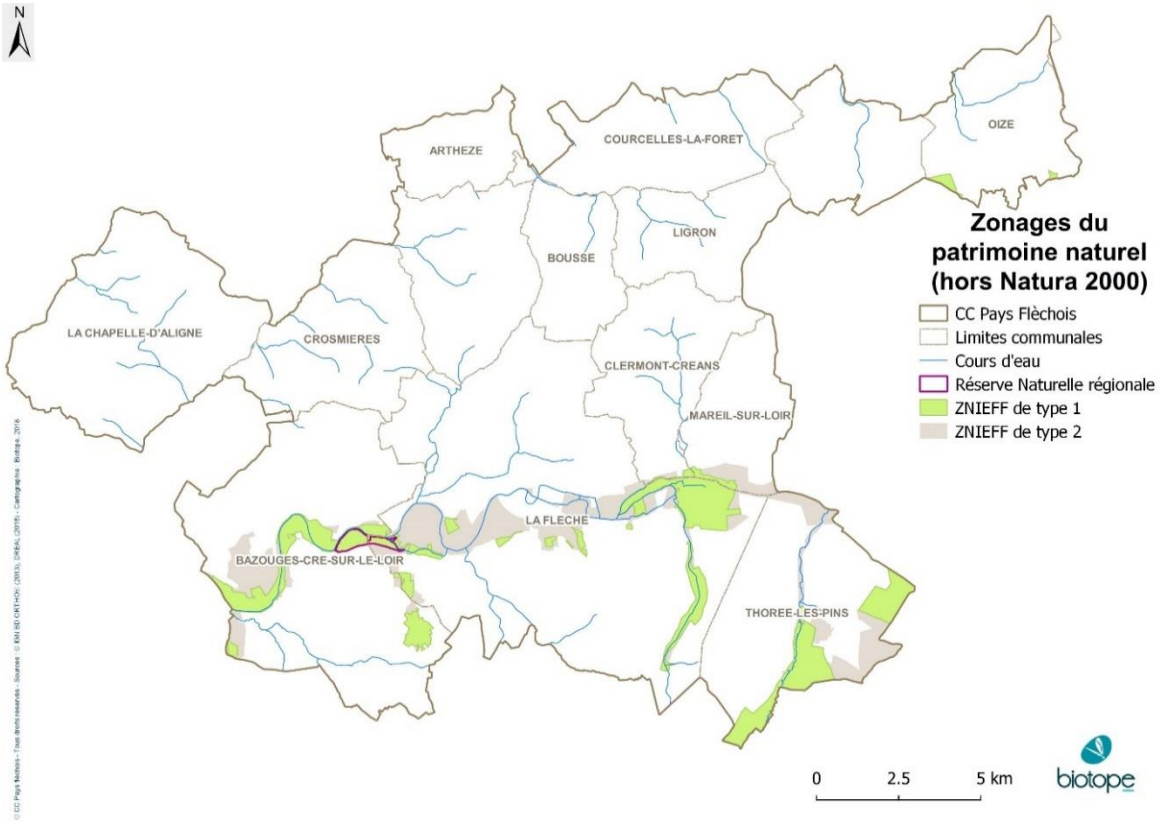
1. Zonages réglementaires

En matière de patrimoine naturel d'intérêt, le territoire est concerné par plusieurs éléments remarquables :

- Réserves Naturelles Régionales des Marais de Cré-sur-Loir et la Flèche ;
- Zone Natura 2000 de la Vallée du Loir de Bazouges à Vaas ;
- Deux zones de préemption ou d'acquisition foncière des Marais de Cré et de la Vallée des Cartes et de la Vésotière.

a) Réserves Naturelles Régionales

La Réserve Naturelle Régionale « FR9300127 – Marais de Cré-sur-Loir et la Flèche » est présent dans le périmètre de la Communauté de Communes.



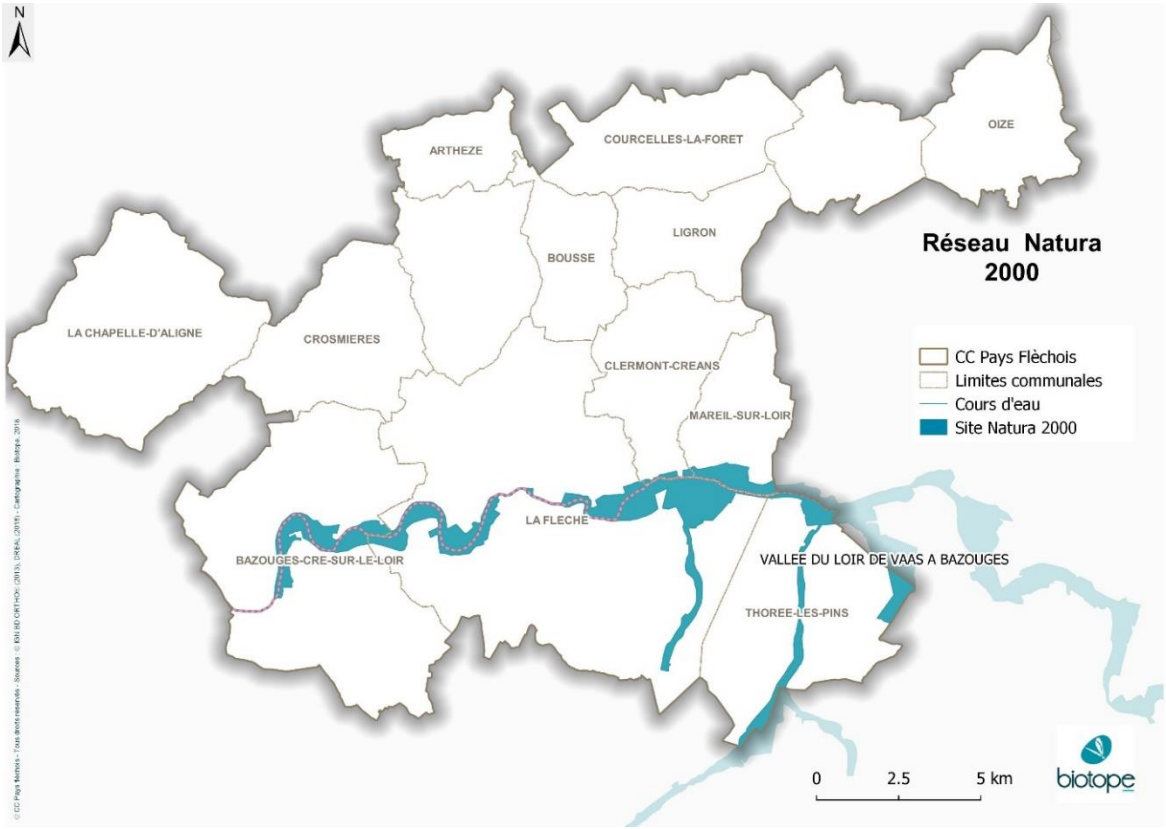
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

b) Réseau Natura 2000

Une Zone Spéciale de Conservation (Directive « Habitats, Faune, Flore ») est présente sur le territoire du Pays Fléchois : « FR5200649 -Vallée du Loir de Bazouges à Vaas ».

Il s'agit d'une vallée alluviale assez large présentant une très grande diversité de milieux humides ou marécageux, et bordée par des coteaux calcaires à végétation xérophyle, creusés de nombreuses caves. 21 habitats d'intérêt communautaire sont ainsi présents dont 4 sont prioritaires : les landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix (4020), les tourbières hautes actives (7110), les Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae (7210) et les Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (91E0).

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



c) Zone de préemption ou d'acquisition foncière

Deux sites labellisés « Espaces Naturels Sensibles du Département de la Sarthe » sont localisés dans le Pays Fléchois :

- « Marais de Cré » à Cré-sur-Loire (RNR) ;
- « Vallée des Cartes et de la Vésotière » à Thorée-les-Pins.

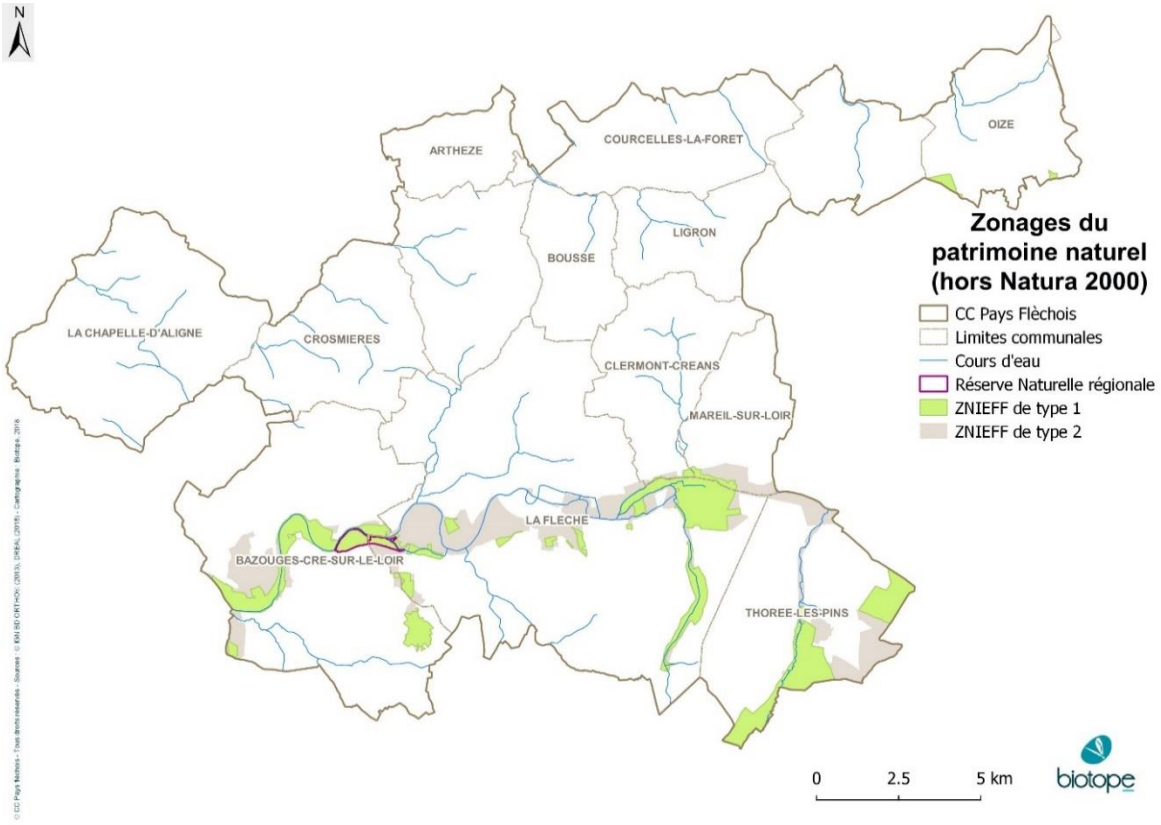
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Zonages d'inventaires

Outre les protections règlementaires, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt.

a) Zones naturelles d'intérêt pour la Faune et la Flore (ZNIEFF)

La Communauté de Communes est concernée par 16 ZNIEFF de type I, pour un total de 1430ha et 1 ZNIEFF de type II.

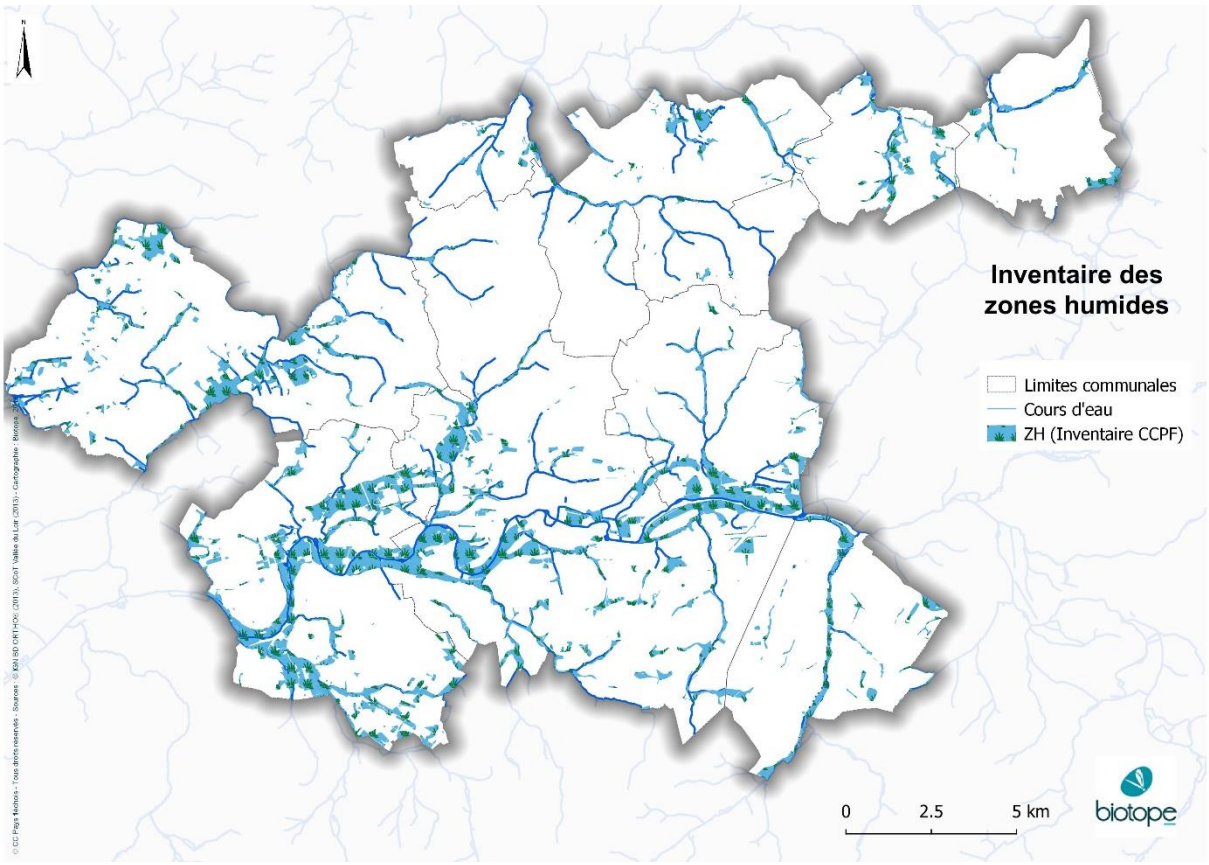


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

b) Les zones humides

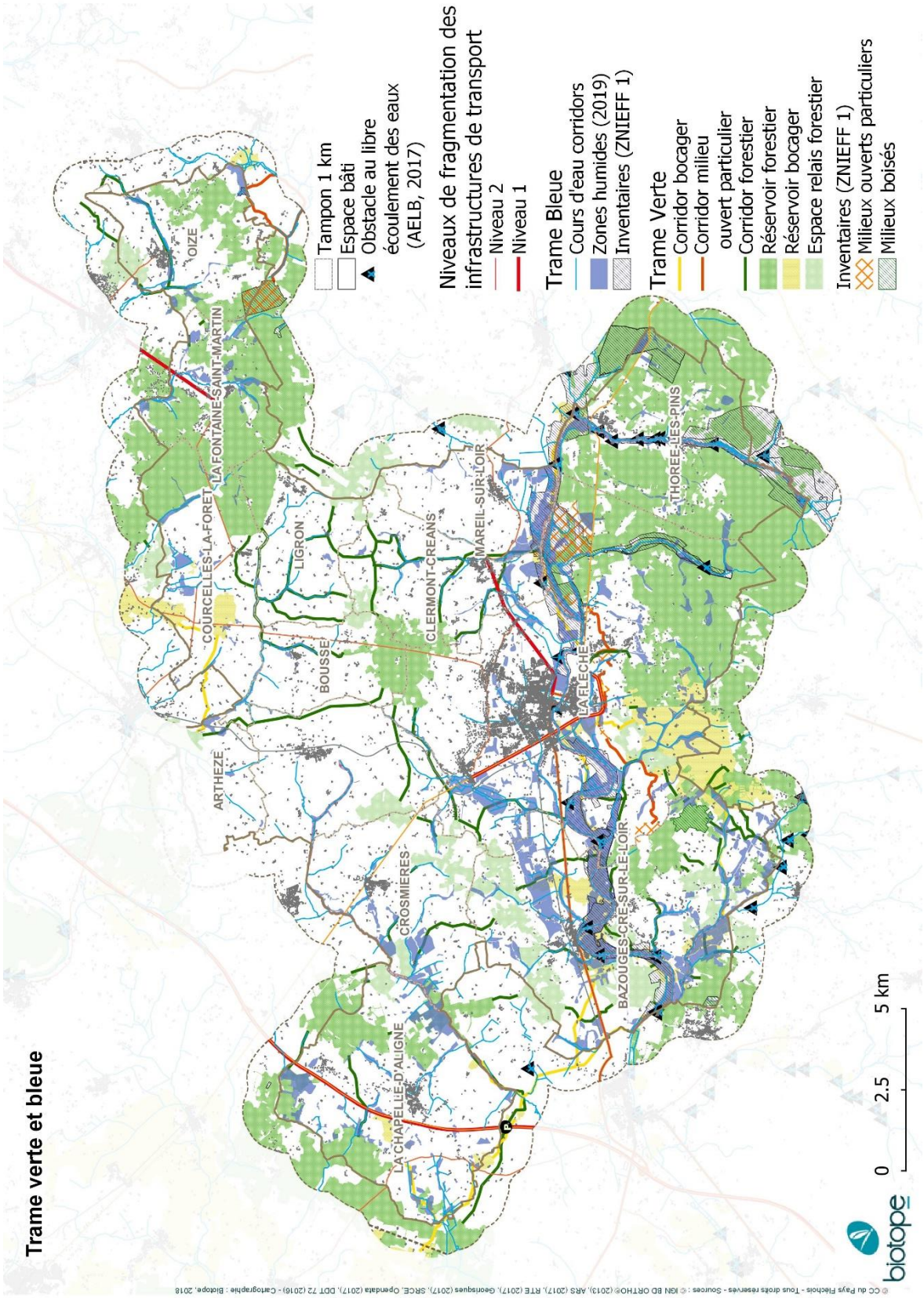
La communauté de Communes a fait réaliser un inventaire zones humides sur son territoire (le rapport est porté en annexe 1 du PLUi-H).

Milieux	Prairies mésophiles	Prairies humides et mégaphorbiaie	Boisements	Peupliers	Terres cultivées	Roselières et cariçaies	Autres	Plantations	Marais	Total
Hectares	211,17	1621,25	493,14	539,27	473,76	153,23	45,55	47,04	61,38	3645,79
Pourcentages des zones humides du territoire	5,79%	44,47%	13,53%	14,79%	12,99%	4,20%	1,25%	1,29%	1,68%	100,00%



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

c) La Trame Verte et Bleue



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

IV. Articulation avec les plans de préventions des risques

Le territoire est concerné par les risques naturels suivants :

- Risque inondation (2 Plans de Prévention des Risques Naturels Inondation du Loir et de la Flèche) ;
- Aléa remonté de nappe très faible à très fort ;
- Aléa mouvement de terrains ;
- Aléa pentes instables ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles ;
- Radon.

Le territoire est également concerné par des risques technologiques :

- Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié au site SAE Alsetex de Précigné, concerne la commune de La-Chapelle-d'Aligné ;
- 27 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont présentes sur le territoire ;
- Le Transports de Matières Dangereuses sur route et par réseaux de canalisations.

V. Rappel des objectifs du PLUi-H opposable en 2022

Les objectifs retenus dans le PADD du PLUi-H débattu en conseil le 18/12/2018 et approuvé le 14/01/2021 sont :

- Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité ;
- Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi ;
- Accueillir la population dans sa diversité ;
- Conjuguer développement territorial et mobilités ;
- Valoriser le cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales.

La présente modification du PLUi-H s'inscrit en particulier dans les objectifs suivants du PADD :

- Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité ;
- Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi ;
- Valoriser le cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

EVOLUTIONS DU PLUI-H

Dans la présente notice, les évolutions du PLUi-H sont indiquées de la manière suivante, concernant les éléments rédigés :

- ~~Elément supprimé ;~~
- Elément ajouté.

I. Adaptations du règlement écrit

A. Réglementation en zone Ue

L'objectif de cette règle est de préciser les constructions autorisées dans la zone en fonction de leur destination.

Afin de garantir la faisabilité de projets de création ou d'extension de casernes et de gendarmeries accueillant des logements et pour tenir compte d'un avis des services de la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe, une précision est apportée à l'article 2 de la zone U. Cet article concerne la zone Ue. Cette modification vise à déroger aux réserves précisées dans cet article 2 de la zone U, en excluant de ces réserves les locaux d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

U2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[…]

En secteur Ue, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

[…]

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve* :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher cumulée, hors locaux d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

*Cette règle ne s'applique pas aux équipements de défense dont la présence sur place est nécessaire. Sont notamment concernés : les casernes et les gendarmeries.

B. Réglementation en zone 1AUh

Il s'agit au sein de la zone 1Auh de compléter les destinations autorisées. Dans le cadre de projet d'aménagement récent, des demandes d'installation d'activités de bureau, de profession libérale, ou de service au sein des habitations ont été faites

Ces demandes sont intéressantes et correspondent aux objectifs du PLUi du Pays Fléchois de recherche de mixité des formes urbaines inscrites au PADD.

Dans le cadre de cette modification, le règlement de la zone 1AUh est complété pour permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

1AU2 Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[…]

En secteur 1AUh sont admis sous conditions,

Les activités de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur à dominante d'habitat ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. Modification du règlement écrit relatif aux clôtures (dispositions communes)

a) En limite de voie ouverte à la circulation automobile : améliorer le visuel donné en exemple

L'objectif de cette règle est d'assurer la qualité paysagère des constructions. Le PLUi-H règlemente notamment l'aspect et la hauteur des clôtures. Il se trouve que l'image présentée à titre d'exemple ne correspond pas suffisamment à l'esprit de la règle *« un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m, (pouvant) être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage. »*

Cette situation amène une confusion pour les pétitionnaires et se traduit par des projets non-conforme avec la règle. La modification a pour objet de clarifier la situation, en augmentant l'espace entre les claires-voies sur le dessin fourni à titre d'exemple, afin que ce dernier soit plus en adéquation avec la règle.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

Les clôtures doivent être composées :

En limites de voie ouvertes à la circulation automobile :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.

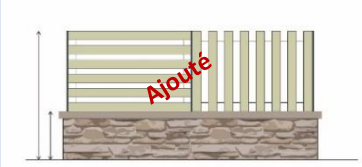
Dans le cas des clôtures situées en retrait des limites de la parcelle, la règle concernant la hauteur est la suivante :

- Sur une profondeur de 5 mètres depuis la limite parcellaire : la hauteur maximale de la clôture est de 1,50m ;
- Au-delà des 5 mètres de profondeur depuis la limite parcellaire : la hauteur maximale de la clôture est de 2,00m.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20cm la hauteur des clôtures.

Exemple :





Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- *En limite séparative et en limite du domaine public non-ouvert à la circulation automobile : ajout de la possibilité d'un soubassement des grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie et des panneaux de bois*

L'objectif de cette règle est d'assurer la qualité paysagère des constructions. Le PLUi-H règlemente notamment l'aspect et la hauteur des clôtures.

Concernant la hauteur, la règle prévoit notamment le cas des murets et encadre leur hauteur, autant en maximum qu'en minimum. Limiter la hauteur des clôtures a pour objectif d'éviter la fermeture des paysages. Il se trouve que des murets de petites tailles peuvent être envisagés en soubassement de clôtures, avec des hauteurs inférieures à 40cm, sans que ces derniers ne portent atteinte à la qualité paysagère par rapport à la problématique de fermeture des paysages.

La modification vise à réduire de 40 à 20cm la hauteur minimum des murets en limite séparative.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

Les clôtures doivent être composées :

[…]

Sur les autres limites séparatives et en limites du domaine public non ouvert à la circulation automobile :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2,00m.
- Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre ~~40 cm~~ 20cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00m.
- Soit de panneaux de bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser 2, 00m.Pour la réfection et/ou l'extension de murs traditionnels en pierres de pays existants d'une hauteur supérieure, une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée sous réserve d'un raccordement architectural de qualité et d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Pour la réfection et/ou l'extension de murs traditionnels en pierres de pays existants d'une hauteur supérieure, une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée sous réserve d'un raccordement architectural de qualité et d'une bonne intégration dans le tissu environnant.

Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser de plus de 20cm la hauteur des clôtures.

Exemple :



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

D. L'implantation des constructions par rapport aux plans d'eau

Le PLUi-H règlemente les couvertures et busage des fossés, ainsi que l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau. La modification n°2 vise à créer une règle similaire pour les plans d'eau existants afin de les préserver.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

3. Protection des plans d'eau

a. Pour toutes les communes :

Sont interdits :

- La couverture et le busage des plans d'eau, sauf impératif technique pour des raisons de sécurité ;
- Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages qui ne respectent pas un retrait de 5 mètres minimum par rapport au haut de la berge des plans d'eau en toutes zones, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement.

E. Correction d'une erreur matérielle concernant le règlement de la zone Nj

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend notamment la zone Nj. Cette dernière correspond aux secteurs à vocation de jardins privés ou partagés (familiaux, collectifs, etc.) ;

Elle concerne 29,59ha sur l'ensemble du territoire avant modification du PLUi-H.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-H, le règlement de la zone Nj a été supprimé, alors que ni la délibération ni la notice n'en font état ; le règlement graphique et la mention de la zone Nj au sein de la zone N ont pourtant été maintenu.

Il s'agit d'une erreur manifeste. La modification n°2 corrige cette erreur en rééditant la réglementation associée à la zone Nj dans le PLUi-H, dans sa version en vigueur au 14/01/2021.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

En secteur Nj :

- La construction ou l'extension limitée d'abris de jardins dans la limite de 20m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

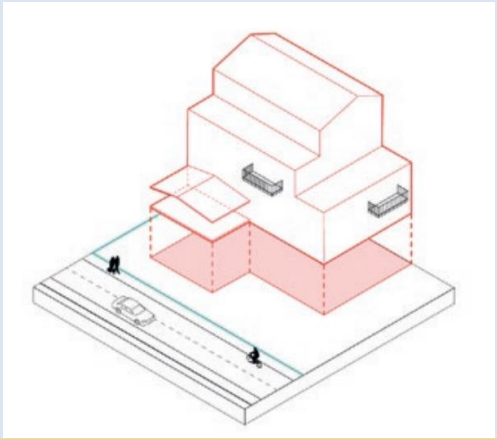
F. Définition de l'emprise au sol

La modification n°2 vise à modifier la définition de l'emprise au sol des constructions, afin d'en exclure les balcons et les escaliers.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

15. Emprise au sol

L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture, les balcons et les escaliers, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



*Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.*

G. Autoriser les sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres équipements recevant du public » en zone Nt

L'objectif de cette règle est de préciser les constructions autorisées dans la zone en fonction de leur destination et de leur sous-destination.

La zone Nt correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale de tourisme.

La CC du Pays Fléchois souhaite autoriser dans cette zone les constructions liées à la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres équipements recevant du public ».

Ces constructions seront autorisées sous conditions :

En secteur Nt :

- La construction, l'extension, la réhabilitation et les installations nécessaires aux activités relevant des sous-destinations *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Autres équipements recevant du public.*

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante (éléments barrés dans le tableau) :

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Destination	Sous-destination	Nt Tourisme	Ntz Zoo	Nenr Energie renouv	Nca Carrières	Ngv Voyage
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	×	×	×	×
	Exploitation forestière	SC	×	×	×	×
Habitation	Logement	SC	SC	×	×	×
	Hébergement	SC	SC	×	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	×	×	×
	Restauration	SC	SC	×	×	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	~~×~~ SC	SC	×	×	×
	Cinéma	×	×	×	×	×
	Hôtels	SC	SC	×	×	×
	Autres hébergements touristiques	SC	SC	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	SC	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	~~×~~ SC	×	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×	SC	×
	Entrepôt	×	×	×	SC	×
	Bureau	×	×	×	SC	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

H. Création d'un nouveau sous-secteur en zone A : la zone At – Agricole à vocation touristique

La zone At correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale de tourisme. L'objectif de ce nouveau sous-secteur est d'autoriser les projets touristiques connus en zone A, au même titre que ceux déjà autorisés en zone N avec le sous-secteur Nt. Les STECAL At seront règlementés par l'intermédiaire d'une fiche STECAL dédiée.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante (ajout de la zone At) :

Destination	Sous-destination	A	At Tourisme	Ah Habitat	Ae Equipnts	Aa Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	SC	×	×	×
	Exploitation forestière	×	SC	×	×	×
Habitation	Logement	SC	SC	SC	×	×
	Hébergement	SC	SC	SC	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	SC	×	SC
	Restauration	SC	SC	SC	×	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	SC	×	×	×
	Cinéma	×	×	×	×	×
	Hôtels	SC	SC	SC	×	×
	Autres hébergements touristiques	SC	SC	SC	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	SC	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	SC	SC	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	SC	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	SC	×	SC	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×	×	SC
	Entrepôt	×	×	×	×	SC
	Bureau	×	×	×	×	SC
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

I. La modification de la règle d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation de différentes zones

Le PLUi-H règlemente les implantations des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation. La modification n°2 vise à modifier cette règle d'implantation dans les zones suivantes :

- Dispositions communes à toutes les zones ;
- Uh, zone urbaine à vocation principale d'habitat,
- Ue, zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé…) ;
- Ua, zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux…) ;
- 1AUh, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- 1AUe, zone à urbaniser à vocation principale d'équipement ;
- 1AUa, zone à urbaniser à vocation principale d'activités.

Cette modification consiste à reculer d'1 m l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation, passant ainsi de 5 à 6m, afin notamment de faciliter le stationnement des véhicules devant les nouvelles constructions.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

a) Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Se référer à l'article 4.1.b de chaque zone.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- […]
- Dès lors que le terrain présente une façade sur les voies ouvertes à la circulation automobile de moins de ~~5 m~~ 6 m (cas des parcelles en 2ème rideau / en drapeau).

[…]

En secteur Uh, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont elles-mêmes édifiées à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont elles-mêmes édifiées en recul, sans pouvoir excéder ~~5 m~~ 6 m ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder ~~5 m~~ 6 m.

En secteurs Ue et Ua, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à ~~5 m~~ 6 m.

[…]

En secteur 1AUh, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder ~~5 m~~ 6 m.

En secteurs 1AUe et 1AUa, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à ~~5 m~~ 6 m.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

J. L'ajout d'une condition d'implantation de constructions agrivoltaïques en zone A

L'objectif de cette règle est de préciser les constructions autorisées dans la zone en fonction de leur destination et de leur sous-destination. La zone A correspond aux zones agricoles et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La CC du Pays Fléchois encadre dans cette zone les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables et souhaite ajouter des conditions aux usages et affectations du sol de l'agrivoltaïsme.

En effet, la CC du Pays Fléchois accompagne les initiatives agricoles en permettant le développement d'activités connexes comme la production d'énergie renouvelable, sous réserve d'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

L'agrivoltaïsme étant en développement, la CC du Pays Fléchois souhaite ajouter des règles pour garantir l'intégration de ces constructions et équipements dans leur environnement, en prenant en compte le caractère agricole de la zone.

Le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'ils s'insèrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, que les usages et affectations des sols suivants :

En zone A :

[…]

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques en toiture sous réserve que le bâtiment :
- soit nécessaire à l'exploitation ;
- soit fermé sur au moins 2 côtés ;
- soit implanté à moins de 150 mètres du site d'exploitation.
- A titre exceptionnel, d'être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et/ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols.
- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre, c'est à dire proportionnés aux justes besoins et usages auxquels ils sont destinés, d'être insérés dans l'environnement, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation.
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les installations agrivoltaïque.

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.
Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

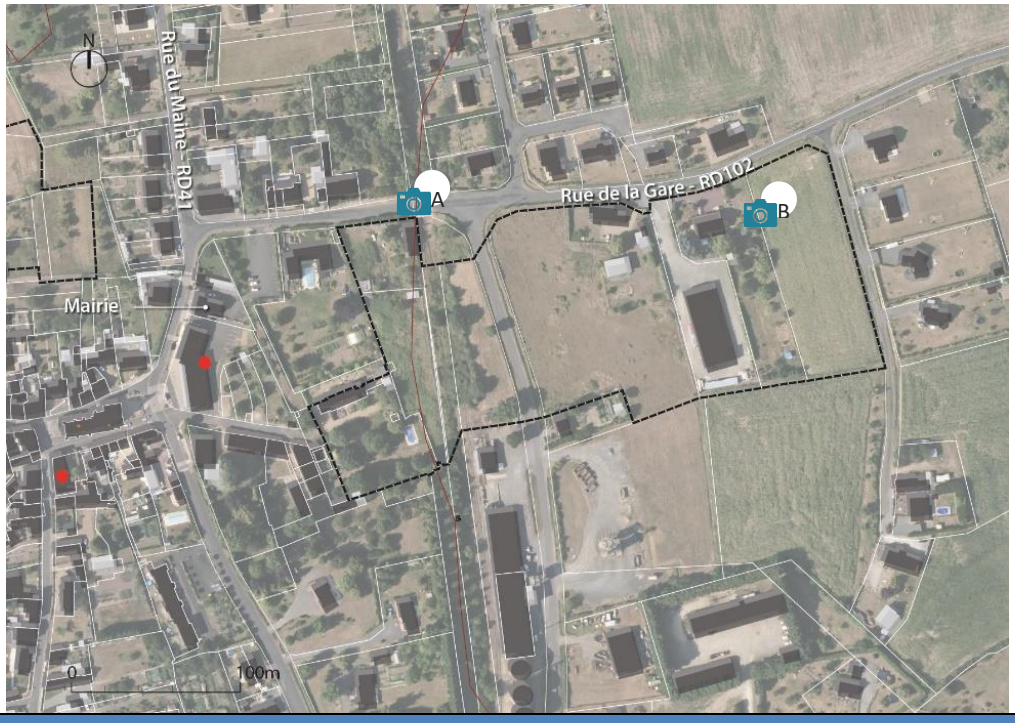
1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

2° Elle n'est pas réversible

II. La modification des OAP[i]

A. OAP rue de la Gare à Villaines-sous-Malicorne

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



[i] OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

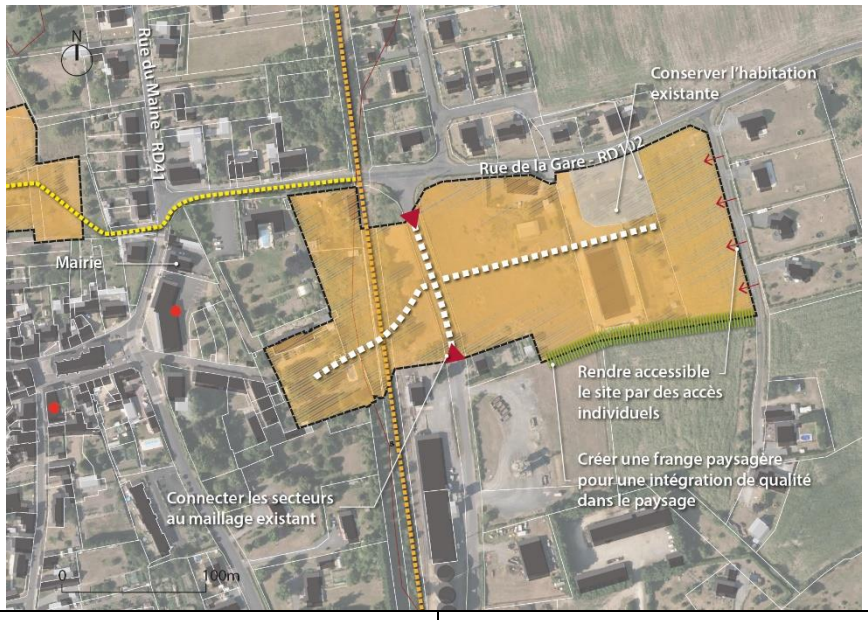
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

En vue de réaliser des logements, l'OAP rue de la Gare prévoit notamment un schéma d'aménagement et précise les principales caractéristiques des voies et espaces publiques, en application de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'OAP porte sur le schéma d'aménagement de voirie et consiste à réaliser les modifications suivantes :

- Suppression du principe de voirie à l'ouest du site ;
- Modification du tracé de la voirie à l'est du site avec un prolongement de cette voirie ;
- Modification du principe d'accès à l'est du site avec la création d'un principe d'accès principal, tout en conservant la possibilité de créer un ou plusieurs accès à la parcelle ;
- Ajout d'un principe de liaison douce entre l'ouest et l'est du site, avec ajout d'une sortie de cette liaison douce à l'ouest sur la rue de la Cure.

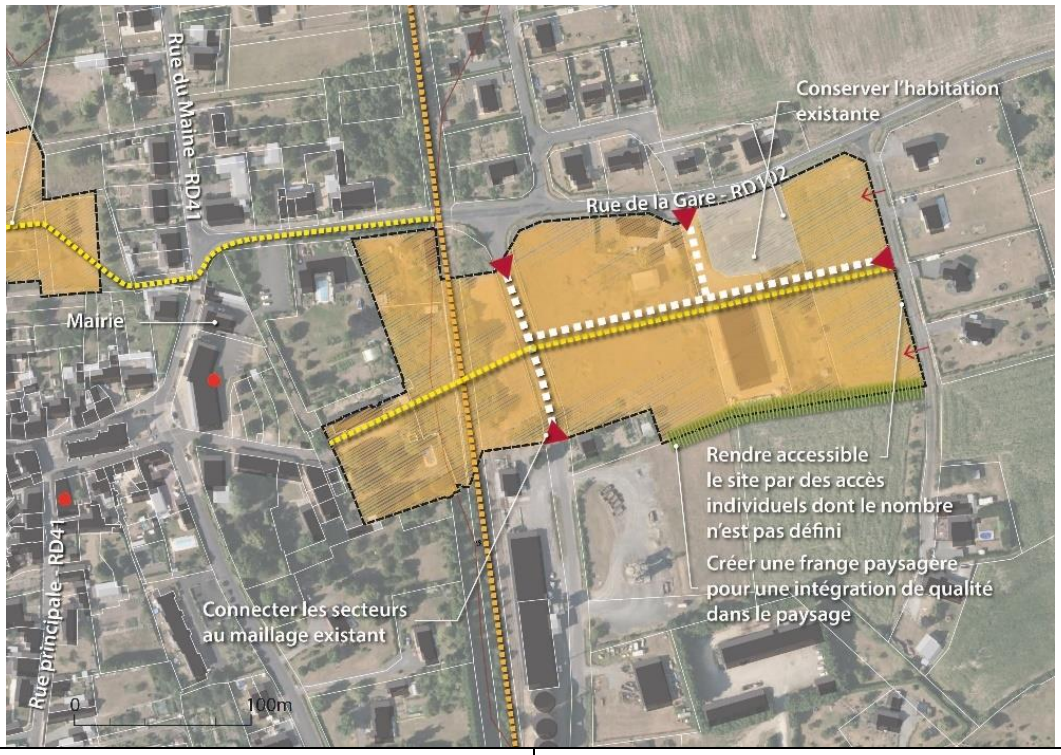
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ACTUELLE



Vocation du site	Habitat
Surface	3,85 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	58 logements

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROJETEE



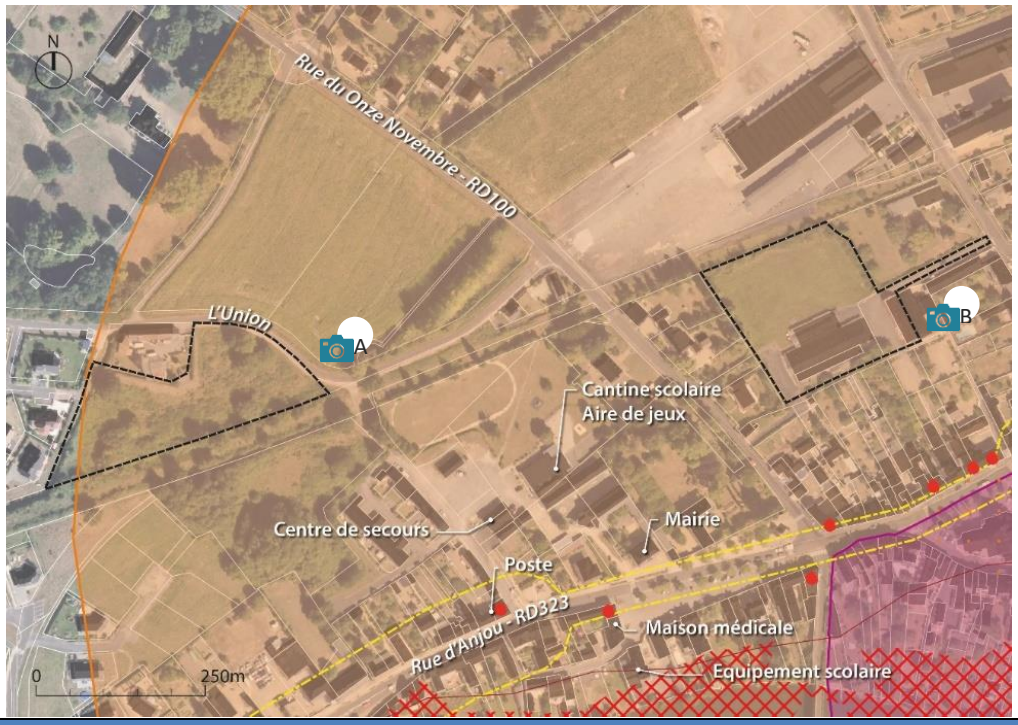
Vocation du site	Habitat
Surface	3,85 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	58 logements

Les accès routier sont indiqués à titre indicatif et ils pourront être déplacés pour des raisons de sécurité. Les accès créés sur la voie départementale devront satisfaire aux attentes du CD72 en termes de visibilité et de sécurité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. OAP rue du Onze Novembre à Bazouges-sur-le-Loir

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



En vue de réaliser des logements, l'OAP rue du Onze Novembre prévoit notamment un schéma d'aménagement et précise les principales caractéristiques des voies et espaces publiques, en application de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'OAP porte sur le schéma d'aménagement de voirie et consiste à réaliser les modifications suivantes :

- Suppression du principe d'accès principal à créer à l'ouest du site ;
- Suppression du principe de voie de desserte traversant le site d'est en ouest ;
- Suppression du principe de liaison douce traversant le site d'est en ouest.

Ces modifications sont apportées car les projets de création de voies, voirie et liaisons douces, ne sont plus d'actualité.

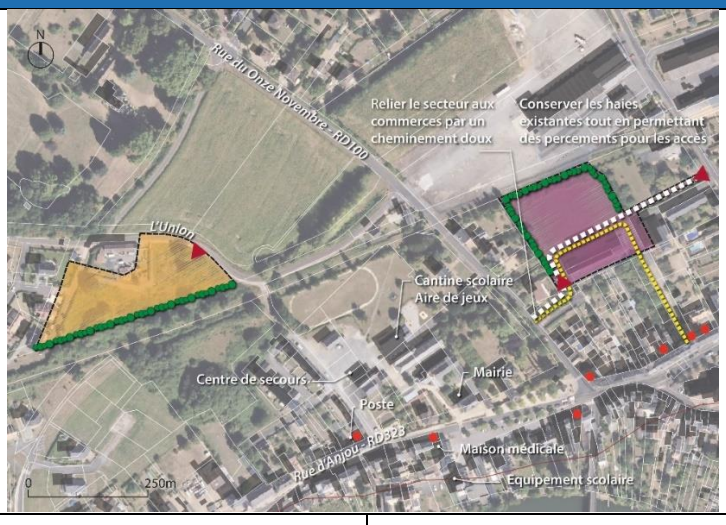
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ACTUELLE



Vocation du site	Habitat
Surface	0,75 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	12 logements

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROJETEE



Vocation du site	Habitat
Surface	0,75 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	12 logements

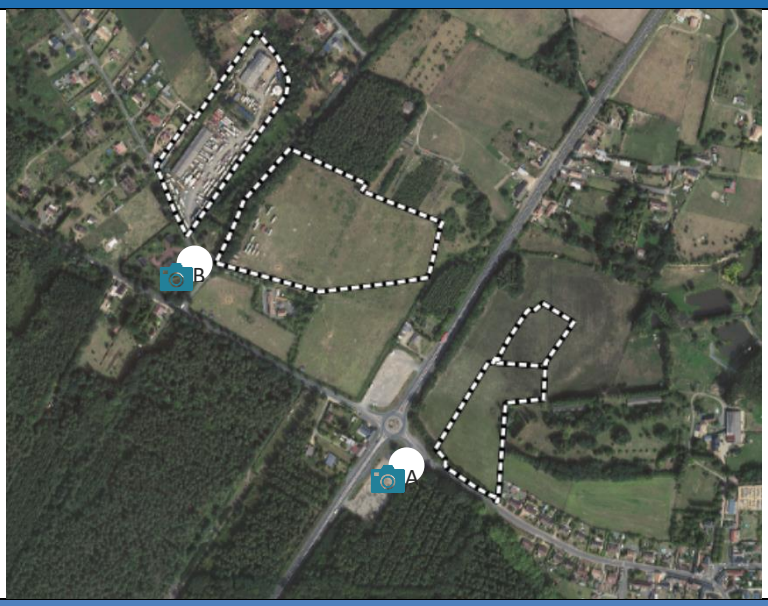
L'accès routier sera sécurisé et une voie d'accès permettra la desserte du site.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations et se connecteur aux habitations à l'ouest.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. OAP rue principale à La Fontaine-Saint-Martin

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



Dans le cadre d'un projet touristique lié à une activité de cirque (cirque Arlette Gruss) sur la commune de La Fontaine-Saint-Martin, un STECAL Nt avait été créé lors de l'élaboration du PLUiH. Ce STECAL devait permettre la réalisation d'un projet du cirque dédié aux personnes en situation de handicap.

Si le projet du STECAL Nt de la partie Est n'est pas remis en question, celui-ci doit cependant être étendu afin de prendre en compte l'aménagement des stationnements et des accès aux usagers du site. Un STECAL At, relié au STECAL Nt existant, va ainsi être créé. Ce STECAL, qui fera l'objet d'une fiche STECAL complémentaire à la fiche STECAL existante permettra la création de ces aménagements, mais ne permettra pas la réalisation de nouvelles constructions.

La modification de la présente OAP porte donc uniquement sur la prise en compte de l'extension du STECAL dans le périmètre de l'OAP.

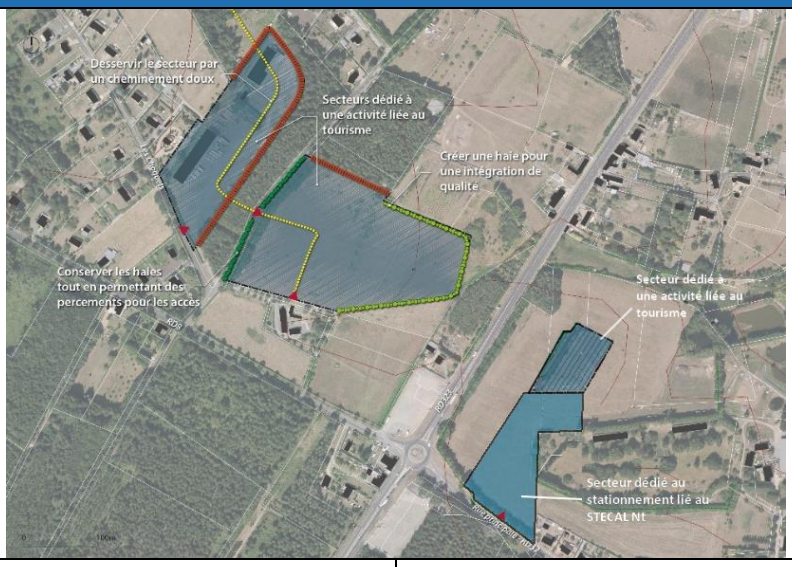
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ACTUELLE



Vocation du site **1**	Touristique
Surface	2,40 ha
Vocation du site **2**	Touristique
Surface	4,31 ha
Vocation du site **3**	Touristique
Surface	0,59 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROJETEE



Vocation du site **1**	Touristique
Surface	2,40 ha
Vocation du site **2**	Touristique
Surface	4,31 ha
Vocation du site **3**	Touristique
Surface	2,11 ha

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Les modifications des OAP mentionnées ci-avant étant mineures, les projets relatifs à ces OAP ne portent pas atteintes aux corridors écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, le PLUiH de la CC du Pays Fléchois étant approuvé le 14 janvier 2021, soit avant la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : il a été décidé que la prise en compte des articles L151-6-1 du code de l'urbanisme et L151-6-2 du même code, relatifs à la mise en place d'échéanciers sur les zones AU et la définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques dans les OAP, seront pris en compte lors de la prochaine révision du PLUiH (prévue en 2027).

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ***ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.*** *»*

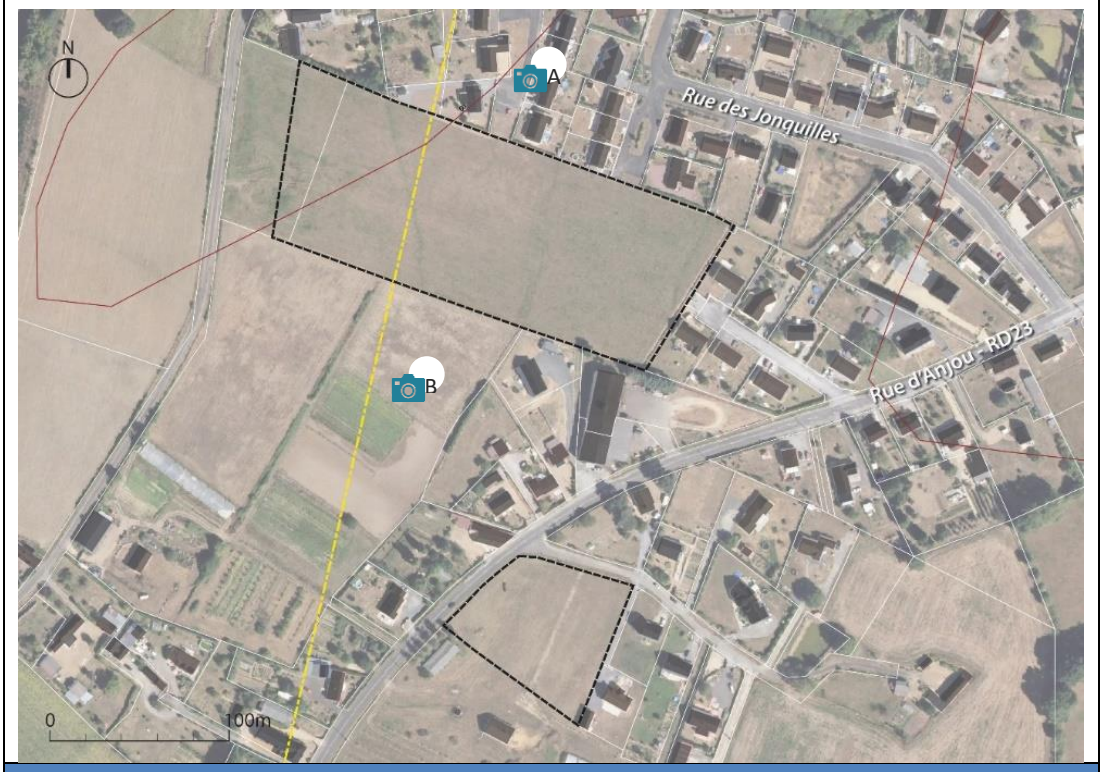
Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

D. OAP La Chapelle d'Aligné – La Cosnilleraye

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



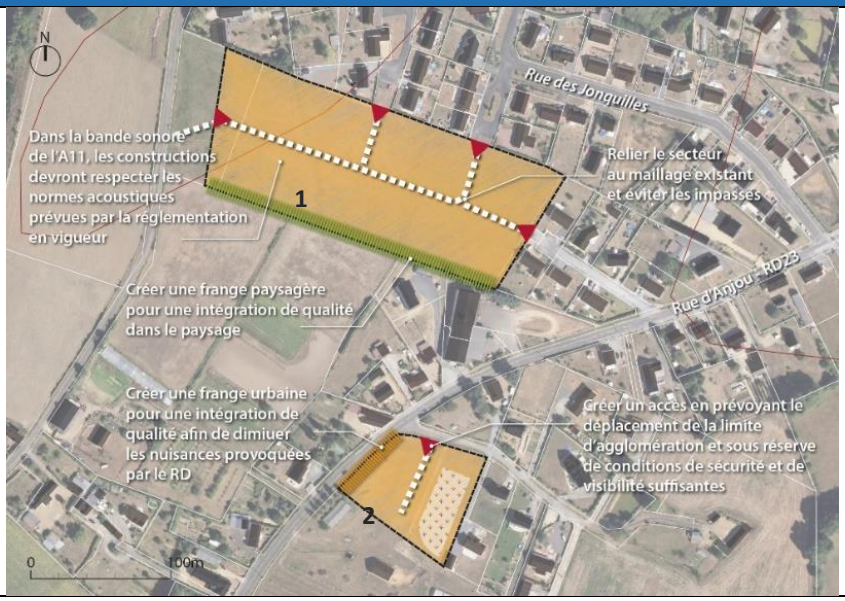
Photo B



La modification de la présente OAP porte sur la suppression de la localisation de la voie de desserte. Les modalités de desserte et d'accès restent adaptées pour permettre une urbanisation au fur et à mesure en conservant des objectifs de desserte de l'ensemble des habitations à moyen terme.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ACTUELLE

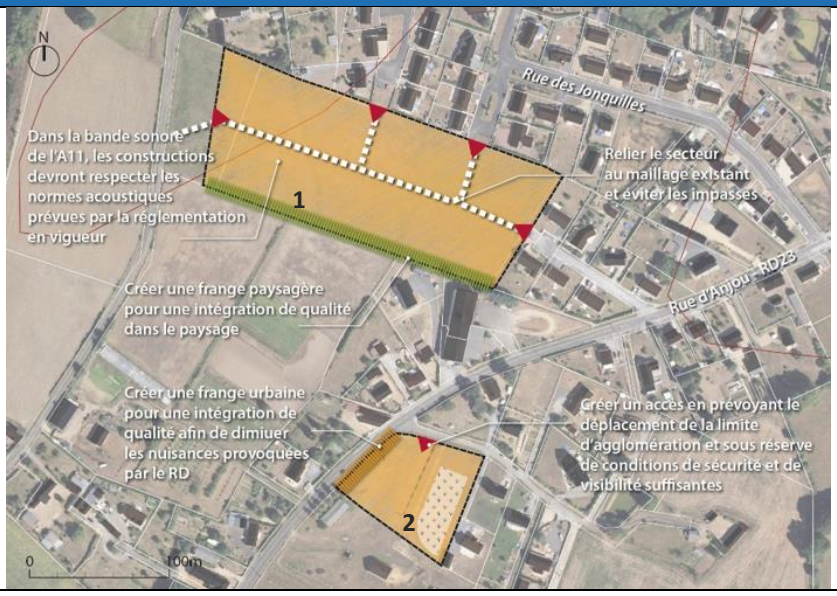


Vocation du site **1**	Habitat
Surface	2,28 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	34 logements

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,55 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	8 logements

Dans ce secteur, il pourra être fait application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme qui prévoit de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 sous réserve d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROJETEE



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Vocation du site **1**	Habitat
Surface	2,28 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	34 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,55 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	8 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme
L'accès routier est indiqué à titre indicatif et il peut être déplacé sous réserve de conserver de bonne condition de visibilité et de sécurité. Une voie d'accès permettra la desserte du site et la desserte des futures habitations. Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.	

Dans ce secteur, il pourra être fait application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme qui prévoit de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 sous réserve d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

III. Adaptations du règlement graphique

A. La suppression de l'emplacement réservé n°13 (Cré-sur-Loir)

L'emplacement réservé n°13, à destination de la Commune de Cré-sur-Loir, vise l'élargissement de la rue du Bourg Joly.

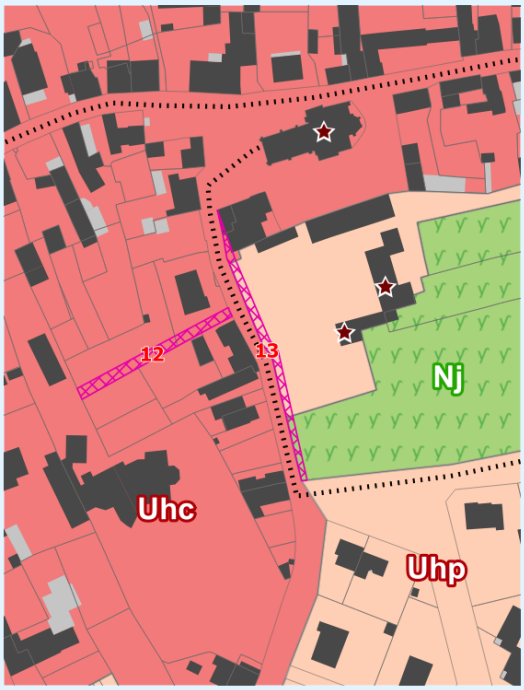
Le projet n'est plus d'actualité et l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. La modification n°2 vise à supprimer cet emplacement réservé :

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

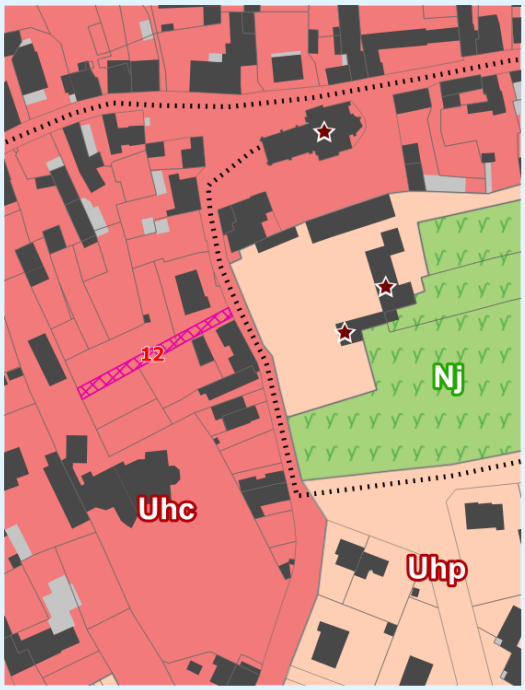
- Suppression de l'ER n°13 sur le plan ;
- Suppression de l'ER n°13 dans le tableau.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Territoire	Surface en m²
12	Création cheminement doux pour relier l'école à la rue du Bourg Joly (3m de large)	Commune	CRE SUR LOIR	243
~~13~~	~~Elargissement de la rue du Bourg Joly~~	~~Commune~~	~~CRE SUR LOIR~~	~~253~~
14	Extension du cimetière	Commune	CRE SUR LOIR	799

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. La création de l'emplacement réservé n°101 (Cré-sur-Loir)

L'emplacement réservé n°101, à destination de la Commune de Cré-sur-Loir, vise la création d'un cheminement doux.

Le projet communal de de création d'un cheminement doux s'inscrit dans la démarche d'identification du tracé des voies de circulation communales, sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver pour la pratique des déplacements doux. Cette identification de ces éléments a été réalisée sur la base des documents d'urbanisme en vigueur lorsque ceux-ci le prévoyaient déjà, complétée des journées de terrains et des connaissances locales des élus et habitants qui ont permis sa vérification et son actualisation.

Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant de préserver la continuité des parcours, l'accessibilité et la circulation des piétons et vélos sur ces itinéraires.

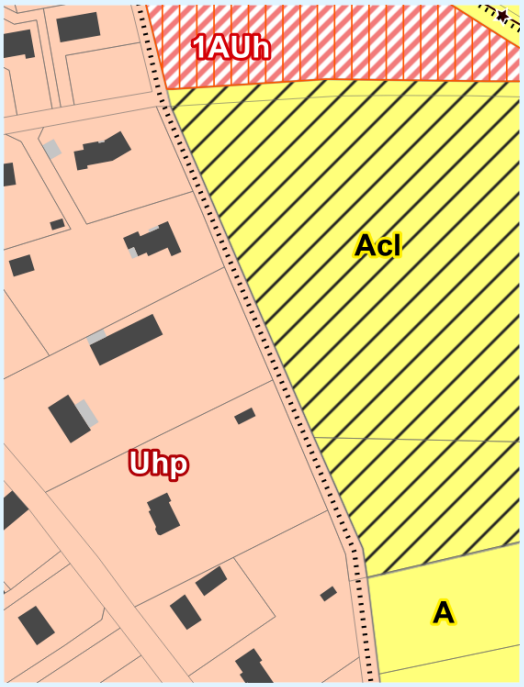
Un itinéraire a été identifié à Cré-sur-Loir et nécessite l'acquisition de la parcelle n°179 section ZB par la commune. La modification n°2 vise à créer un emplacement réservé sur la parcelle précitée afin de faciliter le projet de cheminement doux.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

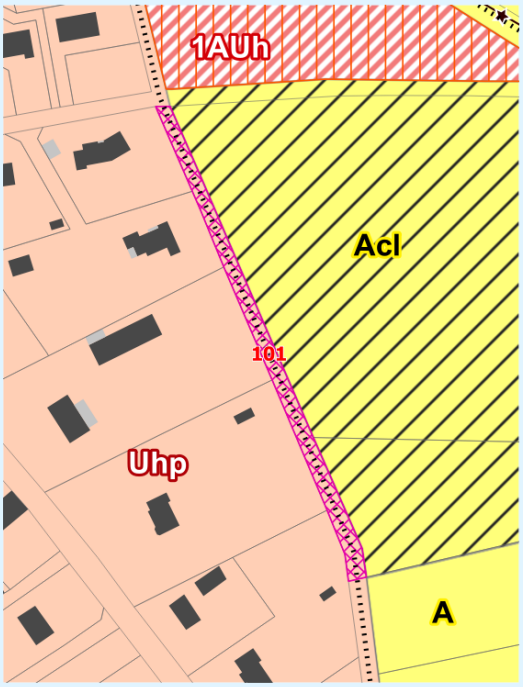
- Création de l'ER n°101 sur le plan ;
- Création de l'ER n°101 dans le tableau.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Territoire	Surface en m²
99	Passage de canalisations	Commune	VILLAINES-SOUS-MALICORNE	1301
101	Création d'un cheminement doux	Commune	CRE-SUR-LOIR	1053

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

C. La suppression de l'emplacement réservé n°77 (Mareil-sur-Loir)

L'emplacement réservé n°77, à destination de la Commune de Mareil-sur-Loir, vise la création d'un cheminement doux de 3 mètres de large entre la salle des fêtes et la rue de la Soulle.

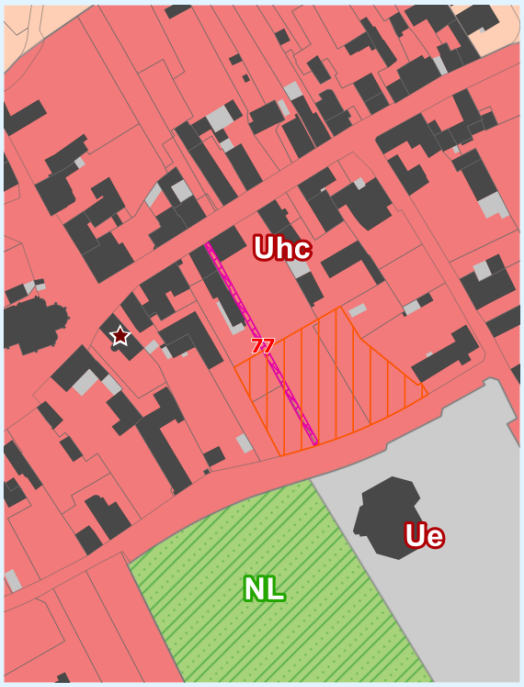
Le projet n'est plus d'actualité et l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. La modification n°2 vise à supprimer cet emplacement réservé :

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

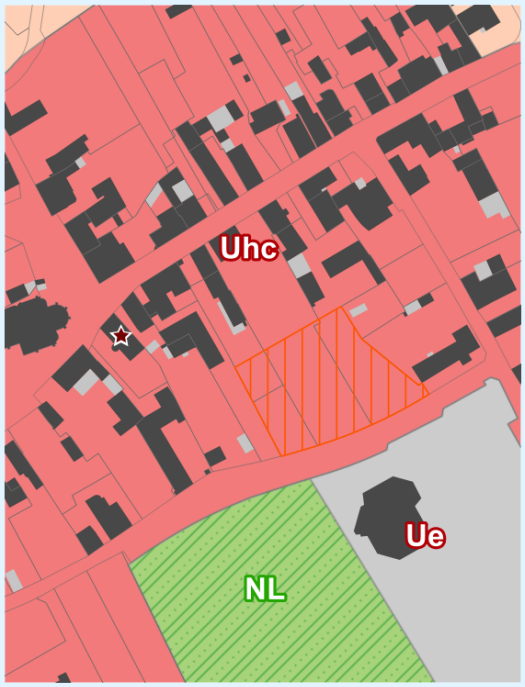
- Suppression de l'ER n°77 sur le plan ;
- Suppression de l'ER n°77 dans le tableau.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Territoire	Surface en m²
76	Création d'un parking devant l'école	Commune	MAREIL SUR LOIR	533
~~77~~	~~Création cheminement doux de 3 mètres de large entre la salle des fêtes et la rue de la Soulle~~	~~Commune~~	~~MAREIL SUR LOIR~~	~~143~~
78	Création cheminement doux de 3 mètres de large entre le CR14 et le CR dit de la Haute Bellegarde	Commune	MAREIL SUR LOIR	211

PLUi-H avant modification



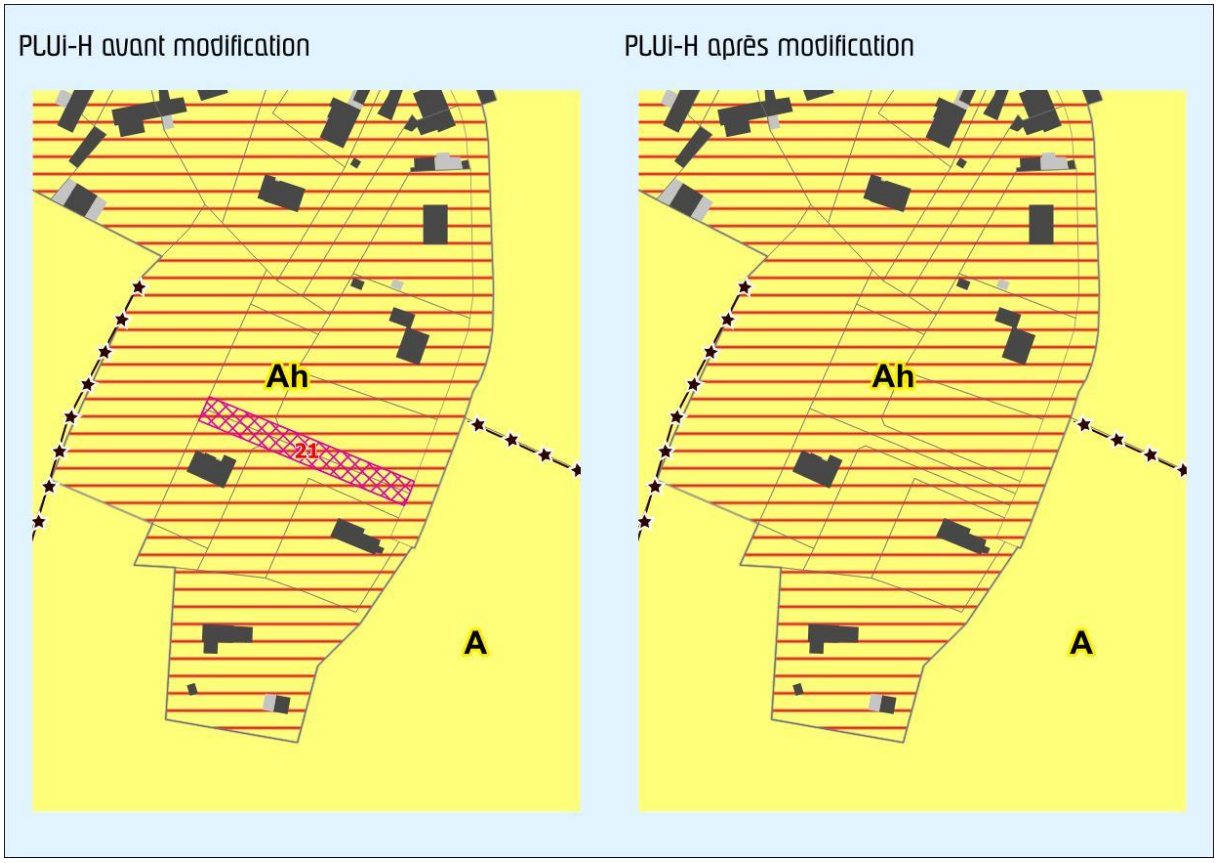
PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

D. La suppression de l'emplacement réservé n°21 (La Chapelle d'Aligné)

L'emplacement réservé n°21, à destination de la Commune de La Chapelle d'Aligné, vise la création d'un accès.



Le projet n'est plus d'actualité et l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. La modification n°2 vise à supprimer cet emplacement réservé :

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

- Suppression de l'ER n°21 sur le plan ;
- Suppression de l'ER n°21 dans le tableau.

19	Création de voie ou aménagement public	La Chapelle-d'Aligné	4667
~~21~~	~~Création voirie~~	~~La Chapelle-d'Aligné~~	~~697~~
22	Aménagement Base de Plein Air et Loisirs la Monnerie	La Flèche	55150

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

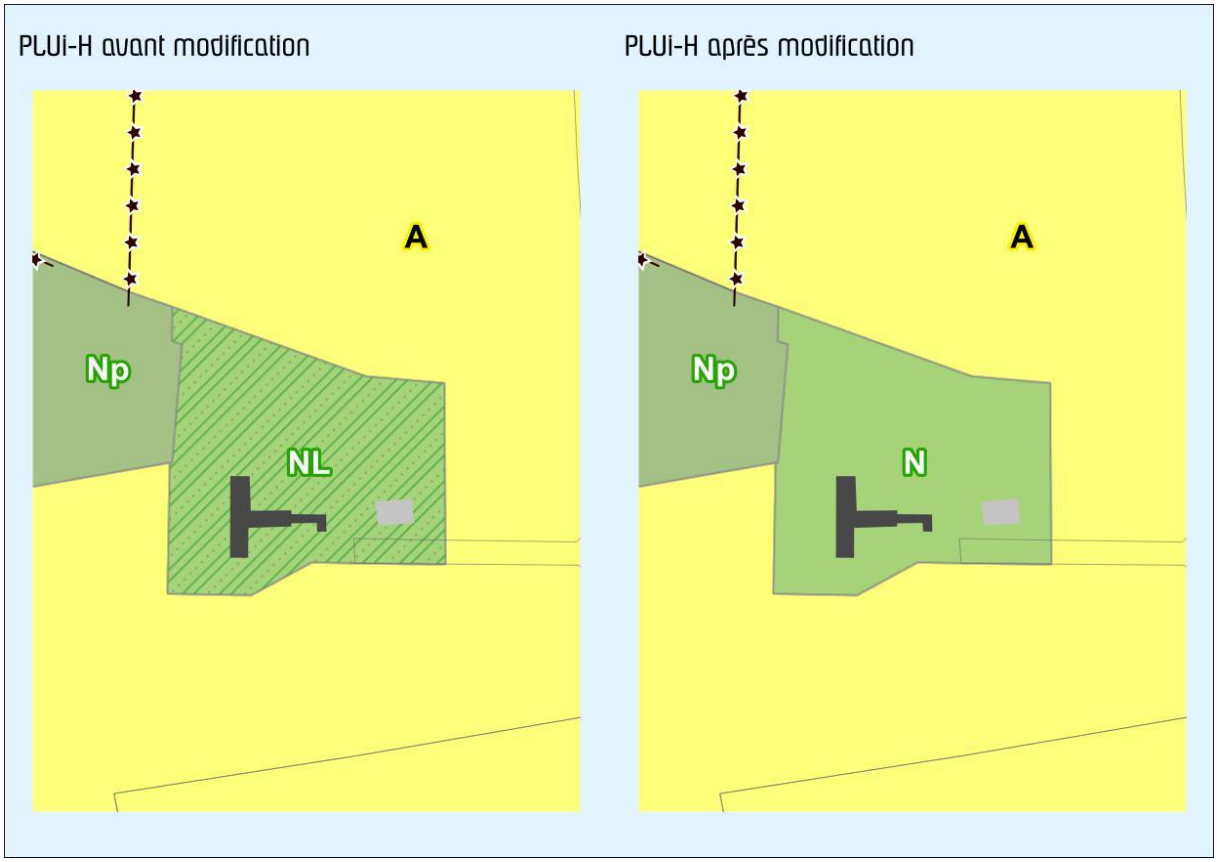
E. La modification du zonage de Nl vers N (Bazouges Cré sur Loir / Crosmières)

Des propriétés bâties ont été classés en zone NL au PLUi à vocation de loisirs. Ce zonage est normalement réservé aux espaces publics d'équipements de loisirs et ne doit pas comprendre d'espace bâti.

Un secteur est concerné sur la commune de Crosmières au Haras de la Potardière et un autre secteur est concerné à Bazouges Cré-sur-Loir au niveau du Château le long du Loir.

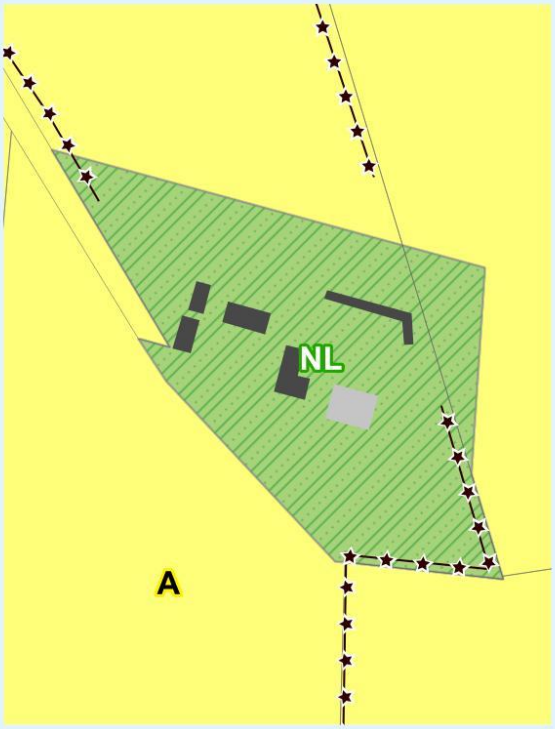
Il s'agit dans le cadre de la modification n°2 de classer ces espaces en zone N autorisant les annexes et les évolutions du bâti existant.

Site de Crosmières (La Potardière)

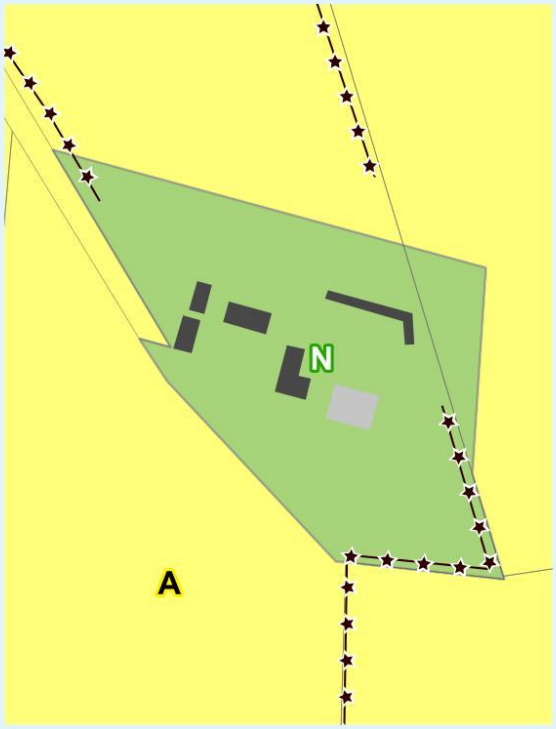


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

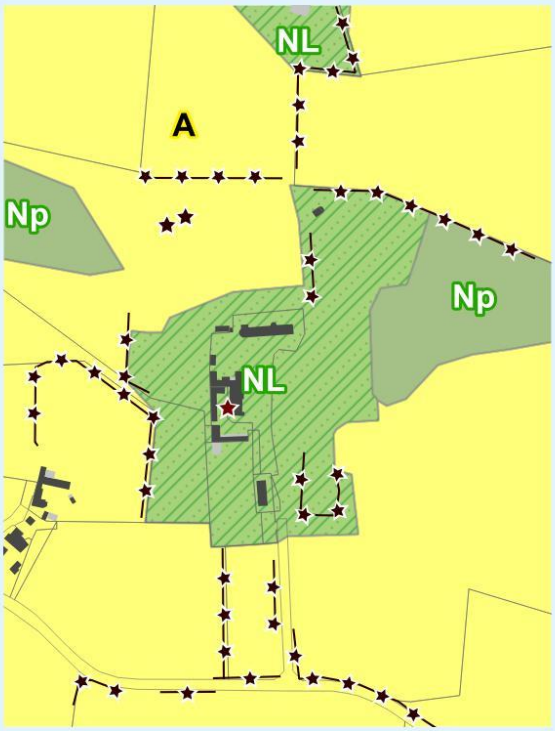
PLUi-H avant modification



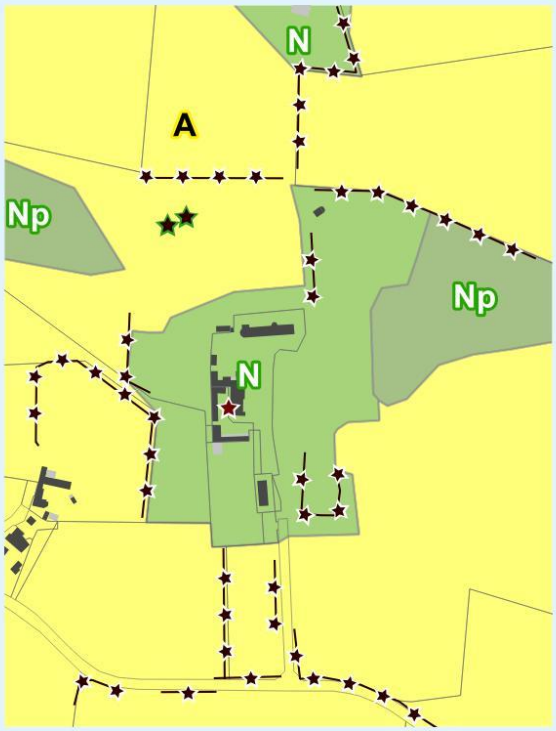
PLUi-H après modification



PLUi-H avant modification

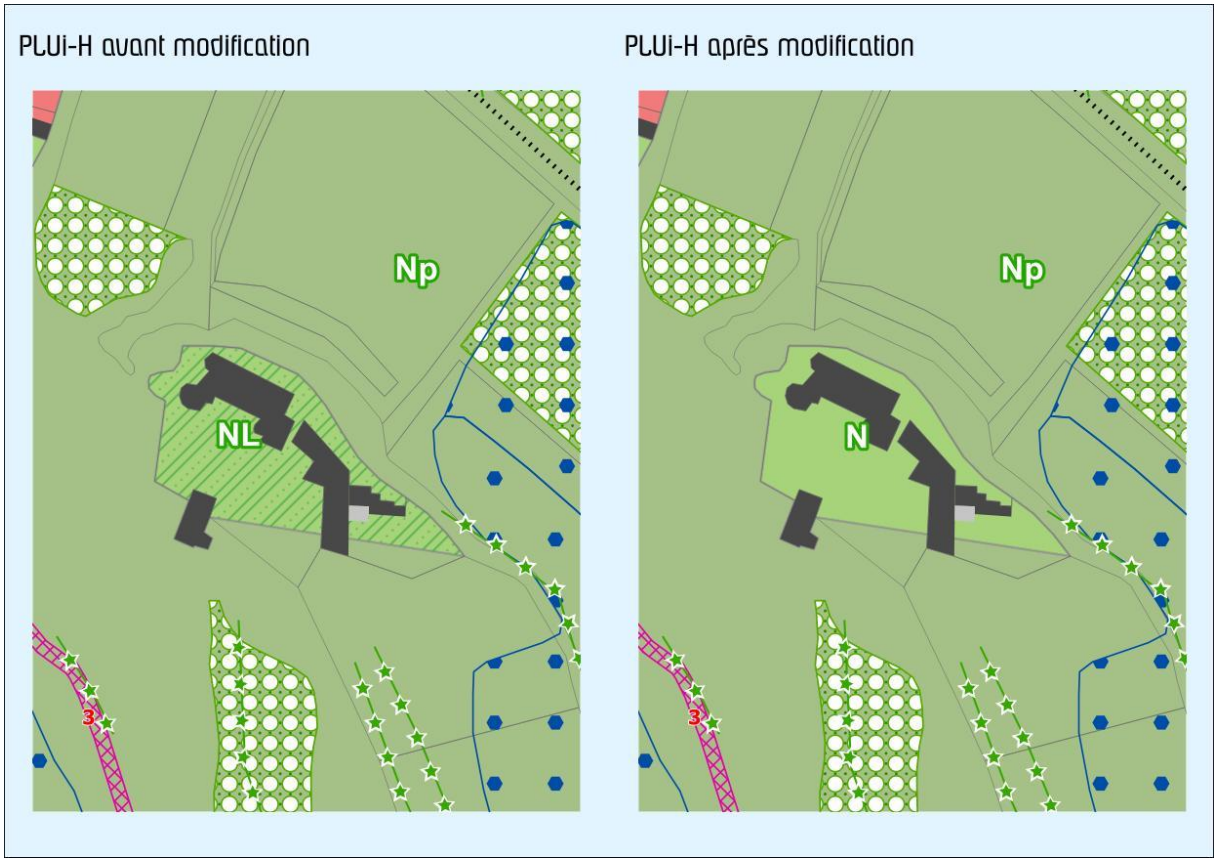


PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Site de Bazouges Cré-sur-Loir



Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

- Déclassement de NL vers N pour les secteurs de la Potardière et du château de Bazouges ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

F. L'ajout d'éléments de paysage de type espace boisé/parc/vergers (la Flèche)

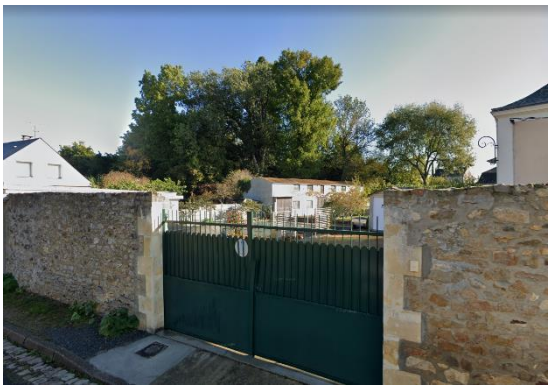
Le PLUi précise des dispositions particulières par rapport aux éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : *« Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

En application de ces dispositions, des éléments ont été identifiés dans le cadre de la modification n°2.

1. Cœur d'ilot rue des Fosses et rue Saint Pierre

Un élément paysager de type espace boisé a été identifié pour des motifs d'ordre paysager. Cet élément correspond à un cœur d'ilot boisé situé à La Flèche, au centre d'un ilot encadré des rues Saint Jacques, Saint-Pierre, des Fossés et de la voie de la Liberté. Les références de la parcelle sont AK 436. La parcelle est couverte sur sa partie sud et centrale par des arbres, formant un boisement visible depuis les rues Saint-Pierre et des Fossés et depuis la voie de la Liberté. Ce boisement est également visible depuis les habitations qui l'entourent.

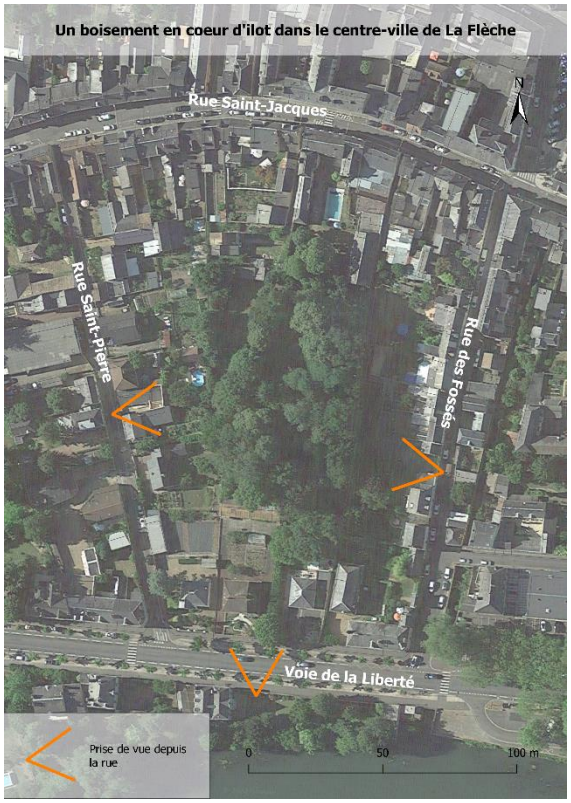
Vue depuis la rue Saint-Pierre



Vue depuis la rue des Fossés



Vue depuis la voie de la Liberté



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



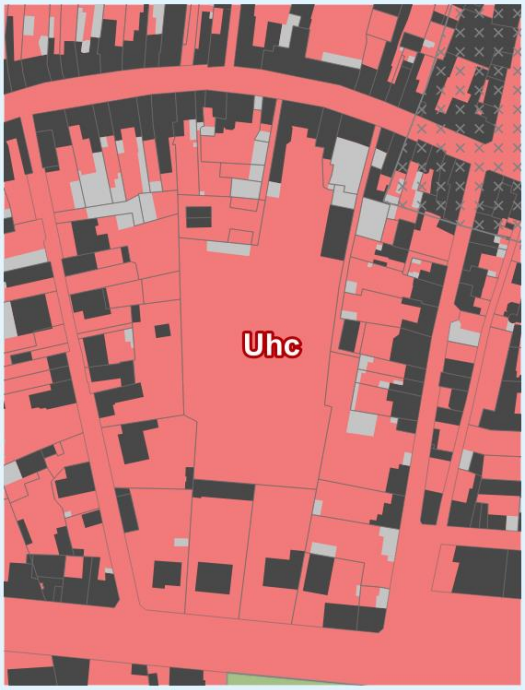
Ce boisement est caractérisé par :

- Des arbres de haut jet ;
- Une diversité d'essences ;
- L'importance surfacique du boisement ;
- Sa situation, en centre-ville de La Flèche et en zone urbaine ;
- Des vues depuis l'espace public et depuis le domaine privé.

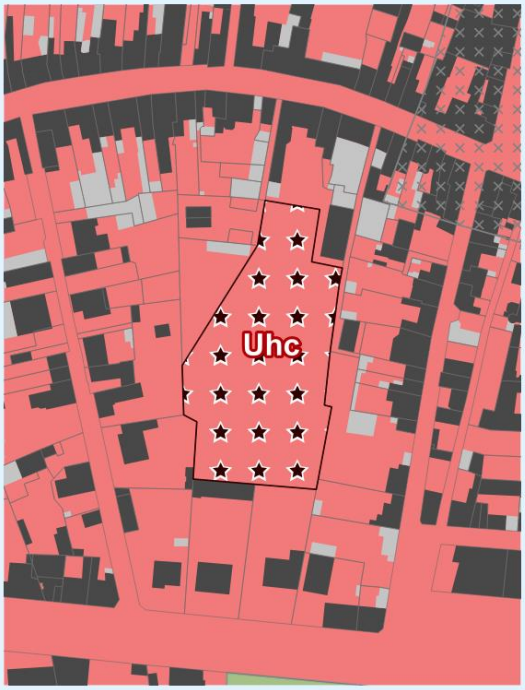
Compte tenu de ces caractéristiques, la protection du boisement s'avère nécessaire, afin de favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental : 0,43ha sont identifiés comme élément de paysage au titre du L151-19.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

2. Rue de la Garenne aux Cerfs

Un élément paysager de type espace boisé a été identifié pour des motifs d'ordre paysager. Cet élément correspond à un cœur d'ilot boisé situé à La Flèche, en bordure de la rue de la Garenne aux Cerfs et au cœur d'un ilot d'habitation zoné Uhp au PLUi. Les références des parcelles concernées sont : BN99 ; BN16 ; BN 94 ; BN20 et BN1. La parcelle est couverte sur sa partie sud et centrale par des arbres, formant un boisement visible depuis la rue aux Bœufs et la rue de la Garenne aux Cerfs et depuis le chemin des 36 marches. Ce boisement est également visible depuis les habitations qui l'entourent.

Vue depuis la rue de la Garenne aux Cerfs sud



Vue depuis la rue de la Garenne aux Cerfs nord





Ce boisement est caractérisé par :

- Des arbres de haut jet ;
- Une diversité d'essences ;
- L'importance surfacique du boisement ;
- Sa situation, en périphérie de l'agglomération de la Flèche et dans un contexte de constructions nouvelles qui pourraient menacer ce boisement ;
- Des vues depuis l'espace public et depuis le domaine privé.

Par ailleurs, deux arbres remarquables du fait de leur taille et leur essence ont été repérés pour des motifs d'ordre paysager sur le site : un cèdre de l'atlas et un Araucaria.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



Cèdre de l'atlas, *Cedrus atlantica*

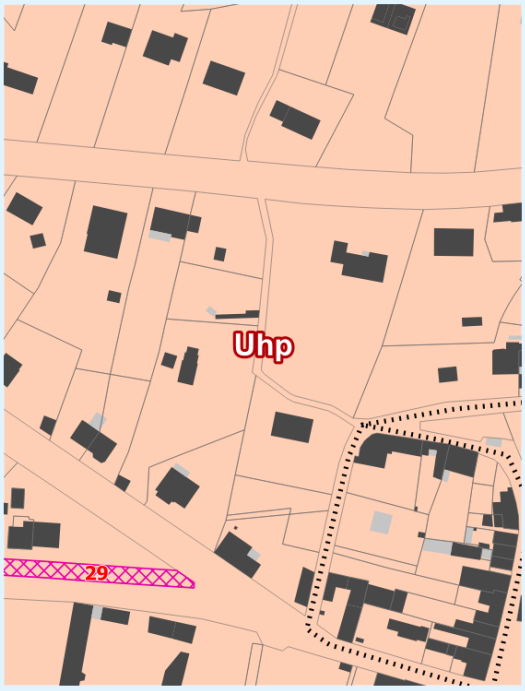


Désespoir des singes, *araucaria*

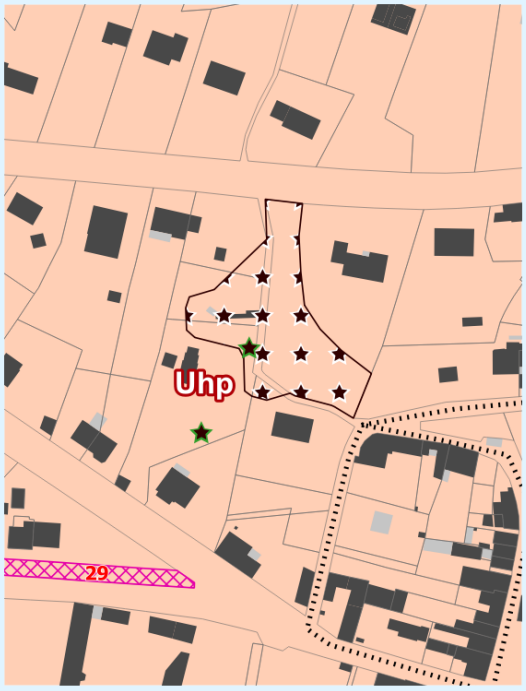
Compte tenu de ces caractéristiques, la protection du boisement s'avère nécessaire, afin de favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental : 0,24ha sont identifiés comme élément de paysage au titre du L151-19.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

G. L'ajout de bâtiments pouvant changer de destination

1. Bazouges-sur-le-Loir

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLUi-H a déjà identifié les bâtiments pouvant changer de destination, sous réserve de leur intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (axe du PADD).

Dans le cadre de l'inventaire, des bâtiments ont pu être oublié, à l'image de deux bâtiments situés à Bazouges-sur-le-Loir, non loin du site de la Masselière. Ces bâtiments présentent les caractéristiques d'un bâti pouvant changer de destination. La modification n°2 l'identifie au règlement graphique, corrigeant une situation considérée comme une erreur matérielle, en offrant la possibilité à ces deux bâtiments de passer de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (destination actuelle) à la destination « Habitation » (destination future).

Le 1er bâtiment, situé sur la parcelle AC285, est l'ancien bâtiment administratif de l'IME du Val de Loir (vacant depuis la fermeture de l'IME en 2019). Il pourrait potentiellement accueillir 4 logements. Le 2nd bâtiment, situé sur la parcelle AC280, est l'ancien bâtiment scolaire de l'IME (vacant depuis la fermeture de l'IME en 2019). Il pourrait potentiellement accueillir 10 logements.

Ces 14 nouveaux logements potentiels permettraient de répondre à la demande croissante de logements sur le territoire communautaire et communal. Ils répondraient également aux objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, et notamment les actions suivantes : 1.1 Relancer la production de logements ; 1-2 Développer une offre de logements diversifiée sur le territoire ; 2-3 Lutter contre la vacance ; 3-1 Produire un habitat durable en réduisant la consommation foncière.

Enfin, ces 14 nouveaux logements potentiels sont en adéquation avec le scénario de production de logements imaginé, et inscrit dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUiH : production de 150 nouveaux logements par an sur le territoire communautaire, décliné à 13 nouveaux logements par an sur Bazouges-Cré-sur-Loir.

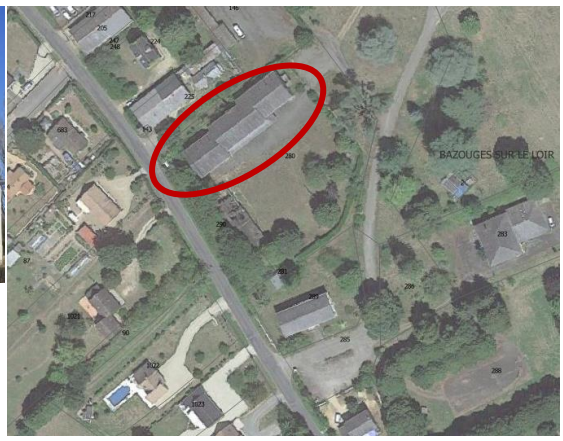
La modification n°2 amène d'autres évolutions du PLUi-H sur ce secteur (cf. présente notice).





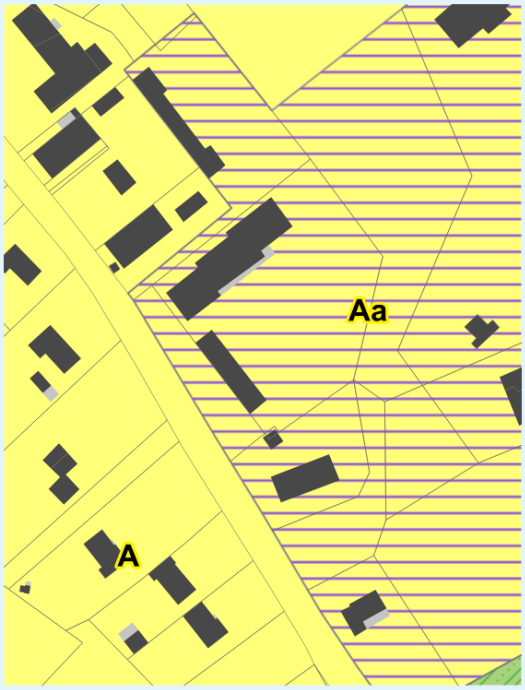
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE





Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

H. Le passage de parcelles en zone Uhp à la zone Ua (La Flèche)

La modification n°2 vise à modifier le périmètre des zones Uhp et Ua en soustrayant 0,31ha de la zone Uhp pour les ajouter en zone Ua à la Flèche.

La zone Uhp correspond à une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire

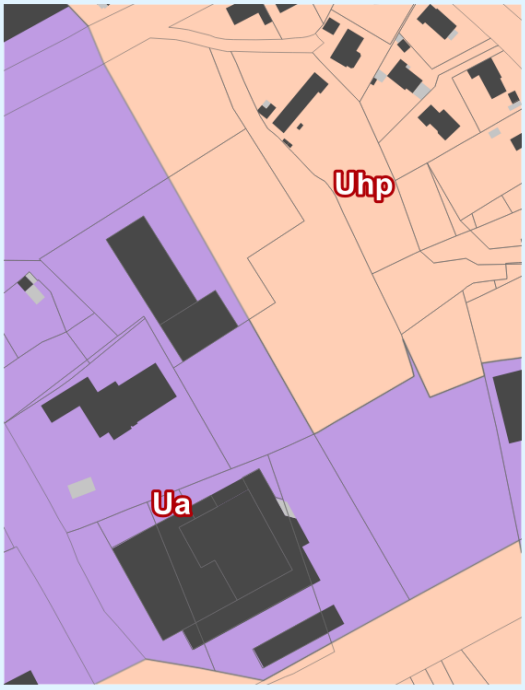
La zone Ua correspond à une zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux…).

L'objet de cette correction est de soustraire les parcelles Uhp en réalité artificialisées par un parking d'une activité existante, pour les ajouter à la zone Ua, qui, correspond à la destination des activités qui s'y trouvent.

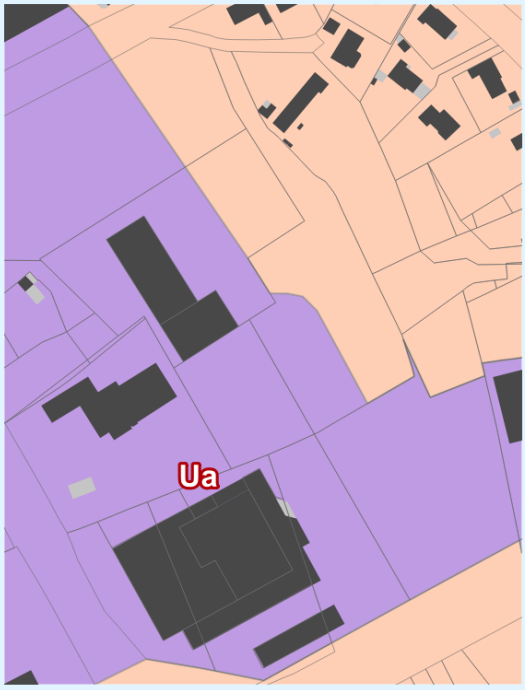
Les parcelles concernées ont une activité commerciale.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



I. Fiche STECAL pour chaque STECAL Aa, Nenr et Nt

Dans le cadre de la modification n°1, des « fiches STECAL » ont été réalisées. Chaque fiche présente le contexte (adresse, références cadastrales et destination) et les caractéristiques générales du STECAL (surface, emprise constructible, desserte et incidences environnementales et agricoles), et précise un règlement associé.

La modification n°2 vise à produire une fiche pour chacun des STECAL Aa, Nenr et Nt existants, ainsi que pour les STECAL Aa, At, Nenr et Nt créés dans le cadre de cette même modification. Elles sont consultables en annexe.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

J. La modification du périmètre d'un STECAL Aa existant (Bazouges-Cré-sur-Loir)

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, un STECAL a été mis en place pour une entreprise existante au lieu-dit la Masselière à Bazouges-Cré-sur-Loir, indiquant qu'un projet de développement était en cours de réflexion (Rapport de présentation, tome 3, justifications du projet). Ce projet de développement s'est tourné vers la construction d'un bâtiment en extension de l'existant et en la construction d'un nouveau bâtiment au nord-est de l'existant. Ainsi, une extension vers le sud-est n'est plus d'actualité.

Si la construction du bâtiment en extension de l'existant a déjà été réalisée (permis de construire accordé en date du 27 juillet 2022), la construction d'un nouveau bâtiment au nord-est de l'existant n'est aujourd'hui pas possible au regard du zonage de la parcelle.

Ainsi, la modification n°2 vise à modifier le périmètre du STECAL pour permettre le maintien et le développement de l'activité existante, en apportant les modifications suivantes au STECAL :

- Réduction de 0,66ha du périmètre au sud-est du site ;
- Extension de 0,66ha du périmètre au nord-est du site.

Il est noté que la mise à jour du présent STECAL, réduction au Sud et extension au Nord, est réalisée selon une consommation de surface Aa neutre : extension – réduction = 0,00 ha.

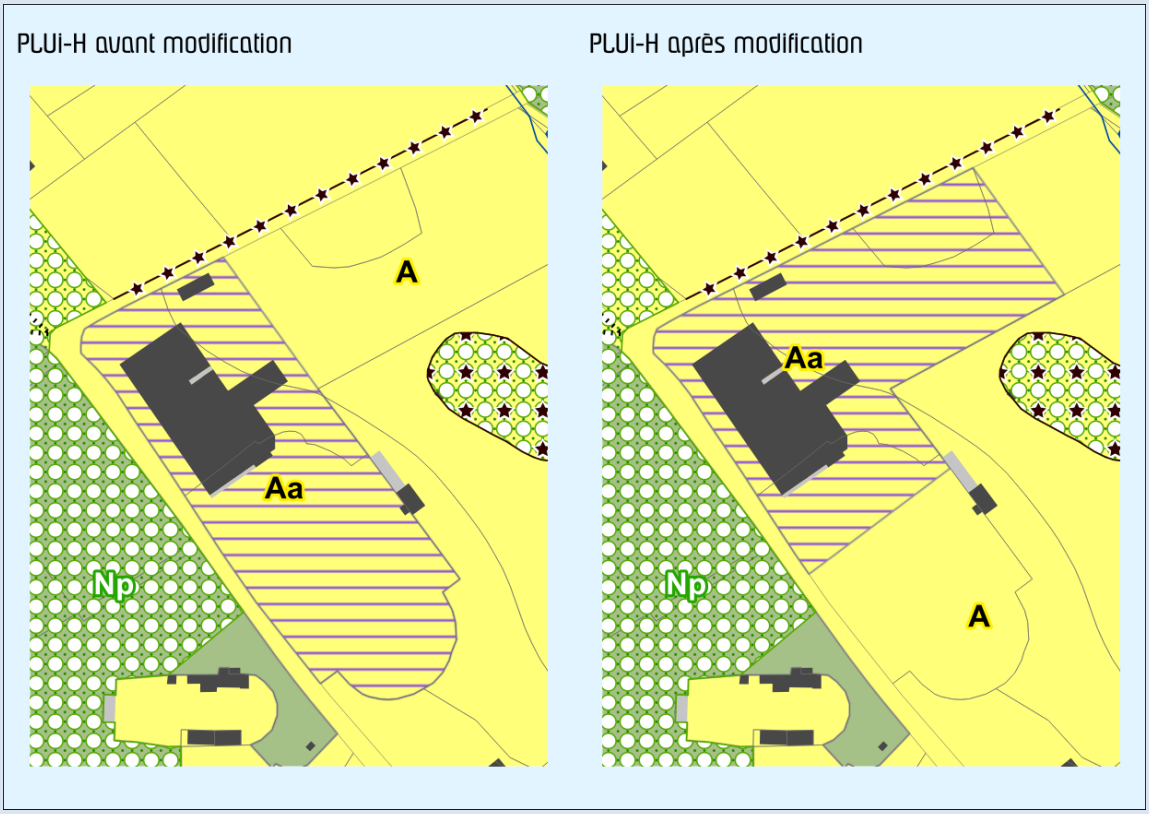
Cette entreprise, de renommée nationale et internationale, emploie une cinquantaine de personnes et est spécialisée dans la confection de trieuses. Cette extension, nécessaire pour la pérennité de l'entreprise, se fera en 2 temps : la construction d'un bâtiment d'exploitation de 400m² à très court terme, puis la construction d'un second de 800m² à court terme.

Plan masse du projet



Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

K. La suppression de deux STECAL Aa et la création de deux STECAL At au château de la Masselière (Bazouges-Cré-sur-Loir)

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, un STECAL Aa a été mis en place au lieu-dit la Masselière (ancien site de l'Institut Médico-Éducatif du Val de Loir, fermé en 2019) à Bazouges-Cré-sur-Loir, indiquant qu'un projet de mutation du site était en cours de réflexion (Rapport de présentation, tome 3, justifications du projet).

Depuis cette date, le site a été racheté en vue d'y réaliser un projet précis : un projet touristique exploitant le château de la Masselière, l'ancien internat et les anciens ateliers.

Concernant le château, il est envisagé la réhabilitation complète du bâtiment, avec pour projet de réaliser : une salle de réception au rez-de-chaussée, de l'hébergement au 1er étage, et l'habitation principale des propriétaires au 2ème étage. L'installation d'une piscine (60m² env.), d'une orangeraie (250m² env.), ainsi que quelques habitations légères de loisirs (limitées à 4 unités, soit 120m² d'emprise au sol cumulée) viendraient compléter le projet.

Dans l'ancien internat, il est envisagé la réhabilitation complète du bâtiment, avec pour projet de réaliser : 2 gîtes de 5 chambres.

Enfin, dans les anciens ateliers, il est envisagé la création d'un musée du « Made in France », en lien avec les associations locales.

L'objectif de la modification est donc de permettre la faisabilité de ces projets en créant deux STECAL At, de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale de tourisme.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement de l'offre touristique et d'hébergement souhaité et soutenu par la collectivité, laquelle l'avait d'ailleurs inscrit dans la partie « Dynamiser les activités touristiques » de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La modification n°2 vise ainsi à apporter les modifications suivantes au règlement graphique :
- Suppression de deux STECAL Aa ;
- Création de deux STECAL At.

Les parcelles concernées sont dans différents zonages du PLUi-H :
- A, correspondant aux zones agricoles et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Aa, correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale d'activités ;

La modification n°2 apporte les modifications de surfaces suivantes :
- 0,98ha sont transférés de la zone A vers la zone At ;
- 0,73ha sont transférés de la zone Aa vers la zone At (STECAL central) ;
- 2,96ha sont transférés de la zone Aa vers la zone A ;
- 2,04ha sont transférés de la zone Aa vers la zone At (STECAL Est).

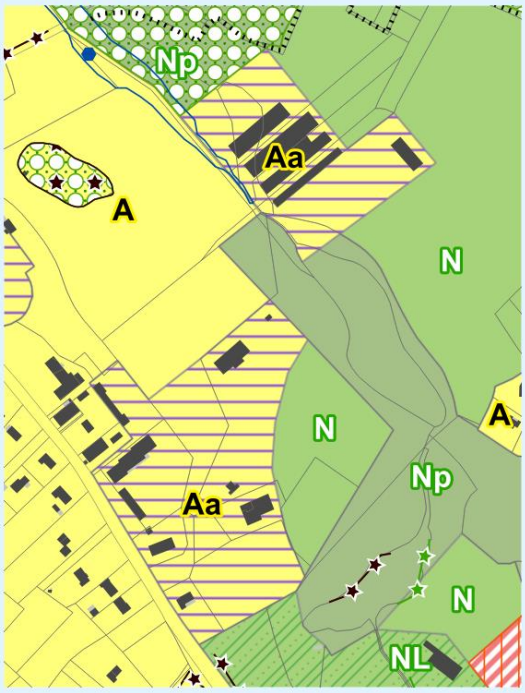
Le changement de zonage du secteur conduit donc à une réduction conséquente des droits à construire.

Ainsi, le STECAL At central occupera 1,70ha, et le STECAL At Est occupera 2,04ha.

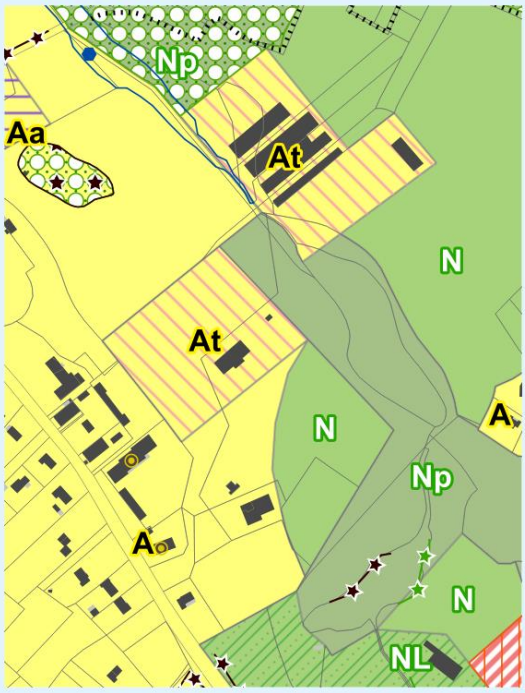
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

L. La création d'un STECAL Aa (Bazouges-Cré-sur-Loir)

La modification n°2 a pour objet la construction d'un bâtiment d'activité artisanal répondant aux besoins de l'entreprise en place : Ferronnerie d'Art – artisanat et galerie.

Depuis plusieurs années, le propriétaire des parcelles A147, A146 et A979 les utilise comme lieu d'habitation, mais aussi pour son usage professionnel. Avec son statut d'artiste (inscrit à la Maison des Artistes et représenté par une galerie d'art internationale), il travaille le métal et le bronze pour créer notamment du mobilier d'art et des sculptures. Dans son atelier existant, il accueille actuellement 1 salarié et régulièrement des stagiaires en formation.

Aujourd'hui, pour faire face à la croissance de son activité, il a besoin d'édifier un nouvel atelier complémentaire à celui existant. D'une surface de 310m² environ, ce lieu de création artistique permettra de maintenir et sauvegarder l'activité sur site.

Le site est situé en zone A du PLUi-H. Il n'est pas exploité par l'agriculture et n'est pas concerné par un inventaire ou une protection au titre du patrimoine ou de l'environnement. Une haie protégée borde la parcelle et une mare est existante à l'Ouest du projet. Le périmètre du STECAL vise à maintenir ces éléments et à en tenir éloigné du projet de construction.

0,17ha sont transférés de la zone A vers la zone Aa.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

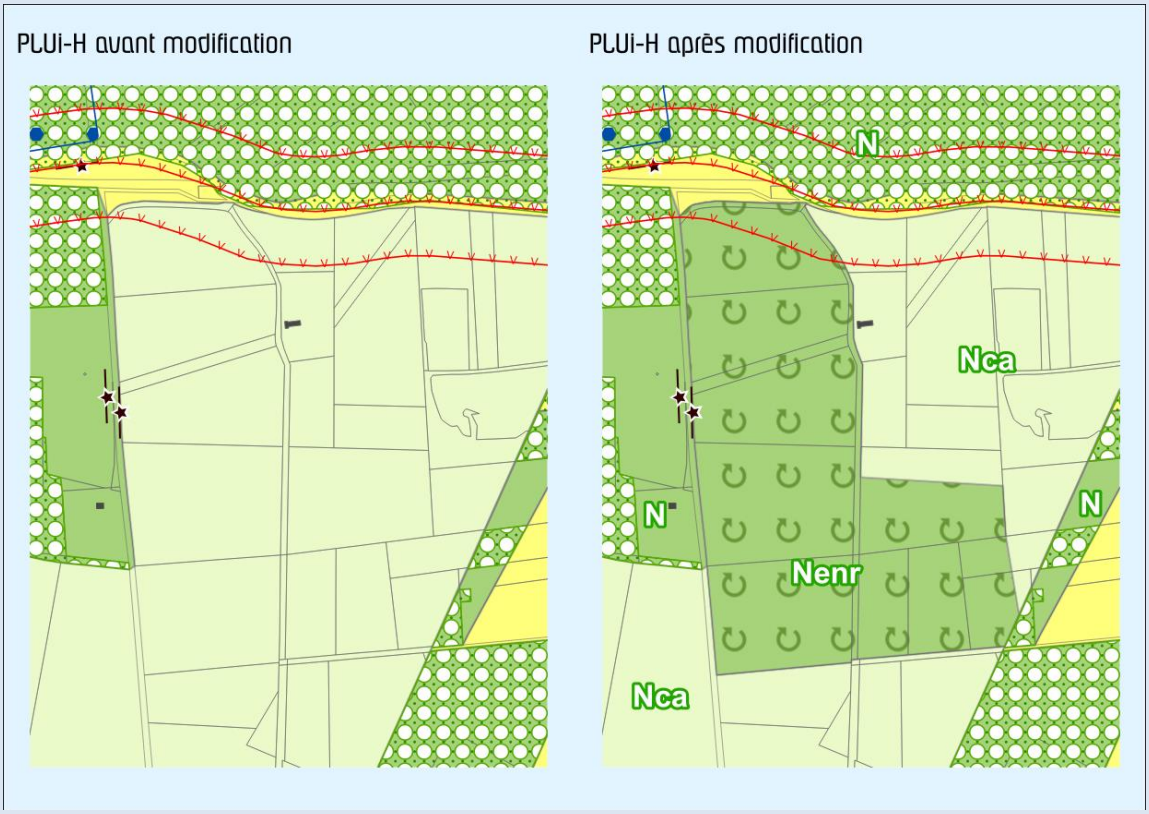
M.La création d'un STECAL Nenr (La Flèche)

La modification n°2 vise à créer à l'Est de La Flèche en limite avec la commune de Thorée-les-Pins, un STECAL Nenr, correspondant aux secteurs à vocation principale de production d'énergie renouvelable, dans le but de permettre un projet de centrale photovoltaïque flottante.

Les parcelles ne sont pas concernées par un inventaire ou une protection au titre du patrimoine ou de l'environnement. Elles sont situées en zone Nca, qui correspond aux secteurs à vocation d'exploitation des carrières. Ces parcelles correspondent à une ancienne carrière ouverte transformée en étangs, et dont la procédure de cession d'activité est en cours. Le projet consiste à installer des panneaux photovoltaïques flottants. Le périmètre du STECAL correspond à l'étendu de ces étangs.

18,8 ha sont transférés de la zone Nca vers la zone Nenr.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

N. L'extension d'un STECAL Aa (La Chapelle d'Aligné)

La modification n°2 a pour objet l'extension d'un STECAL Aa pour les besoins de l'entreprise existante en place.

Lindsay Europe, basé sur ce site à La Chapelle d'Aligné, est un leader dans son domaine : la fabrication et la distribution de systèmes et de matériel d'irrigation. Il emploie une trentaine de salariés.

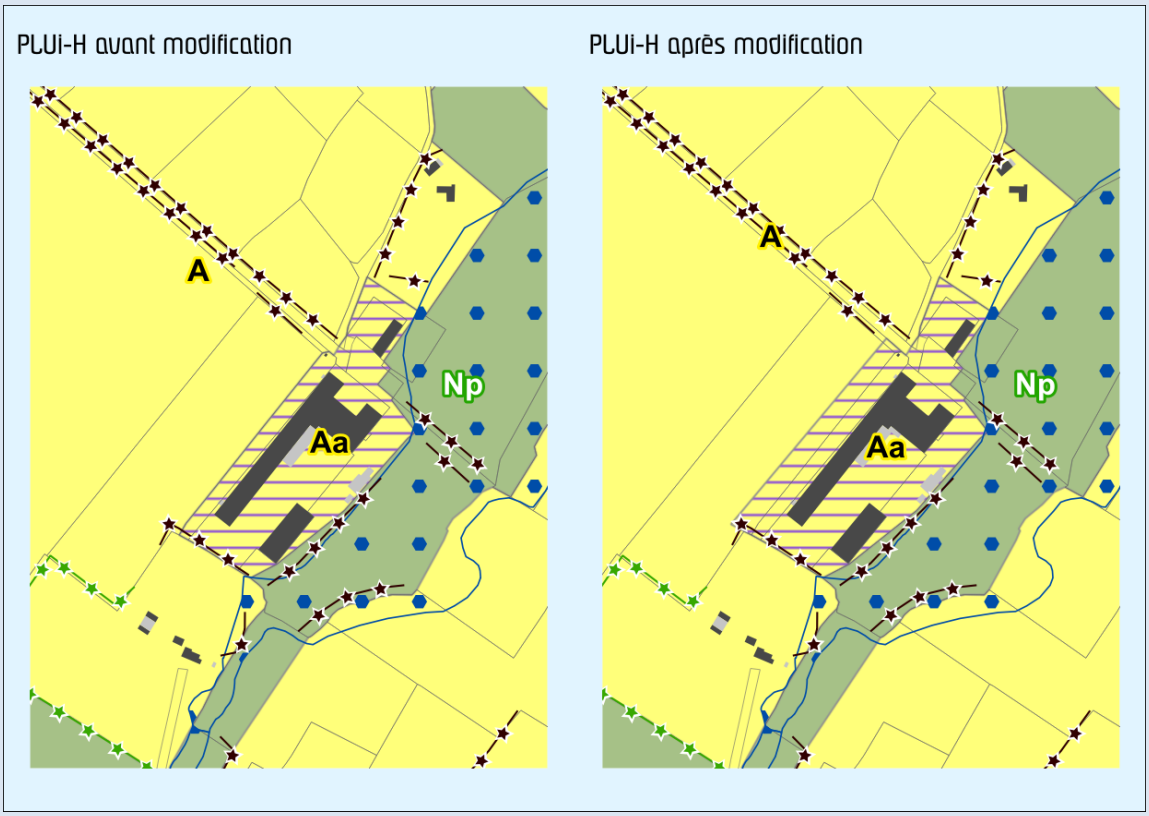
Le présent projet d'extension est lié à la construction d'une nouvelle cabine de grenaillage en remplacement de l'ancienne, trop vétuste. La nouvelle cabine permet de réduire la consommation énergétique, les nuisances sonores et de supprimer les poussières générées avec le processus actuel grâce à une ventilation et filtration moderne et automatique.

Le projet d'extension est positionné en partie sur la parcelle ZP63 et en partie sur la parcelle ZP64.

Cette dernière est située en zone A du PLUi-H, elle n'est pas exploitée par l'agriculture et n'est pas concernée par un inventaire ou une protection au titre du patrimoine ou de l'environnement. Des haies protégées bordent les parcelles. Le périmètre du STECAL vise à maintenir ces éléments.

0,37ha sont transférés de la zone A vers la zone Aa.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

O. La création d'un STECAL At (Oizé)

La modification n°2 a pour objet la réhabilitation de bâtiment pour l'implantation et le développement de l'activité touristique existante au château de Montaupin.

La parcelle est située en zone A du PLUi-H, elle n'est pas exploitée par l'agriculture, et est construite.

Actuellement, le site accueille toute l'année des évènements au sein du Château. A l'intérieur de celui-ci se trouve une salle de réception, quelques chambres d'hébergement touristique et une partie habitation pour les propriétaires des lieux. Deux anciennes granges sont également situées sur le site.

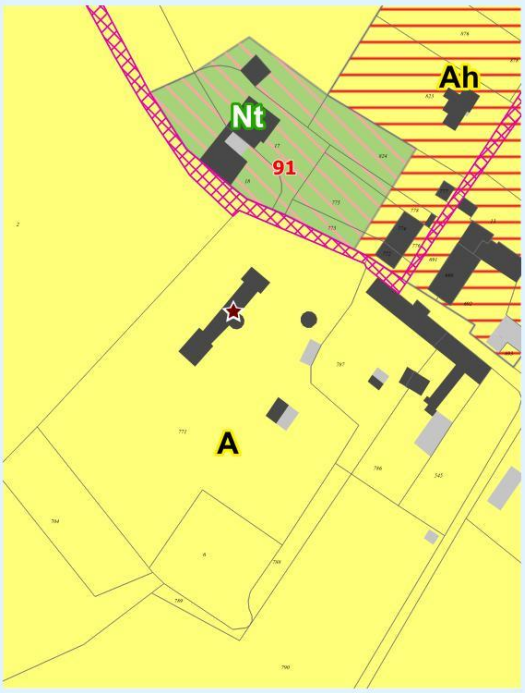
Afin d'accompagner le projet de développement touristique et évènementiel du porteur de projet, le périmètre du STECAL vise à permettre la construction d'un nouveau bâtiment, d'une emprise au sol maximum de 250m², et la réhabilitation d'un bâtiment existant.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement de l'offre touristique souhaité et soutenu par la collectivité, laquelle l'avait d'ailleurs inscrit dans la partie « Dynamiser les activités touristiques » de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

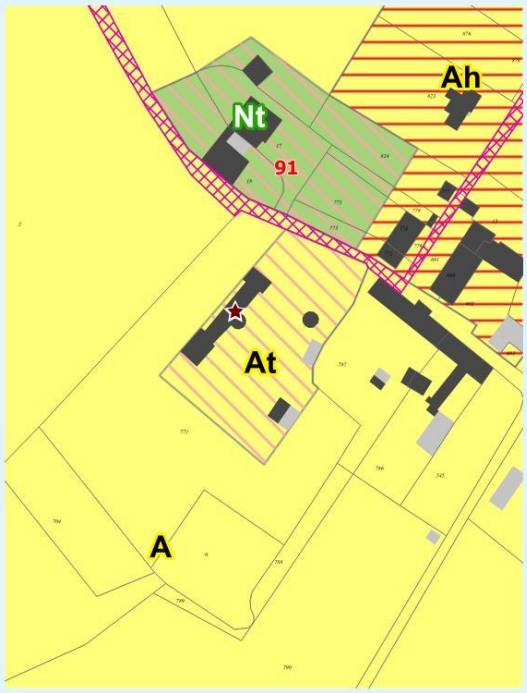
0,33ha sont transférés de la zone A vers la zone At.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

PLUi-H avant modification



PLUi-H après modification



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.

Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

P. La création d'un STECAL At (La Fontaine Saint Martin)

La modification n°2 a pour objet le développement d'un STECAL existant.

Dans le cadre d'un projet touristique lié à une activité de cirque (cirque Arlette Gruss) sur la commune de La Fontaine-Saint-Martin, un STECAL Nt avait été créé lors de l'élaboration du PLUiH. Ce STECAL devait permettre la réalisation d'un projet du cirque dédié aux personnes en situation de handicap.

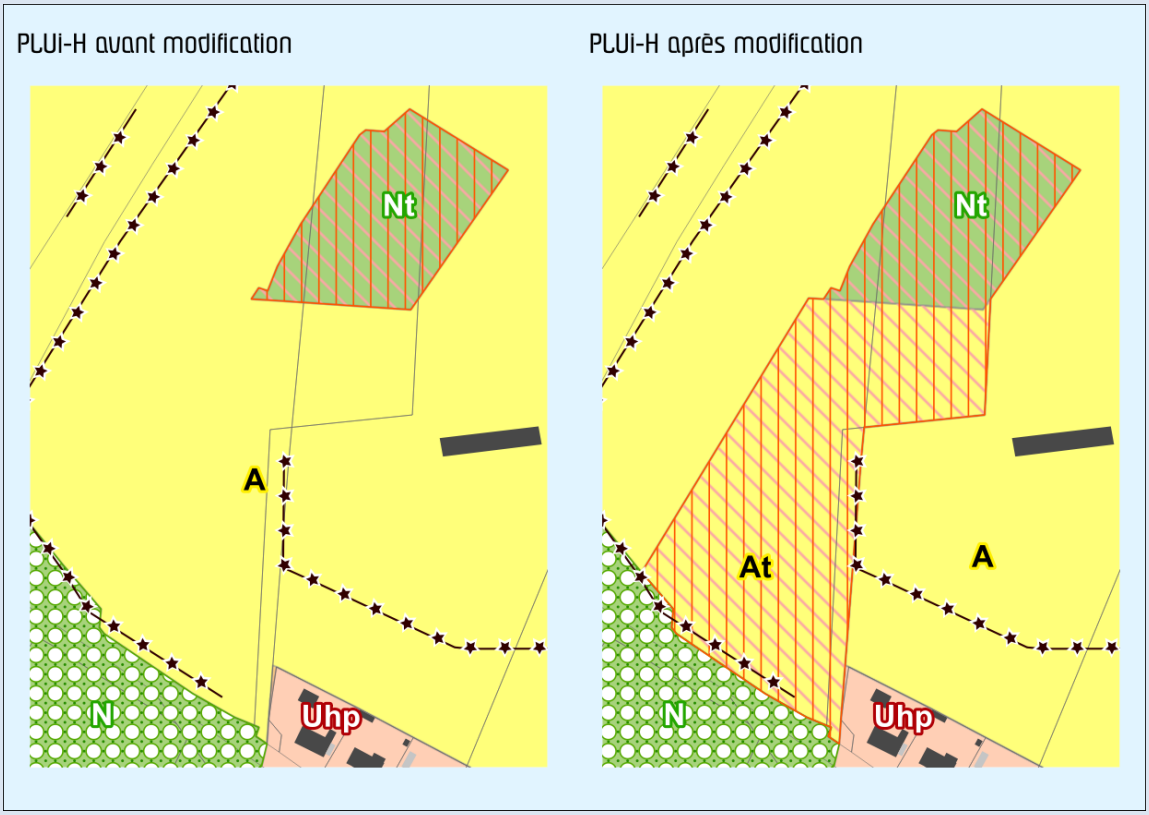
Si le projet du STECAL Nt n'est pas remis en question, celui-ci doit cependant être étendu afin de prendre en compte l'aménagement des stationnements et des accès aux usagers du site. Un STECAL At, relié au STECAL Nt existant, va ainsi être créé. Ce STECAL, qui fera l'objet d'une fiche STECAL complémentaire à la fiche STECAL existante permettra la création de ces aménagements, mais ne permettra pas la réalisation de nouvelles constructions.

Les parcelles concernées sont situées en zone A du PLUi-H, et ne sont pas exploitées par l'agriculture.

Le périmètre du STECAL vise à rendre le site accessible par les usagers en permettant la réalisation de stationnements et de cheminements.

1,52ha sont transférés de la zone A vers la zone At.

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :



Pour plus de précisions sur le règlement, voir la fiche STECAL correspondante.