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 COMMUN N°3 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-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUI-H **4**

A. L'objet de la modification n°3 4

B. Les fondements du Code de l'Urbanisme 6

C. Evaluation environnementale 9

LE CONTEXTE TERRITORIAL **10**

I. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE GENERAL **10**

II. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE **12**

A. Le SCoT du Pays de la Vallée du Loir 13

III. ARTICULATION AVEC LES INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL **14**

IV. ARTICULATION AVEC LES PLANS DE PREVENTIONS DES RISQUES **19**

V. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLUI-H OPPOSABLE **19**

VI. SYNTHESE DU BILAN TRIENNAL DE L'ARTIFICIALISATION 2021-2023 ..... **19**

EVOLUTIONS DU PLUI-H **20**

I. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT **20**

A. Suppression de l'emplacement réservé n°9 20

B. Suppression de l'emplacement réservé n°97 sur la commune de Villaines-sous-Malicorne 21

C. Modification des règles de stationnement 22

D. Modification du règlement de la zone agricole 24

E. Mise en cohérence et évolution du règlement de la zone Naturelle 27

F. Clarification des règles relatives aux extensions, annexes et réhabilitations du bâti d'habitation en zone agricole et naturelle 29

G. Modification du critère d'implantation des activités Industrie et Entrepôt en secteur Uh 31

II. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE **32**

A. Reclassement de deux parcelles actuellement situées en zone Ue et Ua, vers une zone d'habitat **UHc** 32

B. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-ville de La Flèche 34

C. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-bourg de Crosmières 36

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

III. MODIFICATION DES OAP 38
A. Modification de l'OAP Rue Nationale – Commune de Crosmières 38
B. Modification de l'OAP – Commune de Bousse – Secteur « Rue Le Royer de La Dauversière » 41
C. Modification de l'OAP « Rue du Général de Gaulle » – Commune de Bazouges Cré-sur-Loir 43

IV. EVOLUTIONS DES STECAL 45
A. Mise en cohérence réglementaire des STECAL 45
B. Création d'un STECAL (*zone Aa*) au lieu-dit « Le Châtaignier » à Oizé 50
C. Classement en STECAL Nt à vocation touristique du Haras de la Potardière (Crosmières) 54
D. Modification du STECAL au lieu-dit Malforge (Oizé) 59
E. Évolution du STECAL Nt – Lieu-dit Le Moulin du Rouveau – Commune de Oizé 64
F. Ajustement du périmètre du STECAL "La Pièce de l'Aire" – Commune de Oizé 69
G. Modification d'un STECAL "L'Epinglerie" – Commune de La Chapelle-d'Aligné 73
H. Création d'un STECAL "La Besnardière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné 78
I. Création d'un STECAL "La Petite Choisière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné 83
J. Création d'un STECAL « Les Pichonnières » - Commune de La Chapelle d'Aligné 88
K. Création d'un STECAL « La Masselière » - Commune de Bazouges Cré-sur-Loir 92

V. BILAN DE LA MODIFICATION N°3 95
A. Compatibilité avec la trajectoire ZAN et bilan de la consommation d'espace 95
B. Compatibilité de la modification avec le PADD du PLUiH 97
C. Compatibilité avec le SCOT Pays Vallée du Loir 99

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°3 du PLUi-H

A. L'objet de la modification n°3

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
Modification n°2 du PLUi-H	27 juin 2024

La procédure de la Modification de Droit Commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes du Pays Fléchois a pour objectif général d'**ajuster ponctuellement plusieurs pièces du document** sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette procédure permet notamment :

- D'adapter le règlement écrit et ses annexes.
- D'ajuster les documents graphiques.
- De faire évoluer certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- De créer ou réviser des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- De procéder à divers ajustements techniques.

Voici une description des principaux objets de la Modification n°3, regroupés par type d'évolution du PLUi-H :

1. Modification du Règlement Écrit

Ces ajustements visent à clarifier le cadre réglementaire, à lever des contraintes obsolètes ou à intégrer de nouvelles dispositions légales.

• **Suppression d'emplacements réservés** : L'emplacement réservé n°9 à Clermont-Créans est supprimé, car la zone d'activité qu'il devait desservir n'a jamais été réalisée. L'emplacement réservé n°97 à Villaines-sous-Malicorne (pour un cheminement doux) est également supprimé, un itinéraire de substitution sécurisé ayant été créé à proximité (rue de la Gare).

• **Modification des règles de stationnement** : Les dimensions minimales des places de stationnement sont ajustées pour les aligner avec les normes techniques en vigueur. Il est prévu que les places respectent notamment **5 mètres de longueur** et 2,30 mètres de largeur (3,30 mètres pour les PMR), et que les voies de circulation aient une largeur minimale de 5 mètres.

• **Évolution du règlement de la zone agricole (A)** : Il est proposé de supprimer une mention spécifique obsolète concernant l'autorisation des centrales photovoltaïques au sol sur des sites pollués. À la place, le règlement intègre une mention autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques compatibles avec l'activité agricole, sous réserve de respecter les conditions définies par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024.

• **Évolution du règlement de la zone Naturelle (N)** : Afin de pérenniser l'activité agricole en zone N, il est proposé d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation, y compris la **construction d'un logement de fonction agricole**, sous conditions strictes (justification du statut de chef d'exploitation à titre principal, nécessité de présence permanente, et localisation à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation).

• **Clarification des règles d'extension et de réhabilitation** : Les règles concernant les extensions, annexes et réhabilitations du bâti d'habitation en zones A et N sont simplifiées. L'unique critère retenu est l'emprise au sol

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

(70 m² supplémentaires maximum pour les extensions, 100 m² cumulés pour les annexes domestiques). Il est précisé que les surfaces réhabilitées qui conservent leur gabarit initial ne sont pas décomptées dans les quotas d'emprise au sol applicables aux extensions et annexes.

• **Assouplissement des conditions d'implantation des activités économiques en secteur d'habitat :** Les règles encadrant l'accueil des activités relevant des sous-destinations Industrie et Entrepôt en secteur Uh sont assouplies. Le critère de contiguïté au terrain d'habitation est remplacé par un critère de proximité, apprécié au regard d'une distance maximale mesurée depuis le lieu d'habitation de l'exploitant. La condition de compatibilité avec le caractère et le fonctionnement du secteur est maintenue, et complétée par une exigence d'absence de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat, afin de concilier maintien des activités économiques de proximité et préservation du cadre de vie résidentiel.

2. Modification du Règlement Graphique

Ces modifications concernent principalement le reclassement de parcelles pour les mettre en adéquation avec leur usage réel ou leur potentiel d'urbanisation immédiat.

• **Reclassement en zone d'habitat (UHc)** : Deux parcelles sont reclassées en zone UHc. Il s'agit d'une parcelle à La Flèche, initialement en zone d'équipement (Ue) mais accueillant une habitation sans lien avec l'équipement voisin, et une parcelle à Mareil-sur-Loir, initialement en zone d'activités (Ua) mais située en cœur de bourg, pour faciliter sa reconversion vers l'habitat ou des usages mixtes.

• **Classement de zones 1AUh en UHp** :

◦ Un terrain de 1,5 hectare rue du Petit Renard à La Flèche est reclassé de 1AUh à UHp. Ce changement est justifié par le fait que le site est déjà entièrement desservi par les réseaux nécessaires et ne nécessite plus d'équipements internes préalables, le rendant immédiatement constructible.

◦ Un tènement d'environ 3 500 m² à Crosmières est reclassé de 1AUh à UHp. Ce secteur, en continuité immédiate du lotissement de l'Arthénuère, est jugé mature pour accueillir dix logements supplémentaires, les réseaux publics étant déjà disponibles.

3. Modification des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Ces ajustements visent à rendre la planification plus réaliste ou à introduire une flexibilité dans la mise en œuvre des projets.

• **OAP Rue Nationale – Crosmières** : Le secteur 2 est **supprimé** du périmètre de l'OAP. La restructuration initialement prévue n'est plus pertinente en raison de l'occupation de l'habitation par les propriétaires et du coût jugé disproportionné de la démolition de l'entrepôt.

• **OAP Rue Le Royer de La Dauversière – Bousse** : L'OAP est modifiée pour acter la possibilité d'un **phasage** de l'opération sur le site 1 (propriété communale), permettant un développement progressif et adapté aux capacités de la commune, en commençant par la partie sud.

• **OAP Rue du Général de Gaulle – Bazouges Cré-sur-Loir** : Le schéma de desserte est mis à jour avec la **suppression de l'accès sud** prévu initialement, pour des raisons techniques et fonctionnelles. Les deux autres accès (nord et est) sont maintenus, et les objectifs programmatiques (36 logements) restent inchangés.

4. Évolutions des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

La modification n°3 comprend la création, la modification ou l'ajustement de plusieurs STECAL (STECAL, qui dérogent au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles, sont justifiés par leur caractère exceptionnel et limité).

• **Mise en cohérence réglementaire** : Plusieurs STECAL existants sont modifiés pour corriger des contradictions entre leurs fiches descriptives et le règlement écrit, notamment pour clarifier l'autorisation des sous-destinations comme "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" ou "Autres équipements recevant du public".

• **Création de STECAL à vocation économique/agricole (Aa)** :

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

◦ **Le Châtaignier à Oizé** : Création d'un STECAL Aa (1,65 ha, dont 1,25 ha de consommation d'espace agricole) pour permettre la construction d'un grand hangar agricole (5 340 m²) et de bureaux (440 m²) pour le conditionnement et la gestion mutualisée de plusieurs exploitations.

◦ **L'Epinglerie à La Chapelle-d'Aligné (Lindsay Europe)** : Adaptation du périmètre pour permettre la construction de nouveaux bureaux administratifs, l'organisation de formations et la création d'un showroom (emprise constructible maximale de 2 000 m² cumulés).

◦ **Malforge à Oizé** : Création d'un sous-secteur Aa au sein du STECAL existant Ah, pour pérenniser l'activité artisanale de maçonnerie et encadrer son extension limitée (150 m² d'emprise supplémentaire autorisée).

◦ **La Pièce de l'Aire à Oizé** : Ajustement graphique du périmètre d'un STECAL existant pour permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment artisanal (paysagiste) dans l'enveloppe de fonctionnement actuelle, sans nouvelle consommation foncière.

• **Création/Modification de STECAL à vocation touristique (Nt/At)** :

◦ **Haras de la Potardière à Crosmières** : Classement en STECAL Nt pour reconnaître et sécuriser juridiquement l'activité touristique et d'hébergement existante (capacité d'accueil de 120 personnes pour les événements et 59 couchages).

◦ **Le Moulin du Rouveau à Oizé** : Évolution du STECAL Nt/At (ferme pédagogique et tourisme insolite) pour autoriser le remplacement de cabanes légères par des hébergements touristiques de 35 m² maximum, sans augmentation de l'emprise constructible totale (300 m²).

◦ **La Besnardière à La Chapelle-d'Aligné** : Création d'un STECAL At pour autoriser l'installation d'un hébergement léger et réversible (yourte, 50 m² maximum) destiné aux participants de formations artisanales sur le site existant.

◦ **La Petite Choisière à La Chapelle-d'Aligné** : Création d'un STECAL At pour encadrer l'installation de trois hébergements touristiques insolites légers (150 m² maximum d'emprise cumulée) en lien avec une micro-ferme caprine laitière émergente.

• **Création de STECAL à vocation habitat** :

◦ **Les Pichonnières à La Chapelle d'Aligné** : Création pour permettre la densification maîtrisée d'un hameau existant sans extension de l'enveloppe urbaine. Cette création est compensée par une réduction de 4 000 m² du STECAL des Richardières pour garantir un bilan foncier neutre.

◦ **La Masselière à Bazouges Cré-sur-Loir** : Création pour la reconversion et la densification d'anciens bâtiments scolaires désaffectés, visant la création de 20 à 30 logements sans consommation d'espace nouvelle

Le 6 mars 2025, la communauté de communes a également engagé une révision de son PLUi-H.

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

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

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.

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.

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 communautaire. 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

1. Justification du recours à la modification

La démarche engagée relève pleinement de la modification du PLUi-H, dès lors qu'elle consiste à ajuster ponctuellement plusieurs pièces du document sans porter atteinte aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

La procédure permet de :

- Adapter le règlement écrit et ses annexes ;
- Ajuster les documents graphiques ;
- Faire évoluer certaines orientations d'aménagement et de programmation ;
- Créer ou réviser des STECAL ;
- Procéder à divers ajustements techniques ne modifiant ni la philosophie générale du PADD ni l'économie générale du document.

Ces évolutions demeurent circonscrites et ne nécessitent donc pas l'engagement d'une révision au sens des articles L.153-31 et suivants.

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°3 du PLUi-H ne relève pas des critères de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme précédemment exposés : elle n'induit pas d'incidence directe sur un site Natura 2000 et ne produit pas d'effets assimilables à ceux d'une révision, puisqu'elle porte essentiellement sur l'ouverture à de nouveaux changements de destination en zones A et N, l'intégration de STECAL supplémentaires, l'ajustement de certaines OAP, la mise en cohérence du règlement écrit ainsi que divers compléments ponctuels.

Si la procédure n'entrait donc pas, en l'état, dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, une saisine de l'autorité environnementale a néanmoins été engagée dans le cadre de l'examen « au cas par cas ». À l'issue de cette instruction, la MRAe a conclu que les évolutions envisagées justifiaient la réalisation d'une évaluation environnementale complète.

Prenant acte de cette décision, le conseil communautaire a délibéré pour soumettre la modification n°3 à évaluation environnementale.

Le dossier correspondant est transmis à l'autorité environnementale, qui dispose d'un délai réglementaire de trois mois pour rendre son avis. Celui-ci sera annexé au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions en vigueur.

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

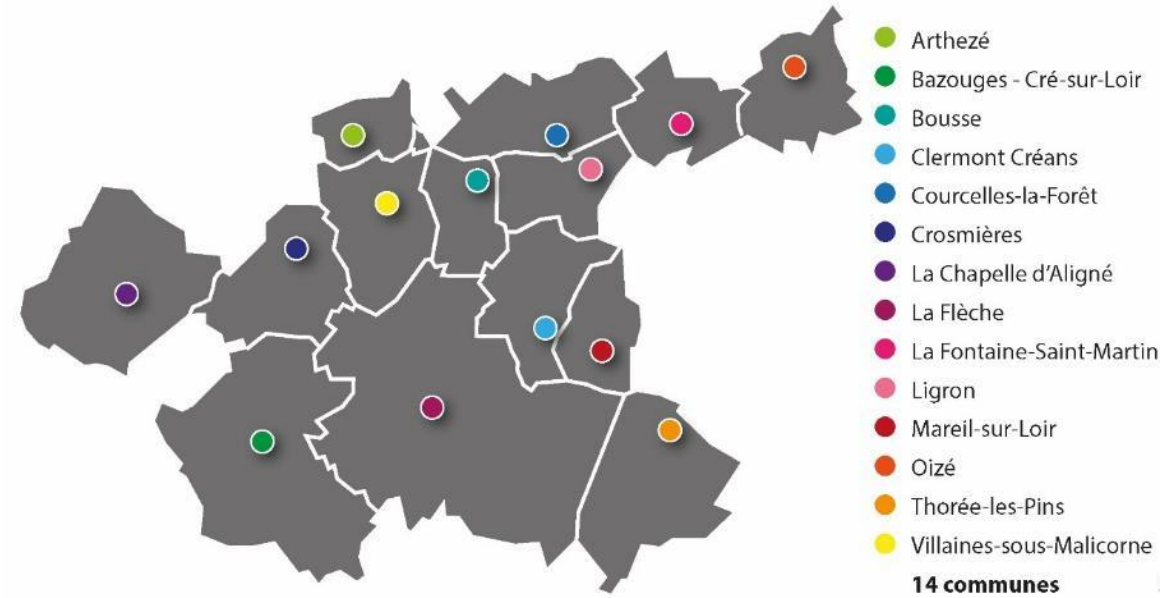
La Communauté de Communes du Pays Fléchois appartient à la région Pays de la Loire et s'étend sur le département de la Sarthe.

La CCPF dans son contexte régional



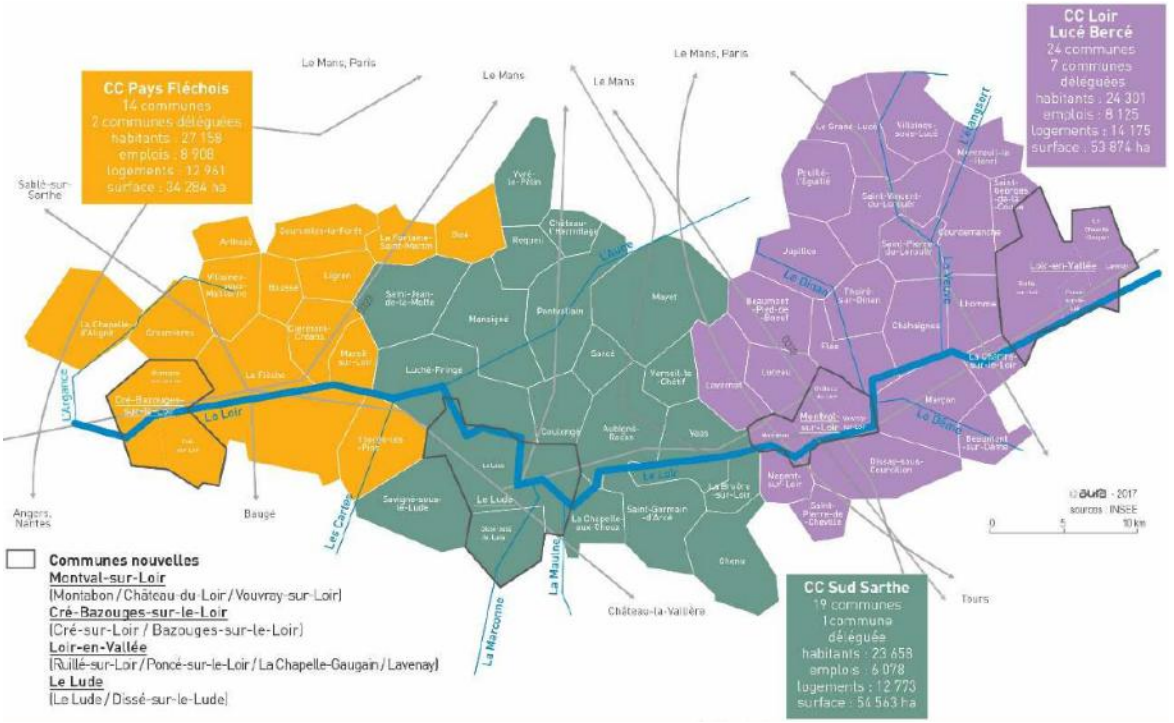
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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

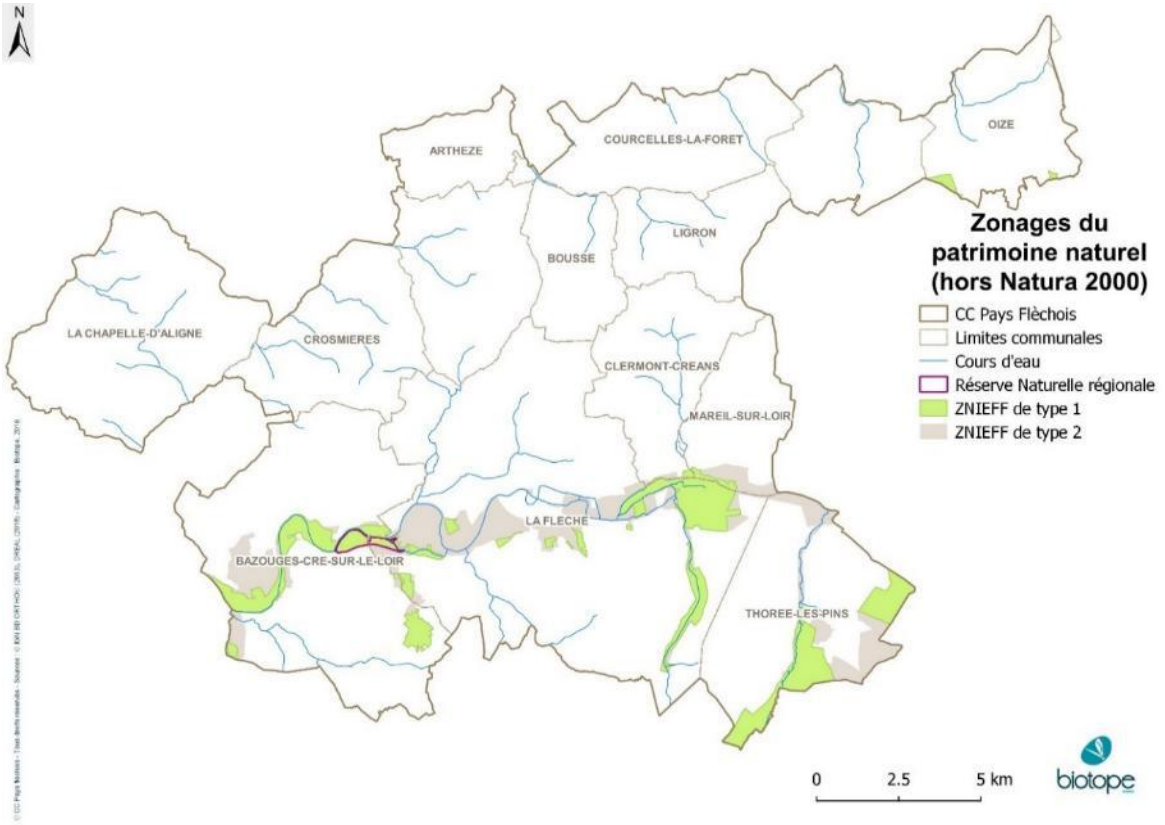
1. Zonages réglementaires

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.



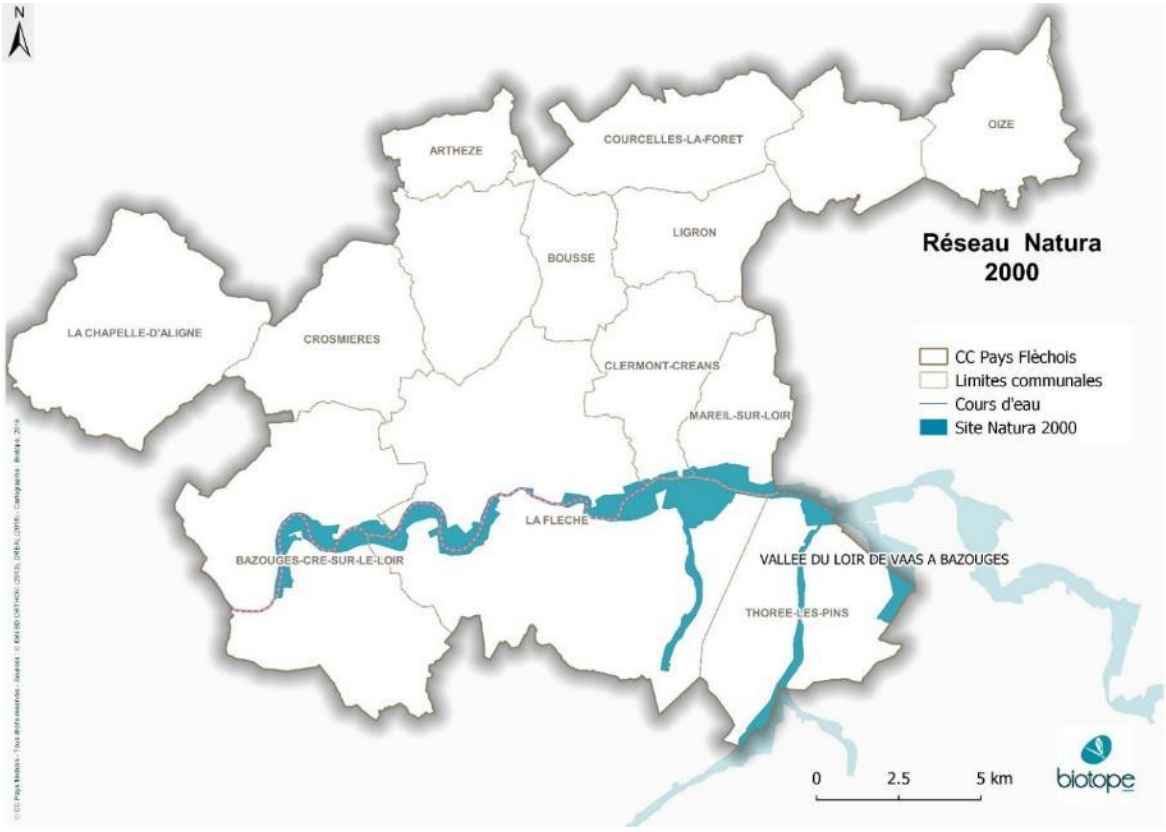
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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.

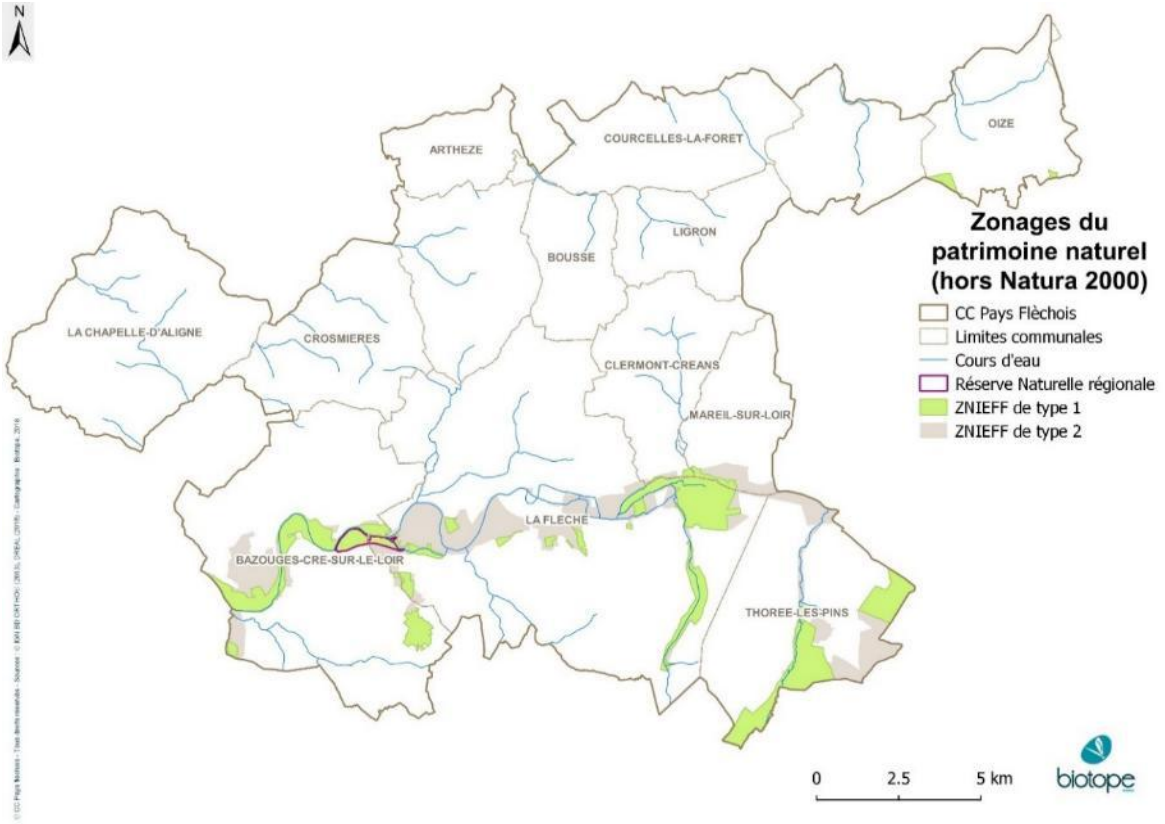
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

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.

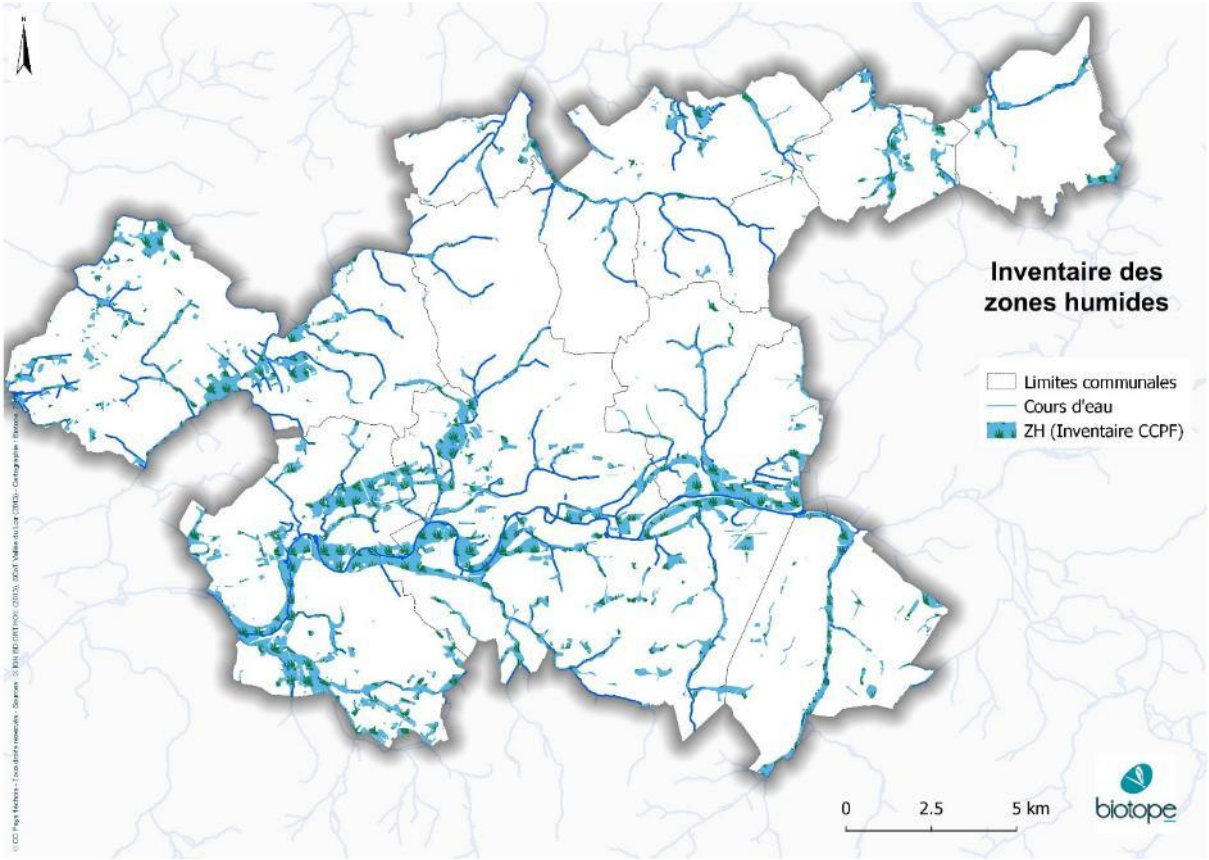


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

b) Les zones humides

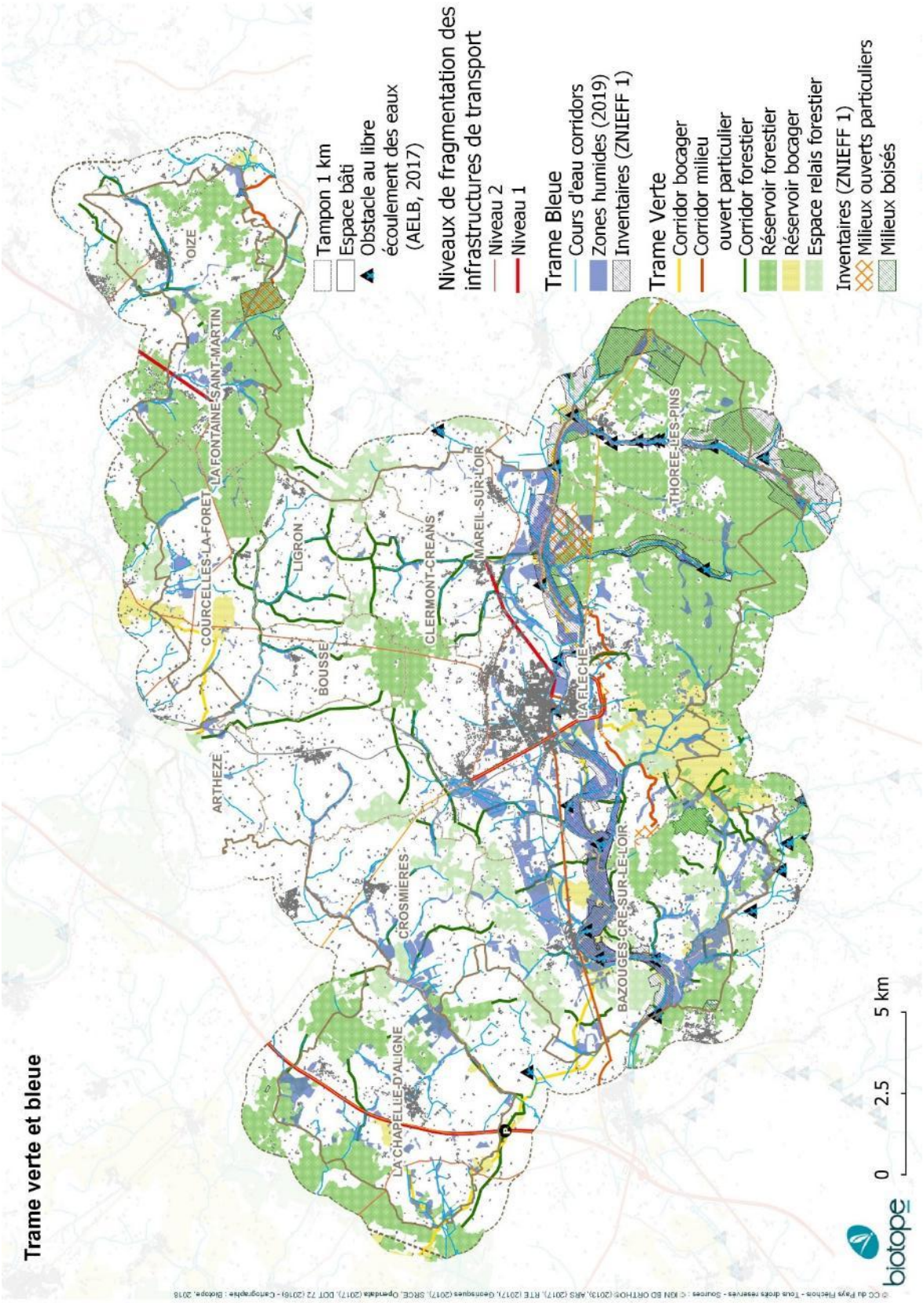
La communauté de Communes a fait réaliser un inventaire zones humides sur son territoire (le rapport est porté en annexe 1 du PLUi-H).

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

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.

VI. Synthèse du Bilan Triennal de l'artificialisation 2021-2023

De **2021 à 2023**, la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier sur le territoire de la communauté de communes a été de 23,55 hectares soit **7,85 ha par an**.

La trajectoire de réduction de 50% basée sur la consommation de 2011-2020 limite la consommation à **11,4 ha par an à horizon 2031**. *(10ha par an en intégrant les objectifs corrigées suite à la définition des projets d'envergure nationale ou européenne)*

- Le rythme actuel de consommation est inférieur

Le PLUi applicable depuis 2021 a permis de disposer d'un document cadre pour le développement du territoire.

Toutefois, les dynamiques de projet ont fortement évolué (coût de construction, taux emprunt, …) ayant certainement un impact réel sur la consommation d'espace sur le territoire (PA annulé, …)

Les projets récents mettent en évidence des améliorations de la stratégie de sobriété foncière à l'échelle intercommunale.

Ce bilan est joint en annexe du dossier.

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

I. Modification du règlement écrit

A. Suppression de l'emplacement réservé n°9

L'objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) concerne la suppression de l'emplacement réservé n°9, identifié sur le territoire communal de Clermont-Créans. Cet emplacement, issu du PLU de 2008, visait à garantir la possibilité d'un cheminement piéton entre la RD 323 et une zone d'activité projetée au lieu-dit "Les Graveaux".

Or, cette zone d'activité n'a jamais été réalisée, et elle ne figure pas parmi les projets d'aménagement retenus dans le PLUi actuellement en vigueur. Aucun objectif d'urbanisation ou de développement économique n'est désormais identifié sur ce secteur, tant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En l'absence de destination effective ou de projet opérationnel justifiant ce lien piétonnier, l'emplacement réservé perd de fait sa raison d'être.

La commune de Clermont-Créans, désignée comme bénéficiaire de l'emplacement, a confirmé l'absence de nécessité de maintien de cette servitude. En conséquence, il est proposé de procéder à la suppression de cet emplacement réservé, afin de rétablir une lecture actualisée et cohérente du plan de zonage.

1. Modification du règlement graphique

La suppression de l'emplacement réservé n°9 se traduit par son retrait du règlement graphique du PLUi. Elle vise à éviter la pérennisation d'un projet obsolète et à libérer les terrains de toute contrainte non justifiée.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

2. Modification de la liste des Emplacements Réservés

Corrélativement à la modification cartographique, la liste des emplacements réservés annexée au règlement du PLUi est actualisée. L'emplacement n°9 est supprimé de l'inventaire, sans remplacement, ce qui reflète fidèlement la réalité des orientations communales et intercommunales d'aménagement.

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

B. Suppression de l'emplacement réservé n°97 sur la commune de Villaines-sous-Malicorne

1. Justifications

L'emplacement réservé n°97, inscrit au PLUi de la Communauté de communes du Pays Fléchois, concerne la création d'un cheminement doux d'une superficie d'environ 1 127 m², localisé au nord de la rue du Maine, en limite d'un secteur bâti partiellement classé en zone **Uhp**.

Cet emplacement réservé, d'une vocation initiale de liaison piétonne entre le centre-bourg et la voie verte, a perdu sa pertinence à la suite de la réalisation d'autres aménagements de mobilités douces à proximité immédiate, notamment la **rue de la Gare**, située à environ 75 mètres au sud. Ce nouvel itinéraire assure désormais une connexion directe, lisible et sécurisée entre la voie verte et la rue du Maine, répondant pleinement à l'objectif de maillage doux initialement visé par l'ER n°97.

Le maintien de cet emplacement réservé ne se justifie donc plus et engendre des effets contraignants pour les propriétaires concernés. En effet, le classement actuel « gèle » les droits à construire sur la parcelle partiellement située en zone **Uhp**, alors même qu'aucun projet d'aménagement public n'est envisagé à cet endroit.

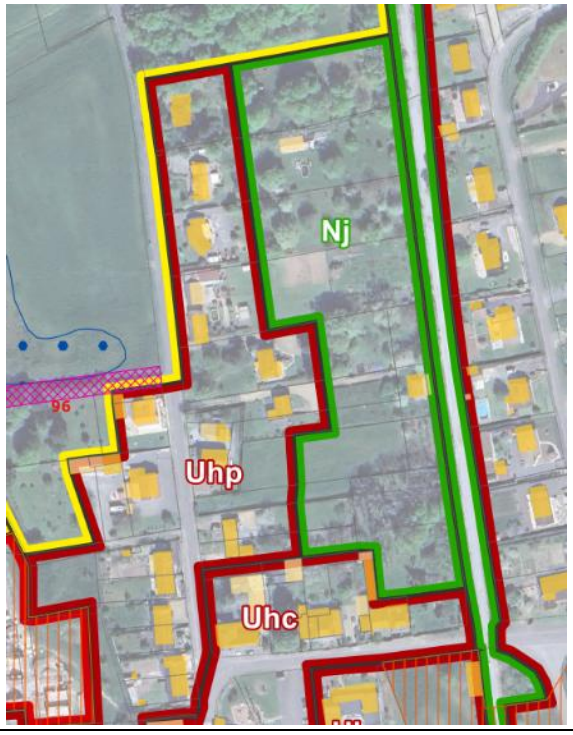
Sa suppression permet de rétablir la constructibilité de la parcelle, en cohérence avec le tissu urbain environnant, tout en conservant un niveau satisfaisant de desserte piétonne par les cheminements existants.

Cette évolution s'inscrit dans une logique de mise à jour du PLUi visant à lever les réserves devenues sans objet, à rationaliser le foncier mobilisable et à faciliter la mise en œuvre de projets communaux et privés compatibles avec la vocation urbaine du secteur.

2. Modifications du PLUi

Le plan de zonage de la commune de Villaines-sous-Malicorne est modifié comme suit :

- **Suppression de l'emplacement réservé n°97**, d'une superficie d'environ **1 127 m²**, initialement destiné à la création d'un **cheminement mode doux**.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

Cette suppression entraîne :

- la **levée de la servitude d'emplacement réservé** sur les parcelles concernées, situées en limite de zone **Uhp** ;
- le maintien des continuités douces via les **cheminements existants**, notamment la **rue de la Gare** et les liaisons vers la voie verte.

Corrélativement à la modification cartographique, la liste des emplacements réservés annexée au règlement du PLUi est actualisée. L'emplacement n°97 est supprimé de l'inventaire, sans remplacement, ce qui reflète fidèlement la réalité des orientations communales et intercommunales d'aménagement.

C. Modification des règles de stationnement

La présente modification vise à harmoniser les règles applicables en matière de stationnement avec les normes techniques en vigueur et les pratiques courantes d'aménagement. Elle concerne plus particulièrement les dimensions minimales des places de stationnement prescrites dans le règlement écrit du PLUi, en vue d'une mise en cohérence avec les référentiels actuels applicables en matière de sécurité, d'accessibilité et de confort d'usage.

1. Justification

L'article 7 des dispositions communes du règlement écrit du PLUi encadre les conditions de réalisation des aires de stationnement, notamment en matière de dimensionnement des emplacements. À ce jour, ce règlement prévoit que :

« Sauf pour le logement individuel, les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes : 3,30 m pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 2,50 m pour les emplacements standards. »

Or, cette prescription diverge légèrement des normes techniques habituellement requises dans les projets d'aménagement et les avis formulés dans le cadre des autorisations d'urbanisme. En effet, les dimensions minimales couramment admises sont aujourd'hui :

- **5 mètres de longueur** pour tous les emplacements ;
- **2,30 mètres de largeur** pour les places standard, et **3,30 mètres** pour les emplacements PMR ;
- une **voie de circulation d'une largeur minimale de 5 mètres**.

Cette évolution normative a pour objet de répondre aux enjeux croissants de gestion de l'espace, de fluidité des manœuvres, de sécurité des usagers et d'accessibilité. Elle est également cohérente avec les recommandations techniques du CEREMA et les exigences posées par la réglementation accessibilité.

Dès lors, afin d'éviter toute discordance entre le règlement d'urbanisme et les prescriptions administratives opposables aux projets, il convient d'ajuster la rédaction du règlement écrit du PLUi pour l'aligner avec les normes actuelles. Cette mise à jour ne remet pas en cause l'économie générale du document, ni ses objectifs d'aménagement ou de qualité urbaine.

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

2. Modification du PLUi

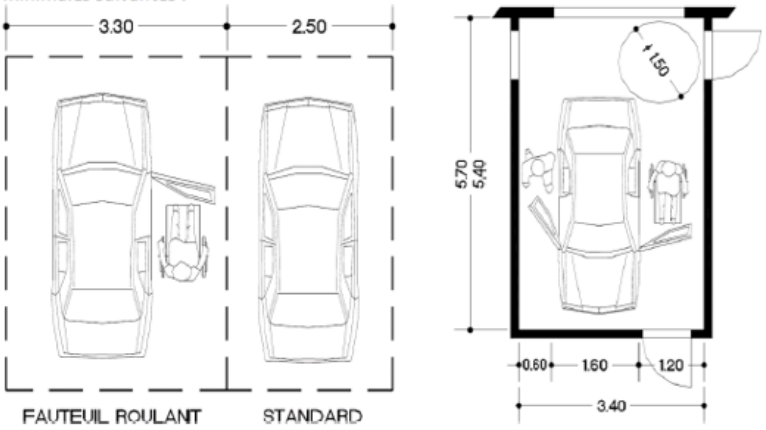
Le règlement écrit du PLUi est modifié.

- **Article concerné** : Dispositions communes – Article 7 : *Conditions de desserte par les voies et d'accès aux aires de stationnement*
- **Contenu modifié** :

Règlement actuel

c) Dimension des places de stationnement

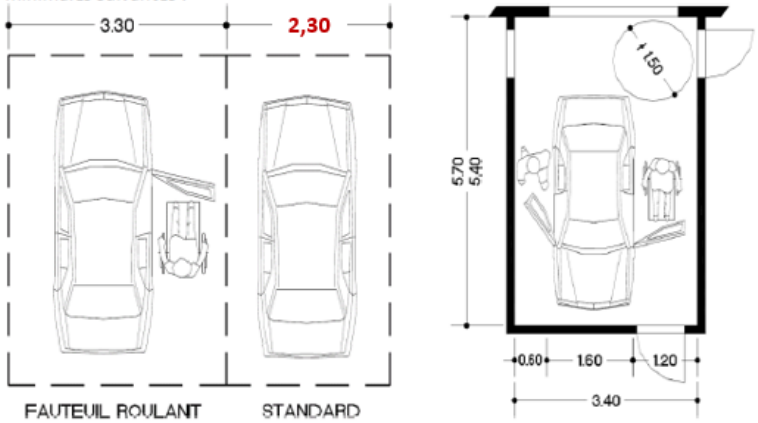
Sauf pour le logement individuel, les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :



Règlement modifié

c) Dimension des places de stationnement

Sauf pour le logement individuel, les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :



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

D. Modification du règlement de la zone agricole

La présente évolution porte sur le **règlement écrit** applicable à la **zone A** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette zone regroupe les espaces agricoles du territoire, qu'ils soient équipés ou non, et identifiés pour leur potentiel **agronomique, biologique ou économique**, conformément aux dispositions du **Code de l'urbanisme** et aux objectifs de préservation du foncier agricole.

Cette zone regroupe les espaces agricoles du territoire, qu'ils soient équipés ou non, et identifiés pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et aux objectifs de préservation du foncier agricole.

1. Justification

Le règlement écrit de la zone A comprend actuellement une disposition spécifique, qui autorise à titre exceptionnel l'installation de centrales photovoltaïques au sol, exclusivement sur des sites ou sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer le caractère irréversible de cette pollution ou artificialisation, excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols.

Or, cette mention est devenue obsolète et source de contradictions au regard :

- Des dispositions générales du PLUi, qui autorisent déjà l'**agrivoltaisme ;**
- Des règles nationales, qui précisent les conditions de compatibilité entre installations photovoltaïques et maintien des fonctions agricoles, sous réserve de compatibilité avec le document-cadre validé par la Chambre d'Agriculture et l'État.

Maintenir cette rédaction spécifique reviendrait à imposer une restriction contradictoire, sans plus-value réglementaire, voire à susciter des contentieux d'interprétation.

Il est donc proposé de **supprimer purement et simplement cette mention**, pour clarifier le cadre applicable, tout en laissant pleinement s'appliquer les règles générales de compatibilité, d'intégration paysagère et de respect du potentiel agronomique.

La mention suivante sera intégrée : « L'implantation de panneaux photovoltaïques compatible avec l'activité agricole est autorisée à condition de respecter les conditions définies à l'article 2 du décret n°2024-318 du 8 avril 2024. »

2. Modification du PLUi

Il est proposé de modifier le règlement écrit de la zone A afin de :

- **Supprimer la mention spécifique relative au photovoltaïque au sol sur sites pollués ou artificialisés**, devenue redondante et inadaptée.

Ces ajustements permettront :

- De clarifier le cadre applicable aux installations photovoltaïques au sol, en cohérence avec l'encadrement national et le document-cadre local, notamment pour les projets d'agrivoltaisme ;
- De maintenir la cohérence d'ensemble du règlement écrit sans complexification inutile.

Aucune modification du règlement graphique n'est induite par cette évolution, qui porte exclusivement sur l'ajustement du règlement écrit pour assurer sa mise en cohérence avec la pratique et les objectifs de développement durable du territoire

Règlement modifié :

Destination	Sous-destination	A	Ah Habitat	At Tourisme	Ae Equipnts	Aa Activités	Acl Cons.lim.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	×	SC	×	×	SC
	Exploitation forestière	×	×	SC	×	×	×
Habitation	Logement	SC	SC	SC	×	×	×

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

	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	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	×	×	×	×	×	×

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 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.~~
- L'implantation de panneaux photovoltaïques compatible avec l'activité agricole est autorisée à condition de respecter les conditions définies à l'article 2 du décret n°2024-318 du 8 avril 2024.
- 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

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

l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre, c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage 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 :

1. L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
2. L'adaptation au changement climatique ;
3. La protection contre les aléas ;
4. 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

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

E. Mise en cohérence et évolution du règlement de la zone Naturelle

1. Autorisation des constructions agricoles, notamment logements de fonction, en zone N

La zone N, bien que qualifiée de "naturelle", est traversée par des usages agricoles bien réels. Ceux-ci participent de manière déterminante à l'entretien des paysages, à la biodiversité ordinaire et au maintien d'une économie rurale active.

a) Justifications

Le PLUi du Pays Fléchois reconnaît déjà la possibilité d'exercer une activité agricole en zone N. Toutefois, il ne prévoit pas de manière explicite les constructions qui permettent de pérenniser cette activité, notamment les **logements de fonction agricoles**.

Afin de lever cette incohérence, il est proposé d'autoriser, à l'instar de ce qui existe en zone A, les constructions liées à l'exercice d'une activité agricole existante, sous des conditions strictes destinées à prévenir tout effet de mitage, à garantir l'ancrage territorial du porteur de projet, et à préserver les entités paysagères structurantes du territoire.

Cette évolution renforce l'approche multifonctionnelle des zones naturelles, qui sont à la fois des espaces de préservation et de production, dès lors que l'équilibre entre les fonctions est assuré.

b) Modifications du PLUi

Le règlement de la zone N du PLUi est complété ainsi :

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admis sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière 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 N :

[…]

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,** sous réserve que ces activités soient en lien direct ou localisées sur le lieu d'une exploitation agricole ou forestière existante à la date d'approbation du PLUi-H, et notamment :
- Les bâtiments d'activité ou de stockage ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl**. ;
- Les bâtiments et installation de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe, sciage, séchage…) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl**. ;
- La construction d'un logement de fonction agricole, à condition :
  - que le demandeur exerce une activité agricole professionnelle qui nécessite une présence permanente ;
  - que l'activité agricole soit **déjà existante et pérenne sur le site**, avec des installations de production établies ;
  - qu'il soit **démontré l'absence d'un logement existant disponible** sur le site ou à proximité, ou qu'un fait de décohabitation soit avéré ;
  - que le projet réponde à une **nécessité de présence permanente et rapprochée**, justifiée par la nature des productions ;
  - que la construction soit **localisée à moins de 100 mètres** des bâtiments d'exploitation agricole (ou jusqu'à 150 m en cas de contrainte topographique ou sanitaire avérée).

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

Toute demande devra être accompagnée d'un dossier démontrant la compatibilité du projet avec ces critères.

- Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils…) relevant de l'article L311.1 du Code Rural sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl**. ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles ou forestières sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides et inondables.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles**, et notamment les constructions relevant des sous destinations *Artisanat et commerce de détail,* sous réserve :
- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %…) ;
- Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

[…]

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

F. Clarification des règles relatives aux extensions, annexes et réhabilitations du bâti d'habitation en zone agricole et naturelle

1. Justifications

Les dispositions actuellement en vigueur dans les zones A et N du PLUi prévoient des extensions dites « limitées » dont le dimensionnement repose sur une double référence à l'emprise au sol et à la surface de plancher. Ce cumul rend la règle confuse et difficilement applicable, en particulier lorsque les projets combinent réhabilitation et extension. Les retours d'instruction ont mis en évidence des divergences d'interprétation selon les communes, fragilisant la sécurité juridique des autorisations et ralentissant leur traitement.

Par ailleurs, la question du décompte de la réhabilitation — lorsqu'elle conserve les volumes et structures existantes — n'est pas clairement tranchée. Cette imprécision empêche de distinguer les démarches de valorisation du bâti existant, pourtant encouragées par les objectifs de sobriété foncière et de protection des paysages.

La modification proposée vise à simplifier la lecture du règlement en retenant un critère unique d'emprise au sol afin de permettre une adaptation mesurée de l'habitat dans un contexte d'activité agricole et de préservation des milieux naturels et de discrétion paysagère imposent une plus grande maîtrise de la construction. Cette clarification permet de favoriser la réutilisation du bâti existant, d'encadrer les extensions de manière proportionnée et de garantir la cohérence architecturale et paysagère des opérations.

2. Modifications du PLUi

Le règlement des zones **A** et **N** du PLUi est complété et modifié comme suit :

Article A.2 et N.2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Ne sont admis sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole ou naturelle des terrains et qu'ils assurent une bonne insertion dans leur environnement, que les usages et affectations suivants :

- **L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi-H**, à condition :
  - que l'extension n'excède pas **70 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité d'habitation** quelle que soit la surface de plancher créée ;
  - que l'emprise au sol nouvellement créée porte l'emprise au sol totale de la construction à usage d'habitation à 200 m² au maximum ;
  - qu'elle soit implantée dans la continuité du bâti existant, sans création de logement supplémentaire ;
  - que la hauteur de l'extension n'excède pas celle de la construction principale existante,
  - que les matériaux, volumes et teintes assurent la cohérence architecturale avec la construction principale et leur intégration dans le paysage naturel environnant ;
  - que la destination du bâtiment demeure exclusivement à usage d'habitation.
- **La construction d'annexes à usage domestique**, sous réserve :
  - que la surface cumulée des annexes n'excède pas **100 m² d'emprise au sol** par unité d'habitation ;
  - qu'elles respectent une **hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit** ;
  - qu'elles soient implantées à une **distance maximale de 25 mètres** de la construction principale ;
  - qu'elles ne puissent faire l'objet d'un **changement de destination vers de l'habitation**.
- **La réhabilitation du bâti existant à usage d'habitation**, sous réserve :
  - que soient **conservés les murs porteurs, la toiture et les volumes bâtis initiaux** ;
  - qu'aucune **création de logement supplémentaire** ne soit réalisée ;
  - que les travaux n'entraînent pas d'augmentation de l'emprise au sol au-delà des limites fixées pour les extensions.

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

Pour l'application des quotas d'emprise au sol prévus au présent article, seule l'emprise au sol nouvellement créée est prise en compte. L'emprise au sol des bâtiments existants réhabilités ou remis en état, conservés dans leur gabarit et leur volumétrie d'origine, n'est pas décomptée, dès lors que ces travaux n'entraînent aucune création d'emprise au sol nouvelle et que le bâti conserve sa vocation d'habitation.

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

G. Modification du critère d'implantation des activités Industrie et Entrepôt en secteur Uh

Le secteur Uh, à vocation dominante d'habitat, accueille de longue date des activités artisanales et économiques qui participent à l'animation et à la vitalité des quartiers. Le maintien de ces activités, notamment celles portées par des artisans résidant sur place, constitue un enjeu de développement économique local et de préservation de l'emploi de proximité.

1. Justifications

Le PLUi du Pays Fléchois admet, en secteur Uh, la construction et l'extension relevant des sous-destinations Industrie et Entrepôt, sous réserve de compatibilité avec le caractère du secteur et de nécessité pour une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La condition de contiguïté s'avère toutefois trop restrictive au regard des situations rencontrées sur le territoire. Elle empêche notamment un artisan résidant en secteur Uh de réaliser son outil de travail sur un terrain proche mais non immédiatement attenant à son habitation, alors même que le projet s'inscrit dans le tissu urbain et demeure compatible avec sa vocation.

Afin de lever cette rigidité, tout en préservant la vocation d'habitat du secteur, il est proposé de substituer à la notion de contiguïté un critère de proximité, apprécié au regard d'une distance mesurée depuis le lieu d'habitation de l'exploitant. Cette évolution conserve la condition essentielle de compatibilité avec le fonctionnement du secteur et l'assortit d'une exigence d'absence de nuisances incompatibles avec l'habitat, de manière à concilier valorisation des activités économiques et qualité du cadre de vie résidentiel.

Cette évolution favorise le maintien des activités économiques compatibles en secteur urbain, dès lors que l'équilibre avec la fonction résidentielle est assuré.

2. Modifications du PLUi

Le règlement du secteur Uh du PLUi est modifié ainsi :

Article U2 – Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

La construction et l'extension relevant des sous-destinations Industrie et Entrepôt, sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- qu'elles soient nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette, sur un terrain contigu, ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres du lieu d'habitation de l'exploitant ;
- qu'elles ne soient pas de nature à générer de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur.

Les projets demeurent soumis au respect des réglementations applicables, notamment au titre des installations classées pour la protection de l'environnement présentes à proximité.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

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

II. Modification du règlement graphique

A. Reclassement de deux parcelles actuellement situées en zone Ue et Ua, vers une zone d'habitat **UHc**

La présente évolution porte sur le **règlement graphique** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin de procéder au reclassement de deux parcelles actuellement situées en zone à vocation d'équipement ou d'activités, vers une zone à vocation principale d'habitat **UHc**, plus conforme à la réalité bâtie et aux perspectives de valorisation de ces espaces.

1. Présentation des sites

Premier site – La Flèche

La parcelle cadastrée **AP 203**, située rue de La Tour d'Auvergne, est aujourd'hui classée en **zone Ue**, zone dédiée aux équipements scolaires, sportifs, culturels ou techniques d'intérêt collectif. Ce classement découle notamment de la présence, à proximité immédiate, de l'école du Prytanée national militaire et de la station de traitement des eaux. Toutefois, la parcelle considérée accueille exclusivement une habitation, sans lien fonctionnel ni technique avec les équipements collectifs voisins.

Second site – Mareil-sur-Loir

La parcelle cadastrée **AC 143**, rue de la Gare, correspond à un ancien bâtiment d'activités appartenant à la communauté de communes. Elle relève actuellement de la **zone Ua**, affectée prioritairement aux activités économiques (industrielles, artisanales, logistiques ou commerciales). Or, ce bâtiment est aujourd'hui vacant, implanté au cœur du tissu urbain ancien du bourg. Sa localisation en zone Ua limite fortement les possibilités de reconversion ou de réinvestissement, alors même que sa situation centrale lui confère un fort potentiel pour d'autres usages.

2. Justification

Dans les deux cas, le classement actuel des parcelles apparaît inadapté à la réalité de l'occupation et aux intentions de développement local :

- Pour le premier site, le maintien en **zone Ue** n'est plus justifié dès lors que l'habitation ne relève d'aucun usage collectif ou scolaire. Son intégration en **zone UHc** permet de reconnaître sa vocation résidentielle effective et de garantir une cohérence d'ensemble avec le tissu bâti environnant, de caractère patrimonial et à dominante d'habitat.
- Pour le second site, la reconversion du bâtiment existant est aujourd'hui entravée par le zonage **Ua**, qui limite les destinations autorisées à celles relatives aux activités économiques. Or, en centre-bourg, l'accueil de logements, d'équipements de proximité, ou de projets mixtes serait de nature à soutenir la revitalisation locale. Le passage en **zone UHc** offre donc un cadre plus souple et cohérent pour faciliter une réhabilitation adaptée aux besoins du cœur de village.

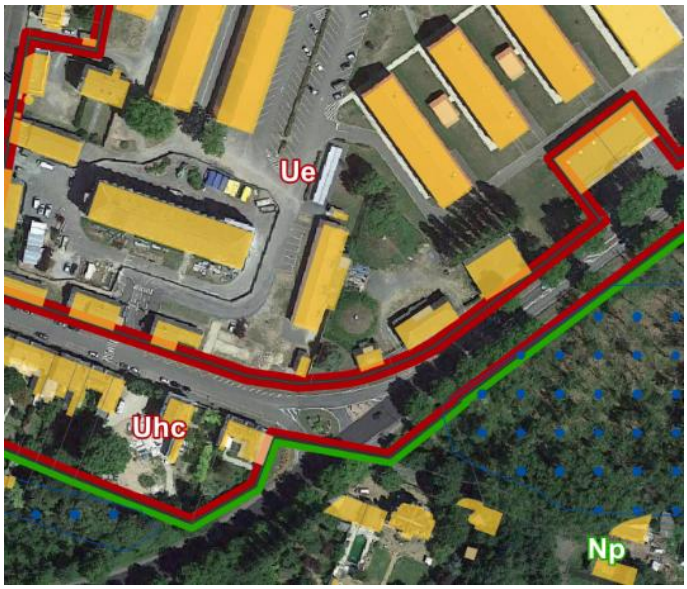
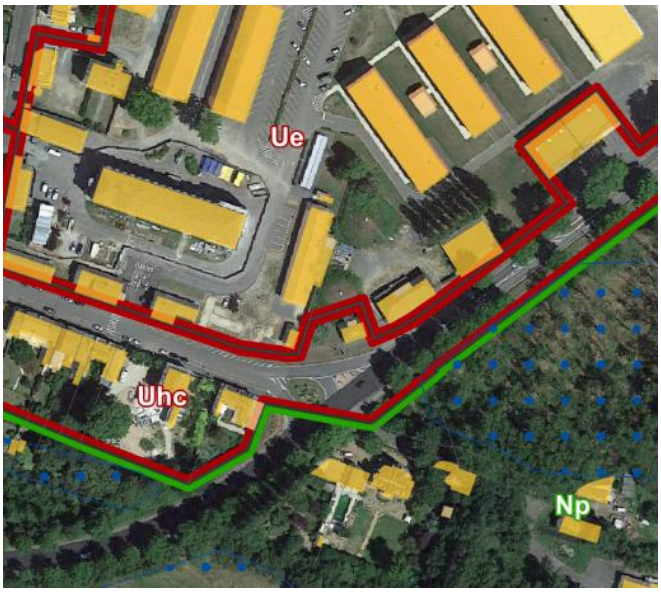
Ces reclassements répondent aux objectifs de **gestion économe du foncier**, de **valorisation du bâti existant** et de **renforcement de l'attractivité résidentielle des centralités**, conformément aux principes inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3. Modification du PLUi

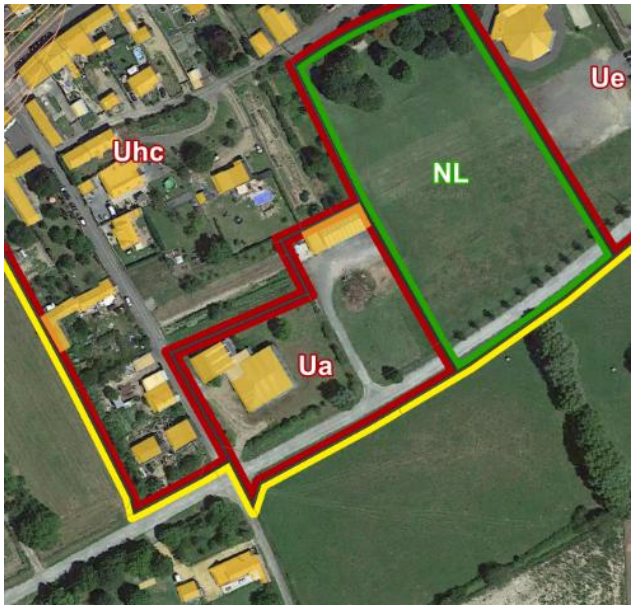
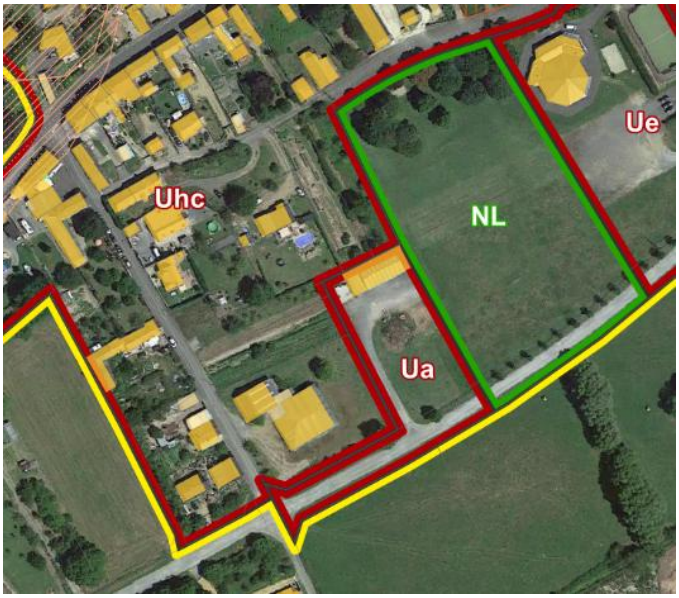
Il est donc proposé :

- **Pour la parcelle AP 203 à La Flèche**, de la reclasser de **zone Ue** vers **zone UHc**, afin d'inscrire son usage résidentiel dans un cadre réglementaire approprié.

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

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

- **Pour la parcelle AC 143 à Mareil-sur-Loir**, de la reclasser de **zone Ua** vers **zone UHc**, afin de permettre l'accueil de nouvelles destinations, notamment l'habitat, des activités compatibles ou de petits équipements de proximité, dans une logique de requalification de cœur de bourg.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire, ces évolutions relevant exclusivement du **règlement graphique**, tout en s'inscrivant pleinement dans les dispositions existantes de la zone **UHc**.

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

B. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-ville de La Flèche

Le site concerné est un terrain d'une superficie d'environ **1,5 hectare appartenant à la ville de La Flèche**, situé **rue du Petit Renard, sur le territoire de la commune de La Flèche**. Initialement classé en **zone 1AUh**, ce secteur est destiné à accueillir une opération d'urbanisation à vocation principalement résidentielle, conformément aux prévisions du PLUi et aux principes posés par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

1. Justification

Conformément aux dispositions du règlement, la zone **1AUh** peut être mise en œuvre soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit par la présentation d'un schéma d'aménagement compatible avec les OAP.

Or, il ressort de l'analyse que :

- Le terrain bénéficie d'ores et déjà de l'ensemble des réseaux nécessaires (voirie, eau potable, assainissement, électricité) pour desservir l'intégralité du périmètre classé.
- Les OAP existantes n'imposent aucun équipement interne spécifique, hormis des intentions relatives à l'organisation de circulations douces et à l'atteinte d'un niveau minimal de densité, éléments qui ne nécessitent pas de phasage technique particulier ni d'infrastructure à réaliser préalablement.
- Le site se situe en continuité immédiate du tissu urbain existant et présente toutes les conditions requises pour un classement en zone urbaine au regard de l'article **R.151-20 du Code de l'Urbanisme**, dès lors qu'aucun équipement interne nouveau n'est à prévoir.

Dans ces conditions, il apparaît opportun de procéder à une actualisation du zonage afin de traduire la réalité technique et opérationnelle du site et de lever les contraintes liées au classement en zone 1AUh, devenu sans objet au vu des réseaux disponibles.

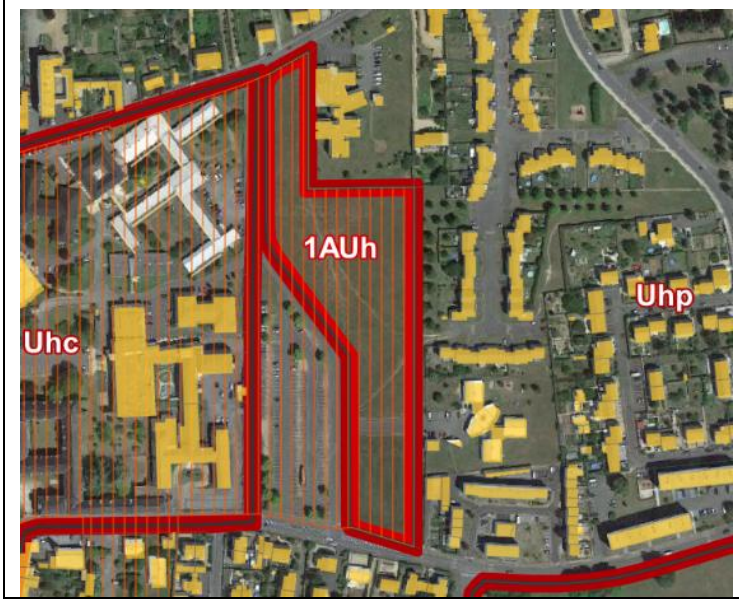
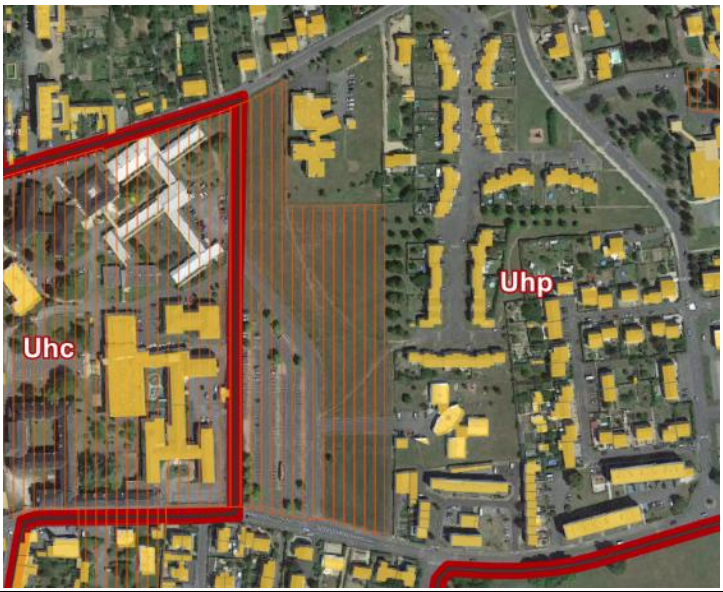
2. Modification du PLUi

Il est donc proposé de **reclasser le terrain de 1,5 hectare, situé rue du Petit Renard, en zone UHp**. Cette modification du **règlement graphique** permettra :

- De confirmer la vocation immédiate à l'urbanisation du site, sans obligation préalable de phasage ni de création d'équipements internes supplémentaires.
- De maintenir intégralement les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** applicables au secteur, notamment en ce qui concerne les principes de circulation douce, de desserte et de densité attendue, qui resteront opposables dans leur intégralité.
- De clarifier les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme, en cohérence avec la desserte effective du site et le respect des capacités de raccordement aux réseaux.

La modification porte uniquement sur le **changement de zonage au règlement graphique** ; aucune évolution du règlement n'écrit ou du contenu des OAP n'est envisagée, ceux-ci demeurant inchangés.

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

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

C. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-bourg de Crosmières

Le secteur concerné est situé sur le territoire de la commune de Crosmières. Il s'agit d'un tènement d'environ 3 500 m², en continuité immédiate du lotissement de l'Arthénuère. Ce périmètre constitue l'extension d'un projet initialement porté par Sarthe Habitat, qui prévoyait, sur un foncier d'environ 1 hectare, quatorze lots à bâtir ainsi qu'un macro-lot destiné à accueillir quatre logements locatifs sociaux.

1. Justification

L'extension étudiée vise à accueillir **dix logements supplémentaires**, dont **sept logements locatifs sociaux** et **trois lots à bâtir**. Cette programmation permet de renforcer la diversité de l'offre résidentielle, tout en poursuivant un objectif de **densité maîtrisée**, pleinement conforme aux enjeux de sobriété foncière. À terme, l'ensemble constitué par le projet initial et son extension atteindra **trente-huit logements sur environ 1,35 hectare**, traduisant une occupation cohérente et équilibrée de l'espace urbanisable.

L'analyse technique confirme que **les réseaux publics nécessaires sont situés à proximité immédiate** et présentent des capacités suffisantes pour desservir les logements projetés. Aucun équipement interne nouveau n'est requis, et la desserte actuelle ne nécessite pas de phasage particulier, ce qui conforte la maturité opérationnelle du secteur.

Ces éléments s'inscrivent pleinement dans le cadre défini par l'**article R.151-18 du Code de l'Urbanisme**, selon lequel peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Le site remplit l'ensemble de ces conditions, étant bordé au sud et à l'ouest par un tissu récemment urbanisé et pleinement raccordé aux réseaux.

Dans ces circonstances, le maintien du classement en 1AUh — conçu pour les secteurs devant encore faire l'objet d'un aménagement préalable ou de la réalisation d'équipements internes — n'est plus adapté. **Le reclassement en zone UHp** apparaît comme la traduction la plus exacte de la situation réelle du secteur et des objectifs poursuivis par la collectivité.

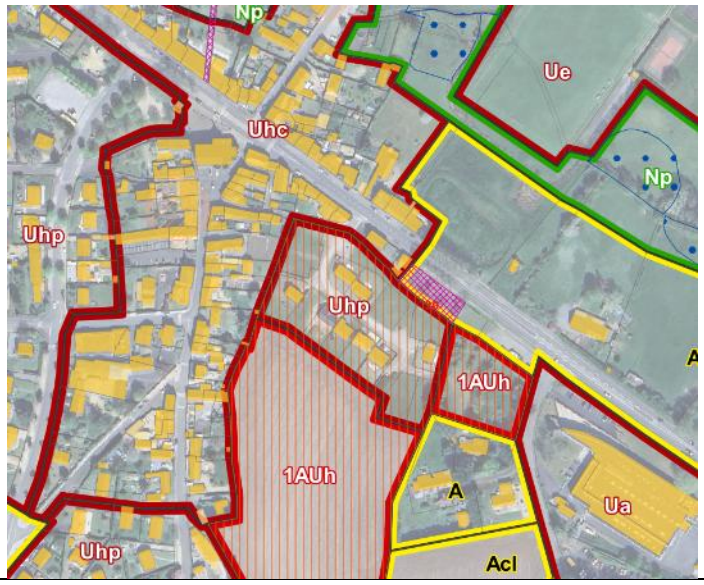
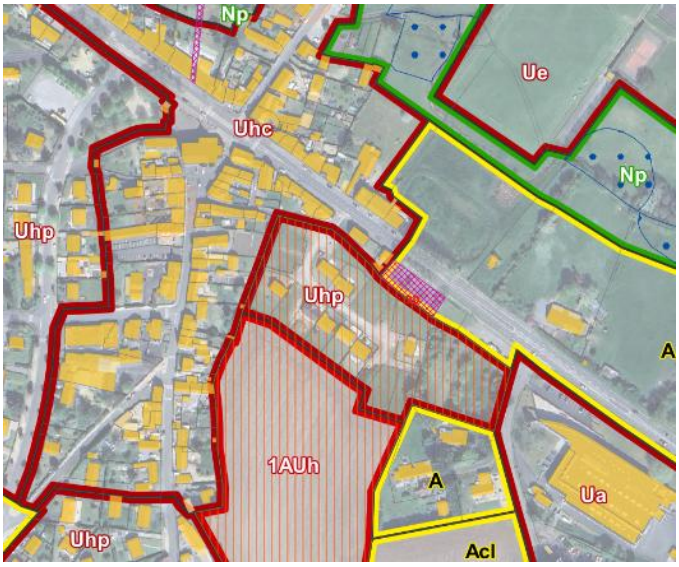
2. Modification du PLUi

Il est ainsi proposé de reclasser ce périmètre de 3 500 m² en **zone UHp**, conformément au zonage déjà appliqué au lotissement de l'Arthénuère auquel il se rattache naturellement. Cette évolution du règlement graphique permettra :

- de confirmer la vocation immédiate du site à accueillir une offre résidentielle diversifiée, incluant une part significative de logements sociaux ;
- de garantir la cohérence urbanistique entre l'opération existante et son extension, en maintenant les équilibres de desserte, de densité et d'insertion dans le tissu urbain ;
- de clarifier les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme, en s'appuyant sur la capacité démontrée des réseaux existants.

La modification porte uniquement sur le **changement de zonage du règlement graphique**. Le règlement écrit du PLUi, tout comme les éventuelles orientations existantes, demeure inchangé.

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

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

III. Modification des OAP

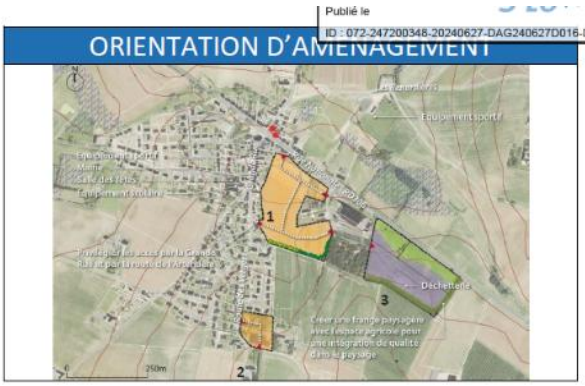
A. Modification de l'OAP Rue Nationale – Commune de Crosmières

L'OAP « Rue Nationale » identifie un secteur de projet structurant à l'échelle du bourg de Crosmières. Elle s'appuie sur un principe de renouvellement urbain à travers la reconversion de trois unités foncières situées en continuité du tissu urbain existant, aujourd'hui classées en zone UHp.



L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

Publié le
ID : 072-247200348-20240627-DAG240627D018-DE



Vocation du site **1**	Habitat
Surface	3,52 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	53 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	1,02 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	15 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site **3**	Activité
Surface	4,54 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme
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.	

1. Justification

L'un de ces trois sites, le **secteur 2**, est aujourd'hui occupé par une **habitation et ses annexes implantées sur une parcelle de 6 000 m²**, ainsi que par **un entrepôt d'environ 1 700 m²** situé sur une unité foncière voisine de 4 000 m². Ce site avait été inscrit dans le PLUi dans une perspective de **restructuration globale** du tissu via une opération de démolition-reconstruction. L'OAP prévoyait la **démolition des bâtiments existants**, la création d'une voirie interne et l'aménagement d'un quartier de logements intégrant une mixité des formes urbaines.

Or, depuis l'approbation du PLUi, **des études complémentaires ont permis d'évaluer la faisabilité réelle de ce scénario de transformation urbaine**. Les constats suivants ont conduit à proposer la **suppression du secteur 2** de l'OAP :

- **L'unité foncière est aujourd'hui occupée**, à la fois par une habitation en usage, dont les propriétaires n'envisagent pas de céder ou de démolir le bien, et par un entrepôt qui ne fait pas l'objet d'un projet de reconversion immédiate ;
- **Aucun portage foncier ni maîtrise publique du site n'est à l'ordre du jour**, rendant toute opération d'ampleur dépendante de la seule initiative privée ;

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

- Le coût de démolition des constructions en place, **notamment l'entrepôt**, serait **disproportionné au regard de la valorisation escomptée**, compte tenu des surfaces de plancher récupérables et de la valeur actuelle du foncier sur la commune.

En conséquence, **le scénario opérationnel envisagé à travers l'OAP n'est plus pertinent**. Le maintien du secteur 2 dans le périmètre de l'OAP crée un **cadre de contraintes urbanistiques sans réelle perspective de mise en œuvre**, susceptible de nuire à la cohérence du document d'urbanisme et de générer une insécurité juridique pour les propriétaires.

La suppression du secteur 2 de l'OAP répond donc à un objectif de **réalisme et de lisibilité de la planification**. Néanmoins, cette suppression n'exclut pas toute évolution possible du site. Deux principes d'aménagement sont maintenus :

- **Sur la partie d'habitat (6 000 m²)**, une densification reste envisageable à l'échelle de la parcelle, dans le respect des formes urbaines environnantes et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière. À ce titre, le secteur reste soumis aux principes de l'**OAP thématique "Aménagement Foncier"**, qui encadrent les modalités de division et d'implantation pour garantir un urbanisme qualitatif et durable.
- **Sur la partie occupée par l'entrepôt**, une reconversion du site pourra être envisagée, à vocation **équivalente ou compatible avec les destinations voisines**, en particulier dans le respect de la proximité immédiate avec des logements. Une mutation douce vers des activités artisanales, de services ou des équipements pourrait ainsi être encouragée.

2. Modification du PLUi

Seuls les **secteurs 1 et 3 de l'OAP Rue Nationale sont maintenus**, car leur mise en œuvre reste d'actualité. Ils conservent leur pleine vocation à accueillir un développement progressif et structuré du tissu urbain à proximité de la rue Nationale

OAP Modifié

G.Crosmières

1. Rue Nationale

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la capacité du système d'assainissement pour desservir les constructions à implanter. L'avis du service gestionnaire sera demandé.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



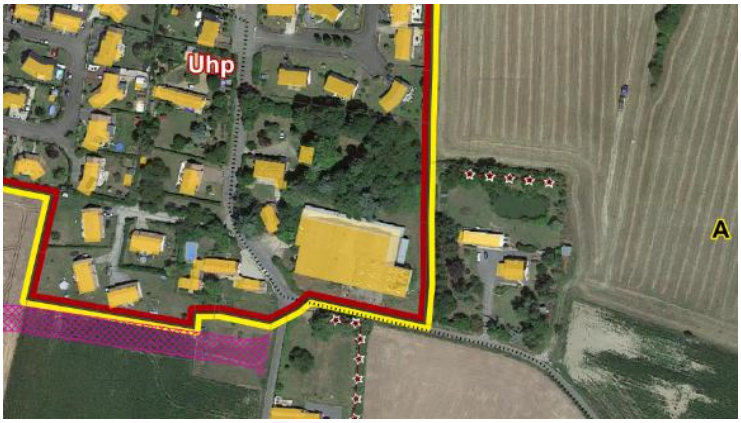
Vocation du site **1**	Habitat
Surface **2**	3,52 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	53 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage : • 50% court terme • 50% moyen terme

~~Vocation du site 2~~	~~Habitat~~
~~Surface~~	~~1,02 ha~~
~~Densité minimale attendue~~	~~15 logements / ha~~
~~Nombre de logements attendus~~	~~15 logements~~
~~Echéancier d'ouverture à l'urbanisation~~	~~Court terme~~

Vocation du site **3**	Activité
Surface	4,54 ha
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme
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

Le zonage est également modifié. La prescription précisant que le secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation est supprimée.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

B. Modification de l'OAP – Commune de Bousse – Secteur « Rue Le Royer de La Dauversière »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Bousse, intitulée « Rue Le Royer de La Dauversière », identifie deux sites à vocation d'habitat. Cette OAP a pour ambition d'encadrer une urbanisation progressive et maîtrisée à proximité immédiate du centre-bourg, en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune, les besoins locaux en logement et les principes de gestion économe du foncier.

C. Bousse

1. Rue le Royer de la Dauversière

ID : 072-247200348-20240627-DAG240627D016-DE





Vocation du site 1	Habitat
Surface	1,34 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	20 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site 2	Habitat
Surface	0,2 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	3 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

OAP actuelle

1. Justification

Le **site 1**, d'une superficie de 1,34 hectare, est intégralement propriété communale. Il constitue ainsi un secteur opérationnel prioritaire pour le développement résidentiel à court et moyen terme. L'OAP initiale prévoit la réalisation d'une desserte interne, connectée à la voie communale au sud et se prolongeant vers le nord-est. Ce schéma d'organisation spatiale a été confirmé à l'issue d'une étude de faisabilité technique et fonctionnelle conduite par la commune, en lien avec les services compétents.

Néanmoins, les conditions de mise en œuvre opérationnelle du projet appellent une adaptation de l'OAP, afin de tenir compte à la fois :

- des réalités économiques et techniques de l'aménagement,
- de la progressivité souhaitée dans le développement urbain,
- et de la capacité de la commune à porter le projet par tranches successives.

Ainsi, il est proposé de **compléter le contenu de l'OAP** pour acter la possibilité d'un phasage de l'opération. Une **première tranche**, située au sud du site, est envisagée en priorité. Cette partie du terrain présente plusieurs avantages fonctionnels et techniques : proximité immédiate des réseaux, accessibilité directe depuis la voirie communale existante, topographie favorable (point haut du site) permettant une gestion facilitée des eaux pluviales. La maîtrise foncière publique de ce secteur permet également d'engager rapidement la procédure de mise en œuvre, en lien avec l'évaluation des besoins locaux en logement.

La **poursuite de l'aménagement sur la seconde moitié du site** fera l'objet d'une évaluation ultérieure. En fonction de la dynamique de commercialisation, des retours d'expérience de la première phase, ou encore des évolutions des besoins communaux, plusieurs options pourront être envisagées : poursuite de

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

l'urbanisation sur la base du schéma d'ensemble, ou, à l'inverse, reconversion de ce secteur en espace public paysager, en lien avec les futurs logements (jardin partagé, promenade, mail planté...).

Cette évolution vise à **renforcer la faisabilité du projet** tout en préservant une logique d'ensemble, permettant une inscription dans le long terme et une bonne intégration au tissu bâti environnant. Elle ne modifie pas la vocation de l'OAP, ni ses principes généraux d'aménagement (desserte, continuité piétonne, trame végétale), mais introduit une **souplesse de mise en œuvre** bienvenue dans le contexte communal.

2. Modification du PLUi

La modification porte sur le **document d'OAP**, avec mise à jour du texte correspondant pour intégrer cette possibilité de développement en tranches – Intégration dans l'échéancier d'une tranche à long terme.

« L'aménagement du site 1 pourra être réalisé par tranches successives, afin de permettre une mise en œuvre progressive et adaptée aux capacités de la commune et à la dynamique démographique locale.

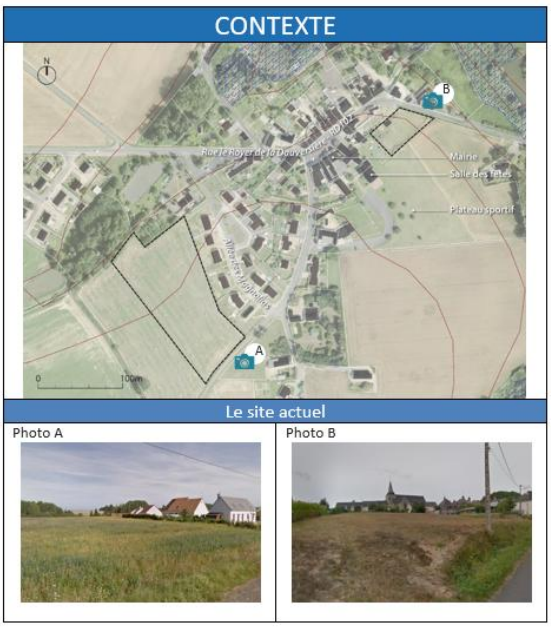
Une première tranche d'aménagement pourra être engagée à court terme sur la partie sud du site, en lien direct avec la voie communale existante. Cette portion constitue le point haut du terrain et bénéficie de la présence des réseaux, facilitant la viabilisation du secteur. Elle constitue un front d'urbanisation logique, en continuité directe du tissu urbain.

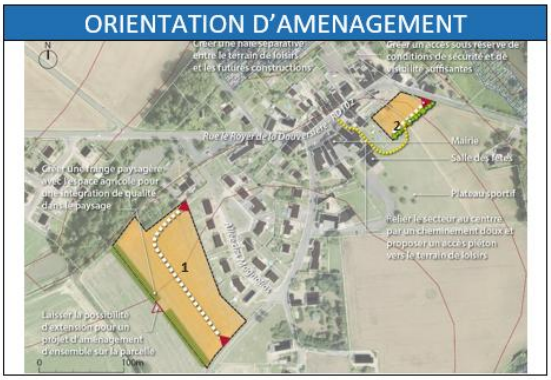
La seconde partie du site, en direction du nord-est, pourra faire l'objet d'un aménagement ultérieur, en fonction de l'évolution de la demande en logements »

OAP Modifié

C. Bousse

1. Rue le Royer de la Dauversière





Vocation du site **1**	Habitat
Surface	1,34 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	20 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme / Moyen terme

L'aménagement du site 1 pourra être réalisé par tranches successives, afin de permettre une mise en œuvre progressive et adaptée aux capacités de la commune et à la dynamique démographique locale.
Une première tranche d'aménagement pourra être engagée à court terme sur la partie sud du site, en lien direct avec la voie communale existante. Cette portion constitue le point haut du terrain et bénéficie de la présence des réseaux, facilitant la viabilisation du secteur. Elle constitue un front d'urbanisation logique, en continuité directe du tissu urbain.
La seconde partie du site, en direction du nord-est, pourra faire l'objet d'un aménagement ultérieur, en fonction de l'évolution de la demande en logements

Vocation du site **2**	Habitat
Surface	0,2 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	3 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

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

C. Modification de l'OAP « Rue du Général de Gaulle » – Commune de Bazouges Cré-sur-Loir

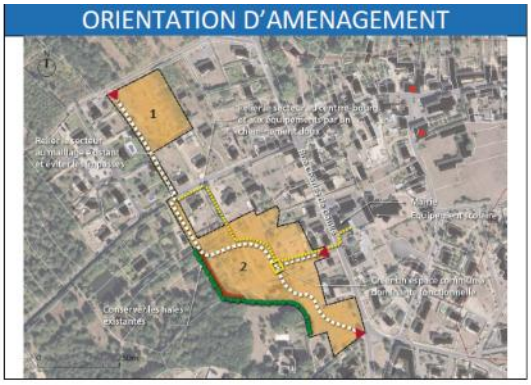
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rue du Général de Gaulle » s'inscrit au cœur du tissu urbain de Cré-sur-Loir. Elle couvre une surface d'environ **2,43 hectares** et se compose de deux unités foncières distinctes, désignées comme **site 1** et **site 2**. L'OAP vise la production d'un programme résidentiel d'ensemble, cohérent avec la morphologie du tissu bâti existant, tout en assurant une intégration paysagère et une organisation parcellaire qualitative.

Le **site 1**, d'une surface de **0,62 hectare**, est classé en zone **1AUh**. Il présente une vocation résidentielle à court terme avec une **densité minimale attendue de 15 logements/ha**, soit une **capacité prévisionnelle de 9 logements**.

Le **site 2**, d'une surface de **1,81 hectare**, également à vocation résidentielle, est classé en zone **1AUh** et programmé à **moyen terme et pour partie en zone UHp**, avec une densité équivalente, permettant la réalisation de **27 logements**.

La desserte du site était initialement envisagée par trois accès : au nord, à l'est, et au sud du périmètre. L'opération se situe dans un secteur déjà partiellement urbanisé, à proximité immédiate des équipements publics de Cré-sur-Loir et dans un environnement compatible avec un développement résidentiel de qualité.





Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,62 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	9 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,81 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	27 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à l'achèvement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement visant à assurer que les réseaux et équipements d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1. Justification de la modification

La présente modification a pour objet de **mettre à jour les modalités de desserte du secteur**, en cohérence avec les intentions opérationnelles de la commune. L'accès par le sud, initialement prévu, est **supprimé** pour des raisons techniques et fonctionnelles :

- Difficultés d'aménagement liées à la configuration du foncier ;
- Préservation d'un linéaire bâti existant en limite sud, participant à la qualité de l'entrée de bourg ;
- Optimisation de la circulation interne et des coûts d'aménagement.

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

Les deux autres accès, au nord et à l'est, sont **maintenus** pour assurer la continuité de desserte et garantir la faisabilité de l'opération, dans des conditions conformes aux attentes en matière de circulation, de sécurité et de raccordement aux réseaux.

La suppression de cet accès n'impacte **ni le périmètre** de l'OAP, ni les **objectifs programmatiques** du secteur, qui restent inchangés : production d'un total de **36 logements**, sur une densité conforme aux prescriptions minimales du PLUi (15 logements/ha).

Il est par ailleurs rappelé que **l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation** s'applique uniquement aux secteurs classés en **zone 1AUh**, conformément à la définition réglementaire. En effet, les secteurs classés en **zone U**, bien que parfois inclus dans le périmètre d'une OAP, sont considérés comme **immédiatement constructibles**, dans la mesure où ils sont déjà desservis par les réseaux publics.

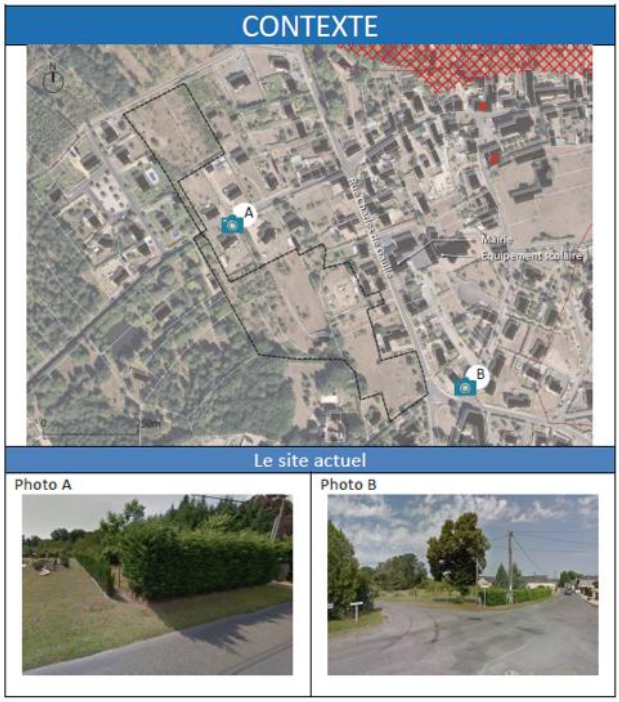
2. Modification du PLUi

La présente évolution porte **uniquement sur le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rue du Général de Gaulle »**, sans modification du zonage ni du règlement écrit.

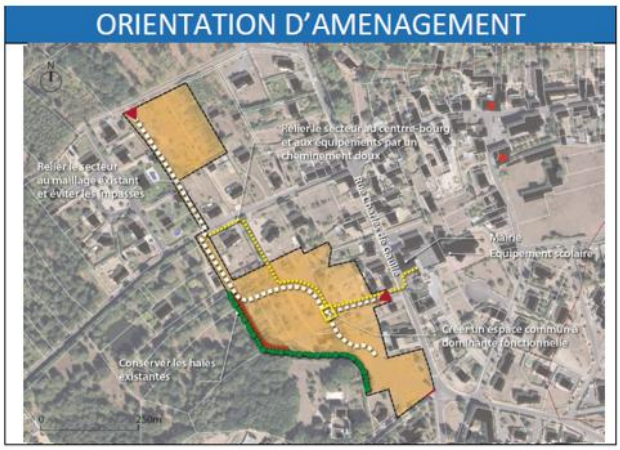
Elle se traduit par une **mise à jour du schéma de principe**, accompagnée d'un ajustement de la rédaction de la fiche OAP, de manière à :

- Supprimer l'accès sud initialement envisagé ;
- Confirmer les deux accès maintenus (nord et est) ;
- Préciser les modalités de phasage de l'urbanisation ;
- Rappeler que l'échéancier concerne uniquement les secteurs classés en zone 1AUh.

Le reste des prescriptions (densités, typologies bâties, intégration paysagère, traitement des lisières, gestion des eaux pluviales) demeure inchangé.



L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ne concerne que les secteurs classés en zone 1AUh, les secteurs en zone U étant d'ores et déjà constructibles du fait de leur équipement. Cela concerne, pour le site 2, une surface de 0,23 ha classée en zone UHp.



Vocation du site 1	Habitat
Surface	0,62 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	9 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

Vocation du site 2	Habitat
Surface	1,81 ha
Densité minimale attendue	15 logements / ha
Nombre de logements attendus	27 logements
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Moyen terme

L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à l'achèvement des travaux de mise en conformité du système d'assainissement visant à assurer que les réseaux et équipements d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

IV. Evolutions des STECAL

La présente modification du PLUi comprend la création de plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), visant à permettre la réalisation de projets spécifiques répondant à des besoins identifiés, tout en respectant le principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles.

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, chacun de ces STECAL fait l'objet d'une justification individualisée, démontrant à la fois la nécessité de la dérogation et le respect du caractère exceptionnel de la mesure.

Chaque projet a été analysé selon une méthode homogène, permettant d'assurer la cohérence d'ensemble et la compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir.

Cette analyse s'appuie sur les critères fixés par le SCoT relatifs :

– à la préservation de l'activité agricole ou forestière,

– aux conditions d'assainissement et de desserte,

– à la qualité d'insertion paysagère et architecturale,

– et, le cas échéant, aux contraintes propres aux bourgs en matière d'extension.

Les justifications présentées pour chaque STECAL démontrent que leur création répond à un besoin réel et non reproductible, limité à un projet précisément identifié, dont l'implantation ne compromet ni la vocation agricole ou naturelle des espaces, ni la cohérence territoriale.

Chaque analyse se conclut par une démonstration du caractère exceptionnel du STECAL, fondée sur la singularité du projet, la limitation de son emprise, et l'absence d'alternative d'implantation compatible avec les dispositions du règlement de zone.

Ainsi, la modification garantit la conformité du PLUi avec les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels tout en permettant la mise en œuvre de projets d'intérêt local clairement circonscrits.

A. Mise en cohérence réglementaire des STECAL

1. Objet de la modification

La présente modification porte sur plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifiés au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), répartis sur quatre communes du territoire : La Chapelle d'Aligné, Oizé, La Fontaine-Saint-Martin et un secteur classé en zone Nt dont la localisation sera précisée.

Ces secteurs accueillent des activités économiques, touristiques ou d'équipement public dont la présence en milieu rural répond à des besoins identifiés et contribue au maintien du tissu économique local. Il s'agit notamment :

- Du STECAL Aa situé au lieu-dit « Les Daguenetières » sur la commune de La Chapelle d'Aligné, accueillant une activité de services à la personne et susceptible de recevoir du public ;
- Du STECAL Aa situé au lieu-dit « Château Gaillard Nord » sur la commune d'Oizé, dédié à une activité d'accueil touristique ou de services ;
- Des STECAL Aa situés aux lieu-dits « Les Fouillus » et « Les Maisons rouges » sur la commune de La Fontaine-Saint-Martin, également destinés à des activités de services avec accueil d'une clientèle ;
- Du STECAL Nt, destiné à accueillir un équipement recevant du public dans un cadre naturel préservé.

L'évolution envisagée ne porte aucunement sur une extension du tissu urbanisé, ni sur une modification substantielle des emprises constructibles. Elle vise exclusivement à corriger des incohérences réglementaires détectées lors du contrôle de légalité intervenu en août 2024, afin de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme et la lisibilité des règles applicables aux pétitionnaires comme aux services instructeurs.

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

Ces secteurs s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière en mobilisant des sites déjà anthropisés, souvent constitués de bâtiments existants ou d'emprises maîtrisées, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires. Leur délimitation fine et leur vocation strictement encadrée traduisent la volonté de préserver le caractère rural environnant tout en permettant le maintien d'activités essentielles au dynamisme local et à l'attractivité du territoire.

2. Justification

Le contrôle de légalité effectué par les services de l'État en août 2024 a mis en évidence plusieurs contradictions entre les fiches descriptives des STECAL et les dispositions du règlement écrit. Ces discordances, si elles n'étaient pas corrigées, seraient de nature à compromettre l'application effective du PLUi-H et à engendrer des contentieux potentiels.

Trois types d'incohérences ont été relevés. D'une part, les STECAL Aa de La Chapelle d'Aligné et d'Oizé autorisent, au sein de leurs fiches descriptives, deux sous-destinations relevant respectivement des « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et des « Autres équipements recevant du public », alors que le règlement écrit interdit formellement ces usages. D'autre part, les STECAL Aa de La Fontaine-Saint-Martin permettent, toujours selon leurs fiches, la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », tandis que le règlement écrit en prohibe l'exercice. Enfin, le STECAL Nt présente une contradiction inverse : le règlement écrit interdit la sous-destination « Autres équipements recevant du public », alors même que la modification n°2 du PLUi-H prévoyait expressément l'autorisation de cette sous-destination sous conditions.

Ces contradictions résultent vraisemblablement d'erreurs matérielles ou de défauts de coordination entre les différentes pièces du dossier lors de l'élaboration ou des précédentes modifications du document. Elles ne traduisent pas une volonté d'assouplir ou de restreindre les usages autorisés, mais simplement l'absence de mise en cohérence formelle entre les supports réglementaires.

La présente modification vise donc à rétablir la cohérence d'ensemble du PLUi-H en harmonisant les prescriptions graphiques et écrites, dans le respect de l'intention initiale du législateur local. Elle permettra de garantir la conformité du document aux exigences de clarté et de sécurité juridique imposées par le code de l'urbanisme, tout en préservant l'équilibre entre développement économique local et préservation des espaces ruraux.

Cette mise en cohérence s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui promeut le maintien et la diversification des activités économiques en milieu rural, la valorisation du patrimoine bâti existant et la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elle répond également à un impératif d'intérêt général en assurant la lisibilité des règles d'urbanisme applicables et en évitant toute insécurité juridique susceptible de fragiliser les porteurs de projets ou de bloquer des initiatives locales légitimes.

3. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Le territoire intercommunal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir, dont les orientations encadrent strictement la création et l'évolution des STECAL en zone agricole ou naturelle. La présente modification, bien qu'elle ne crée aucun nouveau secteur et ne modifie aucune délimitation spatiale, doit néanmoins être analysée au regard des critères de compatibilité définis par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Préservation des terres agricoles et limitation de la consommation foncière : Les STECAL concernés par la mise en cohérence réglementaire sont tous situés sur des emprises déjà artificialisées ou sur des parcelles accueillant des bâtiments existants. Aucune extension du tissu urbanisé n'est envisagée, et les superficies maximales constructibles demeurent strictement inchangées. La modification ne conduit donc à aucune consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels, respectant ainsi pleinement l'objectif de sobriété foncière inscrit au SCoT.

Maîtrise de l'assainissement et des réseaux : Les activités autorisées au sein des STECAL concernés sont d'ores et déjà raccordées aux réseaux existants ou disposent de systèmes d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur. La correction réglementaire proposée n'engendre aucune charge nouvelle sur les équipements publics, et les besoins en eau potable, électricité ou assainissement restent parfaitement maîtrisés. Les conditions techniques de viabilisation sont donc satisfaites et compatibles avec les prescriptions du SCoT.

Conditions d'accès et sécurité routière : Les secteurs en cause bénéficient tous d'un accès carrossable depuis le réseau de voirie communale ou départementale. Les flux générés par les activités autorisées, qu'il s'agisse de

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

services à la personne, d'accueil touristique ou d'équipements publics, demeurent limités et compatibles avec les capacités des infrastructures existantes. La mise en cohérence réglementaire ne modifie en rien ces conditions d'accès, qui répondent aux exigences de sécurité et de fonctionnalité définies par le SCoT.

Cohérence paysagère et insertion dans l'environnement : Les STECAL concernés s'inscrivent dans des sites déjà marqués par une présence bâtie ou par des activités humaines. Leur maintien et leur encadrement réglementaire précis permettent d'éviter toute évolution anarchique susceptible de dégrader les paysages ruraux environnants. Les prescriptions du règlement, une fois harmonisées, continueront de garantir une insertion qualitative des constructions et aménagements, en cohérence avec les objectifs paysagers du SCoT. L'absence de nouvelles possibilités d'implantation ou d'extension assure la préservation des perspectives visuelles et de la qualité des espaces naturels alentour.

Non-extension du bourg et caractère exceptionnel : La présente modification ne concerne pas une extension des enveloppes urbaines existantes, mais bien la correction de dispositions réglementaires applicables à des secteurs déjà délimités. Le critère relatif à la continuité avec les bourgs ne trouve donc pas à s'appliquer en l'espèce. S'agissant du caractère exceptionnel des STECAL, il convient de souligner que ces secteurs ont été créés précisément pour répondre à des besoins locaux spécifiques, identifiés lors de l'élaboration du PLUi-H, et qu'ils demeurent peu nombreux à l'échelle du territoire intercommunal. Leur vocation strictement définie, leurs emprises limitées et leur localisation réfléchie témoignent de la volonté de maîtriser l'urbanisation en milieu rural tout en permettant le maintien d'activités économiques ou d'équipements nécessaires à la vie locale.

Synthèse de la compatibilité : La mise en cohérence réglementaire proposée ne remet en cause aucun des équilibres fondamentaux du SCoT. Elle préserve les terres agricoles, n'engendre aucune consommation foncière nouvelle, maintient des conditions d'accès et d'assainissement satisfaisantes, et garantit une insertion paysagère maîtrisée. Le caractère ponctuel et strictement limité de cette opération, qui vise à corriger des contradictions formelles sans modifier la substance des autorisations d'urbanisme, démontre sa parfaite compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. La rareté et la localisation maîtrisée des STECAL concernés, ainsi que leur contribution avérée à l'économie locale et à la sobriété foncière, confortent le bien-fondé de cette démarche de sécurisation juridique.

4. Modification du PLUi

La présente modification n'entraîne aucune modification des délimitations graphiques des STECAL concernés.

Les secteurs Aa de La Chapelle d'Aligné, d'Oizé et de La Fontaine-Saint-Martin, ainsi que le secteur Nt, conservent leurs périmètres actuels, leurs emprises maximales constructibles et leurs prescriptions d'implantation. L'intervention porte exclusivement sur la mise en cohérence entre les fiches descriptives annexées au règlement graphique et les dispositions du règlement écrit.

Pour les STECAL Aa situés au lieu-dit « Les Daguenetières » à La Chapelle d'Aligné et au lieu-dit « Château Gaillard Nord » à Oizé, la correction consistera à harmoniser les fiches descriptives et le règlement écrit afin d'autoriser clairement et sans ambiguïté les sous-destinations « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres équipements recevant du public ». Cette harmonisation se traduit par une modification du règlement écrit pour lever l'interdiction actuellement inscrite. L'option retenue correspond le mieux aux besoins identifiés et aux activités effectivement exercées ou projetées sur ces sites.

Pour les STECAL Aa situés aux lieu-dits « Les Fouillus » et « Les Maisons rouges » à La Fontaine-Saint-Martin, la même logique s'applique concernant la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». La mise en cohérence permettra de lever toute incertitude sur la licéité de ces activités et de garantir aux porteurs de projets une lisibilité complète des règles applicables.

S'agissant du STECAL Nt, la correction réglementaire visera à autoriser expressément, sous conditions, la sous-destination « Autres équipements recevant du public », conformément à l'intention portée par la modification n°2 du PLUi-H. Cette autorisation sera assortie de prescriptions précises relatives à l'emprise maximale des constructions, aux conditions d'implantation, aux mesures paysagères et environnementales destinées à garantir l'intégration harmonieuse de l'équipement dans son environnement naturel. Ces conditions pourront notamment porter sur la volumétrie des bâtiments, le choix des matériaux, la préservation des écrans végétaux existants ou la création de plantations complémentaires, ainsi que sur la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

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

Règlement de la zone A modifié

A1 **Article 1 : Destinations et sous-destinations**

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- × : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article A2 suivant.

Destination	Sous-destination	A	Ah Habitat	At Tourisme	Ae Equipnts	Aa Activités	Acl Cons.lim.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	×	SC	×	×	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	×	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	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	SC	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×	×	SC	×
	Entrepôt	×	×	×	×	SC	×
	Bureau	×	×	×	×	SC	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×

A2 **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

En secteur Aa :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
  - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés*
  - *Autres équipements recevant du public*
- La construction et l'extension d'*activités des secteurs secondaire ou tertiaire* relevant des sous-destinations :

- *Industrie ;*
- *Entrepôt ;*
- *Bureau.*

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

- La construction et l'extension de *Commerces et activités de service* relevant de la sous-destination :
  - *Artisanat et commerce de détail*
  - *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

Règlement de la zone N modifié

N1 **Article 1 : Destinations et sous-destinations**

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- × : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article N2 suivant.

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	SC	×	×	×	×
	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	×	×	×	×	×

N2 **Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

En secteur Nt :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
  - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés*
  - *Autres équipements recevant du public*

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

B. Création d'un **STECAL** (*zone Aa*) au lieu-dit « **Le Châtaignier** » à Oizé

1. Objet de la modification

La présente modification porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole (zone Aa), au lieu-dit « Le Châtaignier », sur le territoire de la commune d'Oizé (72330).

Ce secteur vise à permettre la réalisation d'un projet de construction d'envergure destiné à accueillir un entrepôt de stockage d'une surface totale de **5 340 m²**, comprenant une zone de conditionnement, ainsi qu'un ensemble de **bureaux d'environ 440 m²**, nécessaires à la gestion et à la coordination de plusieurs sites d'exploitation. L'ensemble formera un pôle de structuration et de mutualisation des activités agricoles locales, contribuant à l'optimisation logistique et au regroupement des fonctions administratives des exploitations concernées.

2. Justification

Le projet s'inscrit dans une dynamique de modernisation et de rationalisation de l'activité agricole du territoire. L'exploitation à l'origine de la demande développe plusieurs sites de production et de stockage, dont les volumes et les flux nécessitent une organisation centralisée. Le futur ensemble a pour finalité d'assurer le conditionnement, la préparation et la distribution de productions agricoles issues de plusieurs exploitations partenaires, tout en intégrant les fonctions administratives liées à leur gestion commune.

La réglementation actuelle de la zone A n'autorise que les constructions strictement liées aux besoins propres d'une seule exploitation. Le caractère inter-exploitations du projet, ainsi que son ampleur, dépassent ce cadre. La création d'un STECAL permet dès lors d'encadrer cette implantation spécifique, tout en garantissant la compatibilité du projet avec les objectifs de protection et de pérennisation des espaces agricoles.

L'assiette du secteur est **limitée à 1,65 hectare**, correspondant à la surface strictement nécessaire à l'implantation du hangar, des bureaux et de leurs aires de manœuvre. Cette délimitation évite toute consommation excessive d'espace et préserve la continuité des terres cultivées alentour. Le règlement du STECAL précisera les conditions d'implantation, les prescriptions architecturales et paysagères, ainsi que les obligations en matière de traitement des abords.

Par sa vocation exclusivement agricole, sa dimension mesurée et son encadrement réglementaire, le projet présente un **caractère exceptionnel** justifiant la création du secteur dérogatoire.

3. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Activité agricole ou forestière

Le projet s'inscrit pleinement dans la continuité de l'activité agricole. Il vise à renforcer les capacités de conditionnement et de stockage, éléments structurants du fonctionnement des exploitations. Il ne compromet pas l'activité agricole, qu'il soutient et valorise. La consommation foncière, limitée à 1,25 hectare de surface utile, demeure strictement proportionnée aux besoins exprimés et ne fragmente pas les parcelles avoisinantes.

Critère 2 – Assainissement

Le site pourra être équipé d'un dispositif d'assainissement autonome conforme, sous réserve de validation technique. Les études préalables vérifieront la capacité d'infiltration des sols et les conditions de gestion des effluents. Ces éléments ne constituent pas un obstacle à la mise en œuvre du projet.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le terrain bénéficie d'une desserte directe par la voirie communale existante, adaptée à la circulation des engins agricoles et poids lourds. Les conditions de visibilité et de sécurité seront garanties conformément aux prescriptions du gestionnaire de voirie, assurant une accessibilité compatible avec l'activité envisagée.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

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

Le règlement du STECAL fixera des prescriptions d'insertion paysagère adaptées au contexte agricole. Le projet prévoit la mise en œuvre de **plantations périphériques** et d'aménagements de transition destinés à atténuer son impact visuel dans le paysage ouvert. Les gabarits et matériaux du bâtiment principal seront choisis pour s'intégrer aux typologies agricoles locales.

Critère 5 – Contraintes du bourg

Ce critère ne s'applique pas au présent projet, le site se situant en zone agricole.

Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

Le STECAL du « Châtaignier » répond à un **besoin identifié et non reproductible** : la mutualisation d'infrastructures de conditionnement et de gestion pour plusieurs exploitations agricoles. Son implantation est strictement limitée à un périmètre défini, dans un environnement déjà partiellement structuré par l'activité agricole.

La création du secteur constitue **l'unique solution juridique et technique** permettant la réalisation de ce projet structurant sans compromettre la vocation agricole des espaces environnants. Par son emprise maîtrisée, ses prescriptions paysagères et son encadrement réglementaire, il s'agit d'une dérogation justifiée et compatible avec les orientations du SCoT du Pays Vallée du Loir.

4. Modification du PLUi

Afin de rendre possible la réalisation de cette opération, il est proposé de **créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** en zone agricole sur le site du **lieu-dit « Le Châtaignier » à Oizé**.

Cette création fera l'objet d'une **inscription au règlement graphique**, par le traçage d'un périmètre dédié, strictement circonscrit à l'assiette foncière nécessaire à l'implantation du projet tel qu'il a été défini.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

Le STECAL d'une surface de 1,65ha entrainera la consommation de 1,25ha d'espace agricole.

En parallèle, une **fiche réglementaire spécifique** sera insérée au règlement écrit du PLUi. Cette fiche précisera les caractéristiques propres au secteur :

- La nature des constructions autorisées, à savoir un bâtiment à usage d'activités pour le stockage et le conditionnement des productions, complété par des bureaux affectés à la gestion administrative mutualisée des différents sites d'exploitation.
- L'emprise maximale autorisée, fixée à **5 340 m² pour le hangar** et à **440 m² pour les bureaux**, de manière à encadrer strictement le projet et prévenir toute extension non justifiée.
- Les conditions particulières d'insertion paysagère, incluant notamment des aménagements végétalisés périphériques destinés à atténuer l'impact visuel du projet dans le paysage agricole environnant, ainsi que l'organisation des accès techniques et la gestion des abords.

Ainsi, seule cette modification du **règlement graphique** (création du périmètre STECAL) et du **règlement écrit** (ajout de la fiche STECAL) sera effectuée. Elle vise à garantir la faisabilité réglementaire de l'opération tout

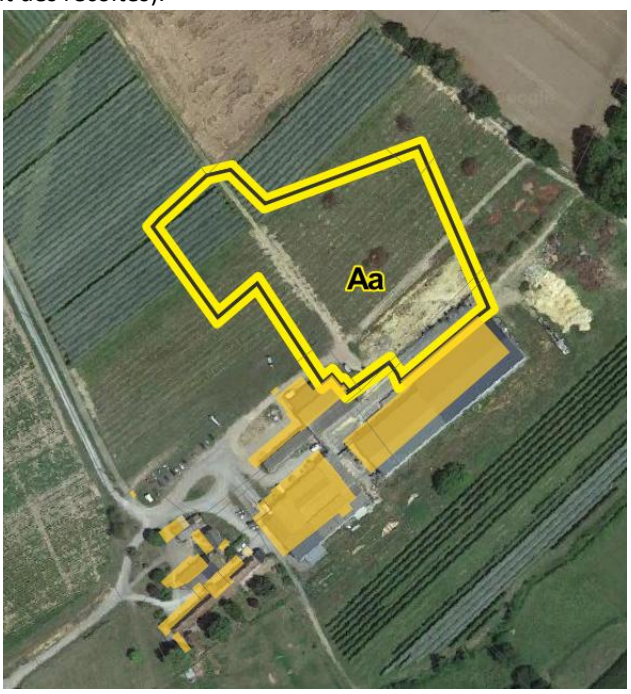
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

en respectant les principes d'économie de l'espace agricole, de maîtrise de l'urbanisation et de cohérence avec le développement raisonné des activités productives du territoire.

I. OIZE – Aa – Le Châtaignier

Contexte

Le STECAL Aa situé à Oizé, lieu-dit la Pièce de l'Aire, a pour objet la pérennisation et le développement de l'activité existante (Conditionnement des récoltes).



Caractéristiques générales

Surface : 1,65ha dont 1,25ha d'espace agricole.
Emprise constructible : 5 800 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non (activité en lien avec l'activité agricole voisine)

Règlement du STECAL

II. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- La construction et l'extension d'*autres activités de des secteurs tertiaires et secondaires* relevant de la **sous-destination Entrepôt ; Bureau, Industrie.**

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction ou l'extension de bâtiment(s) dans la limite de **5 800 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

III. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m,

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone A.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone A.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone A.

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

C. Classement en STECAL Nt à vocation touristique du Haras de la Potardière (Crosmières)

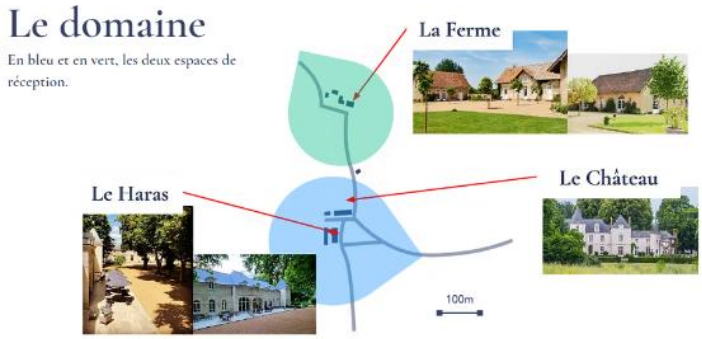
1. Objet de la modification

La présente modification porte sur la création d'un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** en zone naturelle (zone Nt), au lieu-dit **« La Potardière »**, sur le territoire de la commune de **Crosmières**.

Cette évolution vise à **corriger une erreur de classement** intervenue lors de l'élaboration du PLUi-H, afin de reconnaître la vocation **touristique et économique** d'un site déjà bâti, identifié comme le **Haras de la Potardière**.

Le secteur accueille depuis de nombreuses années des **activités d'hébergement et d'accueil touristique**, appuyées sur un ensemble bâti patrimonial d'intérêt architectural.

Le domaine peut ainsi accueillir des évènements avec une capacité d'accueil de 120 personnes et de 59 couchages.



Un gîte d'une capacité de 10 personnes est également proposé sur le site de La Rougerie.



Ces usages, légalement établis, reposent sur un foncier organisé autour d'un corps principal et de dépendances cohérentes. Le classement en zone N adopté lors de la précédente modification du PLUi n'a pas permis de sécuriser pleinement ces usages ni d'envisager leur évolution, notamment en matière de réhabilitation ou d'extension limitée.

Le reclassement en **STECAL à vocation touristique (zone Nt)** a donc pour objet de **rétablir la cohérence entre la réalité d'occupation du sol, les objectifs du PLUi et le droit applicable**, en permettant la reconnaissance d'une activité existante et pérenne, sans ouverture à l'urbanisation nouvelle.

2. Justification

Le site du Haras de la Potardière constitue un **pôle touristique identifié** du territoire, participant à la diversification de l'offre d'hébergement et à la valorisation du patrimoine bâti local. Ses équipements – bâtiments anciens réhabilités, dépendances et espaces paysagers – assurent une activité économique non délocalisable en milieu rural.

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

Le **classement actuel en zone N** apparaît inadapté : il ne reconnaît pas la nature des activités exercées ni les besoins légitimes d'entretien, d'amélioration et d'adaptation des bâtiments existants. Cette situation crée une **insécurité juridique** pour la poursuite des activités touristiques et leur évolution maîtrisée.

Le reclassement en STECAL vise donc à encadrer, dans un **périmètre précisément délimité**, les possibilités d'aménagement et de réhabilitation, en cohérence avec les orientations du PLUi et les objectifs de préservation du cadre naturel et paysager.

Cette évolution se limite à la **reconnaissance de l'existant** et à la possibilité d'**extensions mineures**, nécessaires à la mise aux normes ou à la qualité d'accueil, sans création de nouvelles zones d'activités ni consommation d'espaces naturels supplémentaires.

Ainsi, le projet répond pleinement à la logique de **développement maîtrisé** prônée par le PLUi, conciliant la **protection du patrimoine rural** et la **pérennisation d'une activité touristique** contribuant à l'attractivité du territoire.

3. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Activité agricole ou forestière

Le périmètre concerné n'accueille aucune activité agricole ni forestière. L'usage touristique existant n'a pas d'incidence sur le foncier agricole environnant. Le projet ne compromet donc pas l'activité agricole, les terrains bâtis étant déjà affectés à un usage économique distinct.

Critère 2 – Assainissement

Le site est équipé d'un **dispositif d'assainissement autonome fonctionnel**, conforme aux prescriptions environnementales. Ce mode d'équipement permet d'assurer la pérennité du site sans risque pour le milieu naturel.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le domaine bénéficie d'une **desserte par la voirie communale**, adaptée à la fréquentation touristique du site. Les conditions de circulation et de visibilité sont satisfaisantes et ne nécessitent pas de création d'accès supplémentaires.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

Le STECAL est établi sur un **ensemble bâti existant**, dont la valeur patrimoniale et architecturale constitue un élément d'identité du paysage local. Le règlement du secteur encadre les hauteurs, volumes et matériaux afin d'assurer la **cohérence entre les bâtiments nouveaux ou réhabilités et les constructions d'origine**. L'insertion paysagère est ainsi garantie par la conservation des structures végétales, des alignements et des vues ouvertes sur le paysage.

Critère 5 – Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Ce critère ne s'applique pas, le site étant situé en dehors du bourg et déjà bâti. Le projet ne prévoit aucune extension urbaine mais uniquement la **reconnaissance réglementaire d'un usage existant**.

Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

Le reclassement du Haras de la Potardière en STECAL Nt présente un **caractère exceptionnel** en ce qu'il vise exclusivement à **sécuriser la situation d'un site bâti existant à usage touristique**, sans créer de nouvelle constructibilité.

Il s'agit d'un **secteur unique et circonscrit**, dont les aménagements demeurent strictement limités à la réhabilitation et à des extensions mineures nécessaires au maintien de l'activité.

Aucune alternative d'implantation n'est envisageable en zone constructible, et la démarche s'inscrit pleinement dans les **orientations du PLUi** et du **SCoT du Pays Vallée du Loir**, en matière de **diversification touristique**, de **valorisation patrimoniale** et de **protection des espaces naturels**.

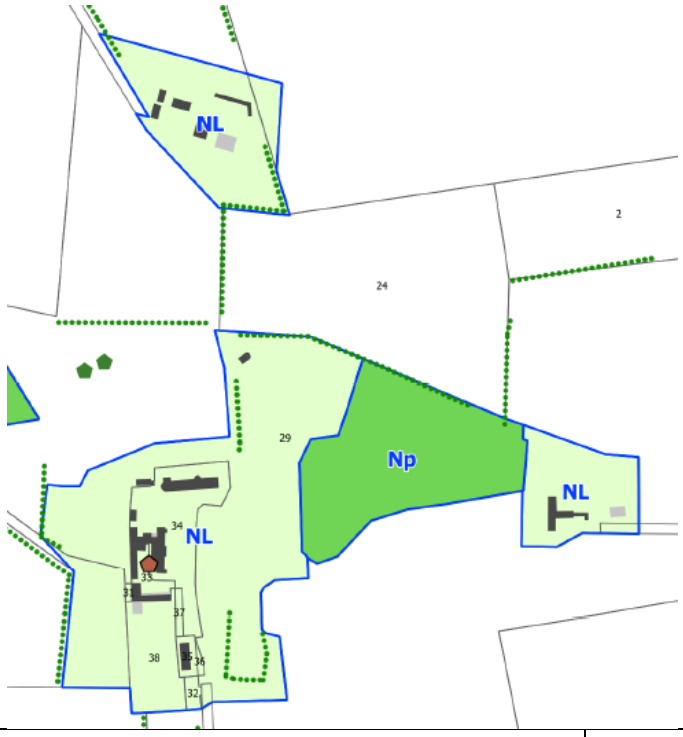
Ce reclassement concilie ainsi les exigences de **préservation du cadre paysager** et de **pérennisation d'une activité économique locale**, justifiant pleinement son inscription dans le cadre des STECAL à caractère dérogatoire.

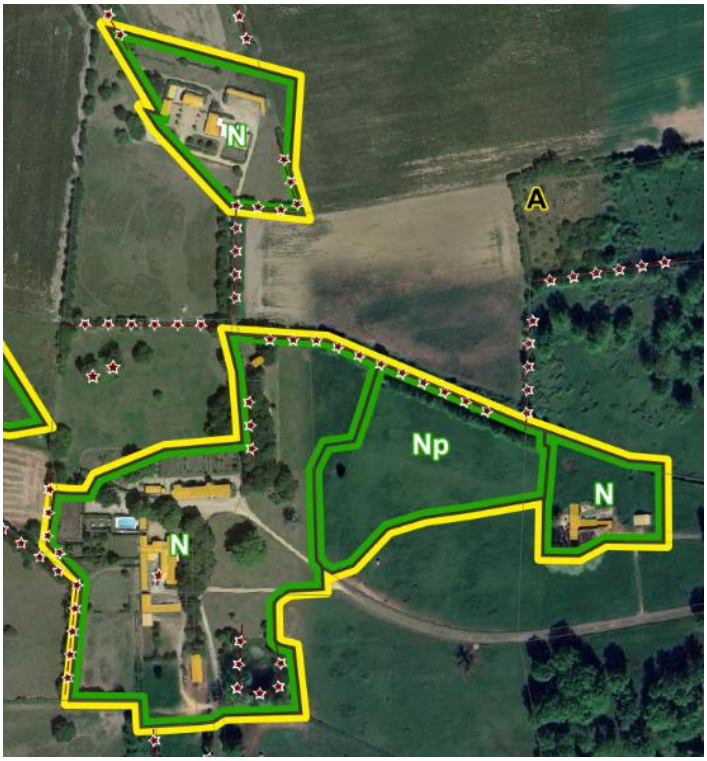
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

4. Modification du PLUi

Cette modification entraîne la mise à jour du **règlement graphique** par le reclassement des périmètres concernés en STECAL Nt, conformément aux prescriptions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. Le **règlement écrit** de la zone STECAL Nt reste applicable aux secteurs concernés, sans modification spécifique, sauf mention contraire.

Zonage PLUi 2021



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

Crosmières – Nt – Haras de la Potardière

Contexte

Le STECAL Nt situé à Crosmières, au Haras de la Potardière, a pour objet le développement d'une activité touristique déjà existante.



Caractéristiques générales

Surface : 29 000 m²
Emprise constructible : 200 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

I. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- Les sous-destinations **Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et Autres hébergements touristiques** relevant de la destination Commerce et activités de service ;
- La sous-destination **Autres équipements recevant du public** relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction de bâtiment(s) dans la limite de **150 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantations des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

Sur limites séparatives latérales ;

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone N.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone N.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone N.

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

D. Modification du STECAL au lieu-dit Malforge (Oizé)

La présente modification du PLUi-H porte sur l'adaptation du zonage du **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** existant au lieu-dit *Malforge*, sur le territoire de la commune d'Oizé.

Elle vise à **permettre la mise en conformité et l'extension limitée** d'un bâtiment à usage d'**activité artisanale de maçonnerie**, implanté de longue date au sein du hameau.

Le secteur, actuellement classé en zone **Ah** à vocation principale d'habitat, doit être partiellement reclassé en sous-secteur **Aa**, afin de reconnaître explicitement la vocation économique de la **parcelle cadastrée section C n°801**, comprenant le bâtiment existant et ses abords immédiats.

Cette adaptation n'entraîne **aucune modification du périmètre global du STECAL**, mais traduit une évolution interne justifiée par l'usage réel et stable du site.

1. Justification

La situation actuelle met en évidence un **décalage entre le zonage réglementaire et la réalité d'occupation du sol**. L'activité artisanale de maçonnerie constitue une présence économique durable, intégrée au tissu du hameau, et participant à la vitalité locale ainsi qu'au maintien d'emplois non délocalisables.

L'ajustement proposé répond à un triple objectif :

– **Sécuriser juridiquement** un usage existant, légalement implanté et compatible avec le caractère rural du site ;

– **Encadrer l'extension du bâtiment** au sein d'un règlement adapté, garantissant la maîtrise de l'emprise et la bonne insertion paysagère des constructions ;

– **Préserver la cohérence du STECAL**, en limitant la vocation d'activité à la seule parcelle C801, sans création de nouvelle zone constructible.

L'évolution proposée demeure conforme aux **orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui soutient le maintien des activités économiques locales en zone rurale et la diversification des fonctions des hameaux.

Elle s'inscrit enfin dans la logique du PLUi visant à **assurer une occupation mesurée et équilibrée des sols**, tout en consolidant les secteurs bâtis existants.

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 : Activité agricole ou forestière

Le secteur concerné ne relève pas d'un usage agricole. Il s'agit d'une **parcelle déjà bâtie**, intégrée au hameau, dont la vocation artisanale n'affecte pas les terrains agricoles environnants ni leur exploitation.

Critère 2 : Assainissement

Le site est **apte à l'assainissement autonome** et bénéficie d'un dispositif conforme à l'usage en place, garantissant le respect des normes environnementales et sanitaires.

Critère 3 : Accès sécurisés

La desserte s'effectue par la **voie communale de Malforge**, dont les caractéristiques (visibilité, gabarit, fréquentation) permettent un accès sécurisé pour les véhicules légers et utilitaires nécessaires à l'activité.

Critère 4 : Insertion paysagère et architecturale

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

Le bâtiment existant s'insère dans un **ensemble bâti continu** au cœur du hameau. Le règlement du sous-secteur **Aa** fixera des prescriptions précises en matière de volumes, hauteurs, teintes et matériaux, afin d'assurer une **cohérence architecturale** avec le bâti environnant et le paysage rural.

Critère 5 : Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Non applicable. La modification n'entraîne **aucune extension du périmètre du STECAL** et ne crée pas de nouvelle urbanisation. L'ajustement reste strictement interne à la trame bâtie existante.

Synthèse du caractère exceptionnel

Le reclassement du sous-secteur de *Malforge* présente un **caractère ponctuel et exceptionnel**, au sens du SCoT et de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Il vise uniquement à :

– **Régulariser une activité artisanale préexistante**, stable et intégrée au hameau ;

– **Limiter l'évolution** à la seule parcelle C801, sans extension de périmètre ;

– **Assurer la compatibilité réglementaire** d'un usage économique local, conforme aux objectifs de maintien d'activités en milieu rural.

Ainsi, la modification proposée ne remet pas en cause la vocation agricole et résidentielle du secteur, mais renforce la cohérence entre la planification et les réalités de terrain, dans un cadre maîtrisé et conforme aux orientations du PLUi et du SCoT du Pays Vallée du Loir.

3. Modification du PLUi

Il est donc proposé de :

- Créer un **sous-secteur STECAL Aa** au sein du STECAL existant **Ah** au lieu-dit Malforge, sur la parcelle **C801** uniquement.
- Maintenir le périmètre global du STECAL sans extension nouvelle, en adaptant le **règlement graphique** et en complétant le **règlement écrit** par une fiche STECAL précisant les dispositions spécifiques applicables.

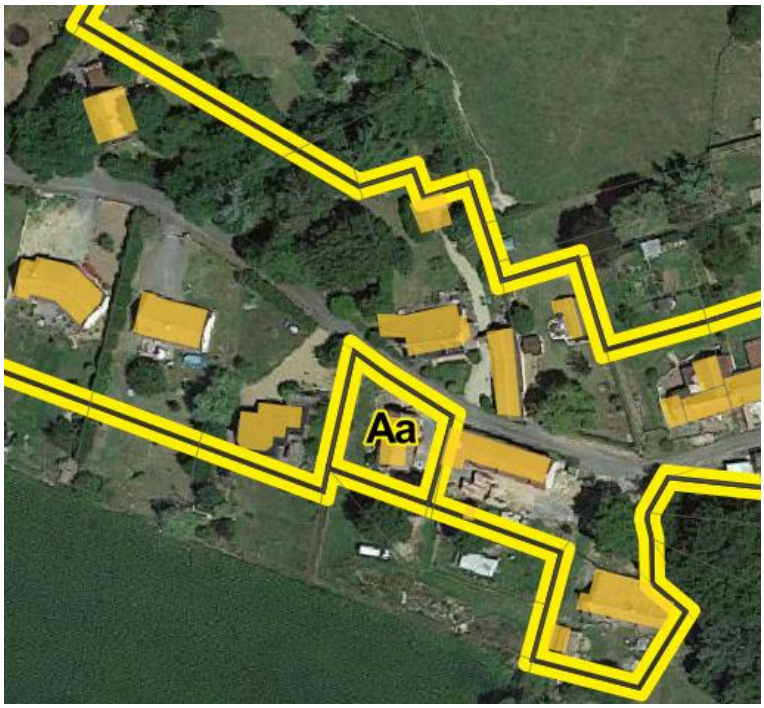
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

I. OIZE – Aa – Malforge

Contexte

Le STECAL Aa situé à Oizé, lieu-dit Malforge, a pour objet la pérennisation de l'activité de maçonnerie.



Caractéristiques générales

Surface : 525 m²
Emprise constructible : 150 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non

Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

II. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- La construction et l'extension d'*autres activités de des secteurs tertiaires et secondaires* relevant de la **sous-destination Industrie ; Entrepôt ; Bureau.**

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction ou l'extension de bâtiment(s) dans la limite de **150 m² d'emprise au sol supplémentaire**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

III. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m,

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone A.

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

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone A.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone A.

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

E. Évolution du STECAL Nt – Lieu-dit Le Moulin du Rouveau – Commune de Oizé

Le **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nt** du *Moulin du Rouveau* est implanté sur le territoire de la commune d'Oizé, au sein d'un environnement naturel à forte valeur paysagère. Il accueille une **activité touristique à caractère insolite**, associée à une **ferme pédagogique** valorisant la relation entre l'homme, l'animal et la nature. Le site, déjà exploité, combine hébergements légers et refuge pour animaux issus de l'élevage, retraités ou abandonnés, constituant un lieu de sensibilisation à la préservation du vivant.

La présente modification du PLUi a pour objet **l'adaptation du STECAL dans ses composantes réglementaires et graphiques**, sans extension de son périmètre.

Elle vise à :

– ajuster le tracé du STECAL afin qu'il corresponde à la configuration réelle du site et à la localisation des constructions existantes et projetées ;

– **autoriser le remplacement des cabanes légères existantes (< 10 m²)** par des **cabanes d'une surface maximale d'environ 35 m²**, à vocation d'hébergement touristique, dans la limite du nombre actuel d'unités ;

– maintenir la maîtrise de l'emprise constructible et des impacts paysagers, dans une logique de continuité d'usage et de sobriété foncière.

1. Justification

Le *Moulin du Rouveau* constitue un exemple d'activité touristique rurale à **faible impact environnemental**, reposant sur un équilibre entre accueil du public, protection animale et éducation à l'environnement.

L'ajustement du STECAL répond à un besoin **fonctionnel et qualitatif**, permettant d'améliorer les conditions d'hébergement et la viabilité économique du projet, sans intensification de l'urbanisation.

Le projet respecte les principes d'un **développement mesuré et réversible** :

– le **périmètre du STECAL** reste inchangé, évitant toute consommation supplémentaire d'espaces naturels ;

– les **volumes construits** demeurent modestes et compatibles avec le paysage rural ;

– les **constructions conservent un caractère démontable**, conforme aux prescriptions de limitation de l'artificialisation dans les zones naturelles ;

– l'activité s'inscrit dans la **vocation touristique et pédagogique reconnue par le PLUi**, contribuant à la diversification raisonnée des fonctions rurales et à la mise en valeur du patrimoine local.

Ainsi, la modification proposée assure la **pérennité d'une activité touristique durable**, tout en préservant les qualités environnementales du site et la cohérence du zonage intercommunal.

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Activité agricole ou forestière

Le site, déjà occupé par une activité touristique et éducative, ne relève d'aucun usage agricole ni forestier. Son maintien ne compromet pas les espaces agricoles environnants et s'inscrit au contraire en **complémentarité avec la valorisation des pratiques rurales et écologiques**.

Critère 2 – Assainissement

Le STECAL est **apte à l'assainissement autonome**. Les installations existantes répondent aux exigences sanitaires et sont adaptées à la faible fréquentation et au fonctionnement saisonnier du site.

Critère 3 – Accès sécurisés

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

La desserte est assurée par un **chemin communal existant** depuis la route départementale, offrant des conditions de circulation et de visibilité satisfaisantes. Le faible trafic généré par l'activité garantit la sécurité des usagers et la compatibilité avec la voirie locale.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

Les hébergements légers, de **surface limitée à environ 35 m²**, seront construits en matériaux naturels et à faible hauteur, avec des teintes intégrées au paysage. Le règlement du STECAL encadre strictement les volumes, formes et implantations, assurant une **insertion harmonieuse dans le site naturel** et le maintien de la qualité paysagère.

Critère 5 – Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Non applicable. La modification n'induit **aucune extension du périmètre du STECAL** et ne crée pas de nouvelles surfaces urbanisées. Elle vise uniquement à **adapter le règlement existant** et à autoriser un remplacement qualitatif des constructions, sans accroissement de la capacité d'accueil.

Synthèse du caractère exceptionnel

Le reclassement du STECAL du *Moulin du Rouveau* revêt un **caractère ponctuel et exceptionnel**, au sens du SCoT du Pays Vallée du Loir, en raison :

– du **maintien d'une activité touristique existante**, durable et respectueuse des milieux naturels ;

– de l'**absence de toute extension foncière ou de consommation d'espace supplémentaire** ;

– du **caractère pédagogique et écologique** du projet, cohérent avec les objectifs du PADD en matière de valorisation des territoires ruraux et de sensibilisation à la nature ;

– du **renforcement de la qualité paysagère** par des constructions à impact limité, intégrées dans leur environnement.

L'évolution proposée consolide ainsi la cohérence entre l'usage réel du site et les orientations du PLUi, dans un cadre maîtrisé, réversible et pleinement compatible avec les exigences du SCoT du Pays Vallée du Loir.

3. Modifications réglementaires

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

La fiche du STECAL Nt de ce secteur sera modifié comme suit :

OIZÉ - Nt/At – Le Moulin de Rouveau

Contexte

Le STECAL Nt/At situé à Oizé, lieu-dit Le Moulin de Rouveau, a pour objet le développement touristique de l'activité déjà existante.



Caractéristiques générales

Surface : 5 060 m²
Emprise constructible : 300 m²
Desserte par les réseaux : Oui
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

I. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- Les sous-destinations **Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et Autres hébergements touristiques** relevant de la destination Commerce et activités de service ;
- La sous-destination **Autres équipements recevant du public** relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction de bâtiment(s) dans la limite de **300 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantations des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

Sur limites séparatives latérales ;

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone N.

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

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone N.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone N.

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

F. Ajustement du périmètre du STECAL “La Pièce de l’Aire” – Commune de Oizé

Le PLUi du Pays Fléchois a identifié, au lieu-dit *La Pièce de l’Aire* à Oizé, un secteur de taille et de capacité d’accueil limitée (STECAL) en zone naturelle, destiné à encadrer l’implantation d’une activité artisanale de paysagiste existante, en lien avec les espaces ouverts. Ce classement permet de régulariser une activité installée de longue date et d’assurer sa pérennité dans le respect des enjeux de préservation des paysages et de maîtrise de l’urbanisation diffuse.

La modification du document d’urbanisme vise à ajuster le périmètre graphique du STECAL afin de permettre la réalisation d’un nouveau bâtiment artisanal, projeté par l’exploitant, dans la continuité de l’activité en place. L’implantation envisagée se situe sur une emprise déjà utilisée à des fins de stockage et de dépôt en plein air ; elle ne génère donc aucune consommation foncière supplémentaire et s’inscrit strictement dans l’enveloppe de fonctionnement actuelle du site.

1. Justification

L’inscription initiale du STECAL répondait à la nécessité de reconnaître une activité existante en zone naturelle tout en encadrant son évolution. Le périmètre révisé conserve cette logique en autorisant un bâtiment complémentaire limité, indispensable à la consolidation économique de l’entreprise.

L’opération ne crée aucune extension urbaine et ne remet pas en cause la vocation agricole des terrains voisins, qui demeurent exploités. Le site conserve son caractère rural et paysager, sans altération de la trame naturelle ni des vues lointaines.

L’emprise constructible définie dans la fiche STECAL annexée au règlement demeure inchangée ; seule la délimitation graphique est ajustée pour inclure la zone d’implantation du futur bâtiment, de manière cohérente avec l’usage réel du terrain.

Le caractère exceptionnel du STECAL est justifié par la présence ancienne de l’activité, son isolement par rapport au tissu urbain, sa compatibilité avec les fonctions naturelles environnantes et la capacité limitée du projet (un seul bâtiment complémentaire, strictement fonctionnel).

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Activité agricole ou forestière

La prescription du SCoT impose de ne pas compromettre l’activité agricole ou forestière.

Le STECAL concerne un terrain déjà affecté à une activité artisanale et dépourvu d’usage agricole. Les parcelles voisines restent exploitées sans incidence. Le projet ne génère donc aucune atteinte à la vocation agricole du secteur.

Critère 2 – Assainissement

Le SCoT prévoit que les STECAL soient situés sur des terrains aptes à l’assainissement autonome ou desservis par un réseau collectif.

Le site dispose d’un dispositif d’assainissement autonome conforme. Le futur bâtiment sera raccordé à ce dispositif, dans le respect des prescriptions techniques en vigueur, garantissant l’absence de nuisance environnementale.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le site est directement desservi par la voie communale de la Pièce de l’Aire, dont la largeur et la visibilité assurent des conditions d’accès sécurisées. La circulation générée par l’activité reste limitée, et aucun aménagement complémentaire de voirie n’est requis.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

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

Le règlement du PLUi impose des volumes restreints et des teintes naturelles compatibles avec le paysage rural. Le futur bâtiment s'adossera à l'ensemble existant et ne sera pas perceptible depuis les axes publics. Aucun enjeu paysager majeur n'est identifié sur le secteur.

Critère 5 – Contraintes du bourg (pour les extensions uniquement)

Ce critère ne s'applique pas : il ne s'agit pas d'une extension urbaine mais d'un simple ajustement de périmètre pour un site d'activité existant. Aucune ouverture à l'urbanisation ni consommation foncière nouvelle n'est prévue.

Synthèse du caractère exceptionnel

Le projet répond aux conditions de dérogation prévues pour les STECAL : il vise à régulariser et conforter une activité artisanale préexistante, sans générer d'urbanisation diffuse ni de consommation supplémentaire d'espace agricole. Sa capacité d'accueil demeure limitée à un seul bâtiment complémentaire, nécessaire au maintien de l'activité. L'absence d'alternative dans le bourg, la compatibilité paysagère et environnementale, ainsi que la stabilité du périmètre d'exploitation, confirment le caractère exceptionnel et maîtrisé de cette évolution.

3. Modification du PLUi

L'évolution proposée :

- s'inscrit dans le cadre des articles **L.151-12** et **L.151-16** du code de l'urbanisme, relatifs à l'encadrement des STECAL ;
- ne porte pas atteinte aux **objectifs de préservation des espaces naturels** définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne crée **aucun droit à l'urbanisation étendue** : la vocation du STECAL demeure strictement artisanale et le projet n'entraîne pas d'extension vers des secteurs non affectés à l'activité

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

Fiche STECAL Modifiée

OIZE – Aa – La Pièce de l'Aire [C0771]

Contexte

Le STECAL Aa situé à Oizé, lieu-dit la Pièce de l'Aire, a pour objet la pérennisation et le développement de l'activité existante (paysagiste).



Caractéristiques générales

Surface : 5 450 m²
Emprise constructible : 300 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

I. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- La construction et l'extension d'*autres activités de des secteurs tertiaires et secondaires* relevant de la **sous-destination Entrepôt ; Bureau.**

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction ou l'extension de bâtiment(s) dans la limite de **300 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

II. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m,

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone A.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone A.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone A.

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

G. Modification d'un STECAL "L'Epinglerie" – Commune de La Chapelle-d'Aligné

La présente modification a pour objet d'adapter le périmètre et la vocation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) existant sur la parcelle cadastrée 000 ZP 64, située sur la commune de La Flèche et actuellement classée en zone A (zone agricole).

Cette évolution vise à permettre la construction de nouveaux bureaux administratifs pour Lindsay Europe et à officialiser de nouveaux usages pour les bâtiments existants, notamment l'organisation de formations internes au groupe et la mise en place d'un showroom destiné à présenter les équipements et solutions développés par l'entreprise.





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

1. Justification

Depuis plusieurs années, Lindsay Europe connaît une croissance soutenue de son activité, générant un besoin structurel de locaux plus adaptés pour accueillir un effectif administratif en augmentation constante. Les bureaux actuels, devenus exigus et vétustes, ne répondent plus aux conditions fonctionnelles ni aux exigences de confort attendues dans un environnement de travail moderne.

Le maintien de l'entreprise sur le même site constitue un enjeu prioritaire. Il permet d'éviter un déménagement complexe et coûteux, de préserver la continuité des équipements techniques, et de maintenir l'équilibre spatial entre les espaces de production, de stockage et les services supports.

L'évolution du STECAL répond également à la volonté de l'entreprise d'optimiser le bâti existant par la diversification de ses usages :

– l'organisation régulière de sessions de formation interne destinées aux équipes du groupe ;

– la création d'un showroom permanent présentant les innovations et équipements développés par Lindsay Europe.

La modification du STECAL permet ainsi de consolider la dynamique économique du site sans extension urbaine disproportionnée. L'urbanisation reste strictement limitée à la construction des nouveaux bureaux sur des emprises déjà maîtrisées par l'entreprise, actuellement utilisées pour du stockage permanent (partie gravillonnée) ou provisoire (partie végétalisée).

L'opération préserve les qualités paysagères du site, assure une insertion respectueuse de l'environnement immédiat et n'affecte pas la vocation agricole du secteur environnant.

Cette évolution présente donc un caractère exceptionnel au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : elle répond à un besoin démontré, s'inscrit dans une capacité d'accueil strictement limitée, ne peut être intégrée dans le zonage agricole ordinaire et s'insère harmonieusement dans le paysage.

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 : Préservation de l'activité agricole ou forestière

Prescription : ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

Le site est déjà occupé par une activité industrielle et ne présente plus de vocation agricole. Les terrains concernés n'empiètent pas sur des exploitations actives et n'induisent aucune atteinte à l'activité agricole environnante.

Critère 2 : Assainissement

Prescription : le secteur doit être desservi par un assainissement collectif ou présenter des terrains aptes à l'assainissement autonome.

Les bâtiments existants sont raccordés au réseau. L'extension projetée sera intégrée au dispositif existant sans création d'infrastructure nouvelle.

Critère 3 : Accès sécurisés

Prescription : garantir la sécurité des accès.

Le site est desservi par une voie communale à gabarit suffisant pour les véhicules légers et utilitaires. La visibilité et la signalisation sont satisfaisantes ; aucune modification de desserte n'est requise.

Critère 4 : Insertion paysagère et architecturale

Prescription : veiller à une insertion réussie des constructions.

Le règlement du STECAL encadrera la hauteur, les gabarits et les matériaux afin d'assurer la continuité architecturale avec le bâti existant. L'implantation des nouveaux bureaux sur des zones déjà stabilisées limitera l'impact visuel et préservera les vues sur les espaces agricoles.

Critère 5 : Contraintes du bourg (extensions uniquement)

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

Ce critère ne s'applique pas. Il s'agit d'une adaptation du périmètre d'un site déjà bâti et non d'une extension urbaine.

Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

L'évolution du STECAL « Lindsay Europe » s'inscrit dans la continuité d'une activité existante et nécessaire à sa pérennisation. Sa capacité d'accueil demeure limitée à la construction de bureaux administratifs et à la valorisation de bâtiments existants.

Aucune alternative réaliste n'existe en zone économique ou urbaine, le maintien sur site garantissant la cohérence technique et fonctionnelle du pôle industriel.

Le projet renforce une implantation économique structurante pour le territoire, sans créer d'urbanisation nouvelle ni porter atteinte à l'environnement agricole, et répond ainsi pleinement aux conditions de compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir.

3. Modification du PLUi

La modification porte sur l'**extension et l'adaptation du STECAL existant** sur la parcelle **000 ZP 64**, pour permettre la construction de nouveaux locaux administratifs,

Le règlement graphique sera mis à jour pour refléter le périmètre modifié.

La fiche STECAL modifiée viendra compléter le règlement écrit, précisant la vocation mixte du STECAL ainsi que les prescriptions de volumétrie et d'intégration paysagère, garantissant le respect de l'équilibre entre activités économiques et environnement agricole.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

LA CHAPELLE D'ALIGNE - Aa – L'Epinglerie [A0854-855-858 -ZP0050-51-60-61-63]

Contexte

Le STECAL Aa situé à La Chapelle d'Aligné, lieu-dit l'Epinglerie, a pour objet la pérennisation de l'activité existante et son extension.



Caractéristiques générales

Surface : 32 500 m²
Emprise constructible : 2 000 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

I. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- La construction et l'extension d'*autres activités de des secteurs tertiaires et secondaires* relevant de la **sous-destination Industrie, Entrepôt et Bureau.**

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction ou l'extension de bâtiment(s) dans la limite de **2000 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU-i H.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

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

Sans objet.

II. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m,

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone A.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone A.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone A.

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 STECAL "La Besnardière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné

Le site concerné, situé au lieu-dit **La Besnardière**, accueille actuellement deux activités artisanales établies : un atelier de menuiserie-charpente et un atelier de costume et tailleur sur mesure. Ces activités, implantées en milieu rural, connaissent un développement structuré et visent désormais à intégrer une dimension de formation professionnelle et artisanale, en cohérence avec les savoir-faire déjà exercés sur place.

La création d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** vise à encadrer l'installation d'un hébergement léger à destination exclusive des participants aux formations proposées. Ce STECAL, localisé en **zone agricole (At)**, permettra la construction d'une yourte contemporaine de faible emprise, intégrée dans l'environnement paysager et cohérente avec le caractère artisanal et écologique du site.

Ce projet, conforme à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, ne génère aucune extension du tissu urbanisé ni d'artificialisation significative. Il s'inscrit dans une logique de gestion raisonnée du foncier et de valorisation des activités artisanales en milieu rural.

1. Justification

Les porteurs de projet souhaitent compléter leur activité de production artisanale par une mission de **transmission des savoir-faire**, à travers l'organisation de stages et d'ateliers spécialisés. Cette démarche répond aux orientations du PADD relatives au soutien de l'économie locale, à la valorisation des métiers manuels et à l'animation du tissu rural.

Toutefois, l'isolement du site limite la capacité d'accueil des stagiaires pour les formations de plusieurs jours. Afin de lever cet obstacle et d'assurer la viabilité économique du dispositif, la possibilité d'un hébergement sur place est apparue indispensable.

Le projet prévoit donc la création d'un **hébergement insolite** sous la forme d'une yourte contemporaine d'une **emprise maximale de 50 m²**, exclusivement réservée aux participants des formations. Cette solution, légère et réversible, permet une intégration paysagère optimale tout en minimisant l'impact sur le sol.

La localisation retenue, en continuité immédiate du bâti existant et sur un terrain déjà maîtrisé, garantit l'absence de morcellement agricole et la préservation des continuités paysagères. Le règlement du STECAL encadrera la volumétrie, les teintes et les matériaux afin d'assurer une cohérence architecturale et environnementale avec les bâtiments voisins.

Ainsi, le projet présente un **caractère exceptionnel**, tant par la spécificité de son objet que par sa capacité limitée et son intégration maîtrisée dans le site rural. Il favorise le maintien et la diversification d'activités locales, sans remettre en cause la vocation agricole du secteur.

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Préservation de l'activité agricole ou forestière

Le site est déjà partiellement bâti et ne supporte aucune activité agricole. Les terrains concernés sont attenants aux constructions artisanales existantes et ne compromettent pas l'exploitation des parcelles agricoles voisines.

Critère 2 – Assainissement

L'hébergement fera l'objet d'un dispositif autonome adapté, dont la faisabilité technique sera confirmée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Ce dispositif, indépendant du réseau collectif, n'entraîne pas de surcharge des installations existantes.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le site est desservi par la voie communale de La Besnardière, disposant d'une visibilité et d'un gabarit satisfaisants. Le trafic généré par le projet restera faible et compatible avec les conditions locales de circulation.

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

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

L'hébergement projeté s'inscrit en continuité du bâti existant, dans un cadre paysager déjà planté. La volumétrie réduite et les teintes naturelles du projet, associées à un encadrement réglementaire précis, assureront une intégration harmonieuse dans le paysage rural. Aucun enjeu visuel majeur n'a été identifié.

Critère 5 – Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Ce critère n'est pas applicable. Le projet constitue une évolution fonctionnelle du site existant et non une extension du tissu urbanisé.

Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

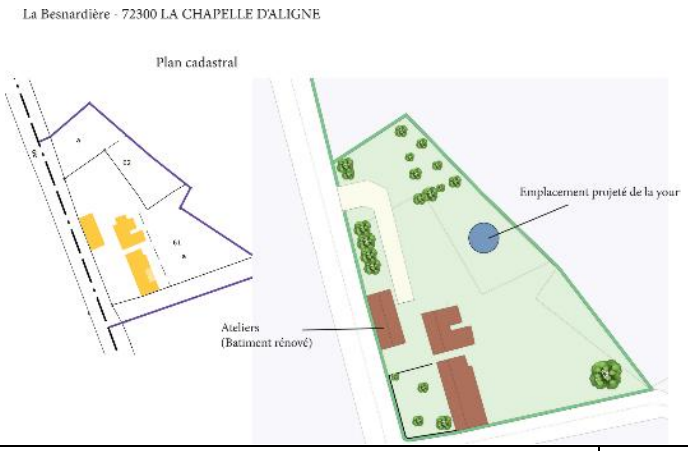
La création du STECAL « La Besnardière » répond à un besoin précis et localisé : permettre le développement d'activités artisanales formatrices tout en garantissant un hébergement ponctuel et limité. Il s'agit d'un **secteur à capacité restreinte** (une unité d'hébergement de 50 m² maximum), établi dans la continuité d'un site artisanal existant et sans incidence sur la vocation agricole environnante.

Ce STECAL, rare par sa nature et proportionné à son contexte, concilie soutien à l'économie locale, sobriété foncière et respect des paysages. Il s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations du SCoT du Pays Vallée du Loir et justifie son caractère exceptionnel.

3. Modification du règlement

La **fiche réglementaire** associée au STECAL "La Besnardière" encadre strictement les conditions d'implantation :

- Une **emprise maximale constructible de 50 m²** est autorisée, à usage exclusif d'hébergement touristique ;



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

Création d'une fiche STECAL

LA CHAPELLE D'ALIGNE – At – La Besnardière

Contexte

Le STECAL At situé à La Chapelle d'Aligné, lieu-dit La Besnardière, a pour objet la création d'un hébergement insolite.



Caractéristiques générales

Surface : 3 700 m²
Emprise constructible : 50 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

I. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- Les sous-destinations **Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et Autres hébergements touristiques** relevant de la destination Commerce et activités de service ;

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

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction de bâtiment(s) dans la limite de **50 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantations des constructions

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

Sur limites séparatives latérales ;

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone N.

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

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone N.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone N.

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

I. Création d'un STECAL "La Petite Choisière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné

Le site concerné, situé au lieu-dit *La Petite Choisière*, accueille aujourd'hui une activité résidentielle et un ensemble de pratiques artisanales et agricoles en voie de structuration. Le projet porté sur ce site vise à associer une activité caprine laitière naissante et l'installation de plusieurs hébergements touristiques insolites, afin d'offrir une diversification économique cohérente avec l'identité rurale du secteur.

La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettra d'encadrer l'installation de trois unités légères d'hébergement dédiées à l'accueil touristique : une yourte contemporaine, un dôme géodésique et une roulotte. Localisé en zone agricole, ce STECAL offrira un cadre réglementaire assurant la maîtrise de l'implantation, la limitation de l'emprise et la préservation des qualités paysagères. L'ensemble des structures projetées, réversibles et démontables, s'inscrit dans une logique écologique affirmée.

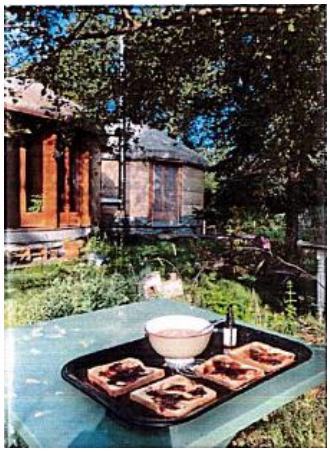
Ce projet, conforme à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, ne génère ni extension du tissu urbanisé, ni artificialisation significative, et participe au soutien d'une activité agricole émergente associée à un accueil touristique raisonné.

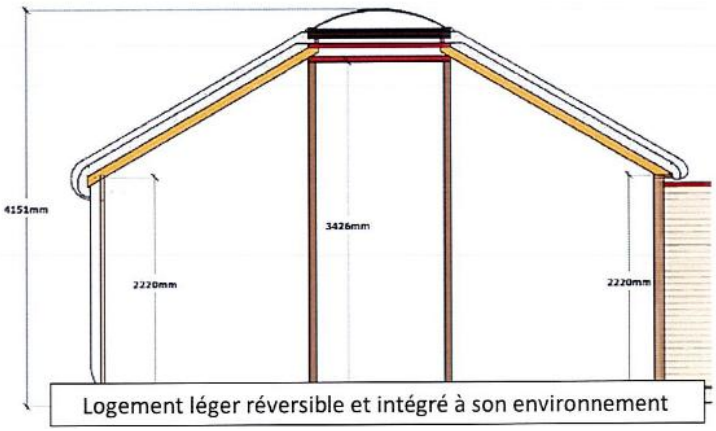
Le site bénéficie d'une localisation privilégiée, à environ trois cents mètres du bourg et à un kilomètre à pied seulement de l'ensemble des commerces de proximité, ce qui confère au projet une insertion naturelle dans la vie du village.

1. Justification

Le projet s'appuie sur la mise en place d'une micro-ferme caprine laitière, dont le lancement est programmé à partir de 2027. L'objectif est de développer une petite production de fromages et de yaourts, adossée à des pratiques agricoles douces et à une valorisation locale des produits. Cette installation agricole, portée par un ménage désormais engagé dans la formation agricole et le maraîchage, trouve dans le site de La Petite Choisière un ancrage territorial propice.

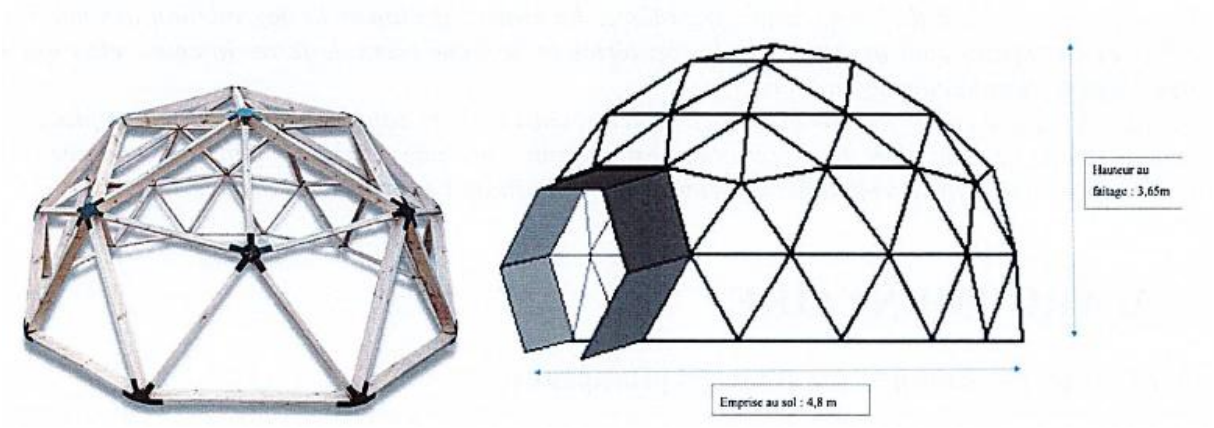
En complément, les porteurs souhaitent poursuivre et développer une activité d'hébergements touristiques insolites, amorcée sur un précédent site. Ils envisagent l'installation progressive de trois hébergements légers : une yourte d'environ 28 m², un dôme géodésique de 5 mètres de diamètre et une roulotte. Ces structures, légères et sans fondation, s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière. Leur montage s'échelonnera entre 2026 et 2027, accompagné de la création de sanitaires dédiés, d'un stationnement limité et de dispositifs paysagers.





Logement léger réversible et intégré à son environnement

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



L'accueil touristique prévu demeure volontairement restreint et s'intègre dans un projet global de vie rurale : événements ponctuels, animations, journées de découverte agricole ou trocs de plantes. L'ensemble concourt à l'animation du territoire et au renforcement du lien social à l'échelle communale.

L'implantation retenue, au sein d'une parcelle d'environ 3 600 m², en continuité immédiate des constructions existantes et sur un site déjà partiellement structuré, garantit l'absence de morcellement agricole et permet de préserver les continuités paysagères. La nature même des hébergements, intégralement réversibles, permet d'envisager une cohabitation durable avec la vocation agricole dominante du secteur.

Ainsi, le projet présente un caractère exceptionnel par son articulation étroite entre activité agricole de petite échelle, hébergement insolite à faible impact et valorisation du site rural. Il contribue à la diversité économique locale sans remettre en cause les fonctions agricoles ni l'équilibre paysager.

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Préservation de l'activité agricole ou forestière

La parcelle ne supporte aucune activité agricole en cours. L'implantation des hébergements, concentrée dans un espace déjà structuré et attenant aux constructions existantes, ne porte pas atteinte à l'usage agricole des terrains voisins. Au contraire, le projet participe à la consolidation d'une activité agricole émergente.

Critère 2 – Assainissement

Les hébergements seront équipés de toilettes sèches, tandis que les eaux grises seront traitées par phytoépuration via un dispositif agréé. Cette solution autonome et réversible garantit l'absence d'incidence sur les réseaux publics et une gestion écologique des effluents.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le site bénéficie d'un accès existant par une voie communale à faible trafic, dont la configuration permet un niveau de sécurité adapté. Le flux généré par le projet restera limité et compatible avec le fonctionnement local.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

Les hébergements, de volumétrie réduite, en matériaux légers et de teintes naturelles, s'intègrent dans un secteur arboré. La réversibilité des installations assure la préservation durable des qualités paysagères. Aucun impact visuel notable n'est identifié.

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

Critère 5 – Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Ce critère n'est pas applicable. Le projet ne constitue pas une extension du bourg, mais une diversification encadrée d'un site rural existant.

Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

La création du STECAL « La Petite Choisière » répond à un besoin localisé et précis : permettre l'implantation maîtrisée de trois hébergements légers à vocation touristique, associés à l'installation d'une micro-ferme caprine. Le périmètre reste limité, les aménagements projetés sont réversibles, et la vocation agricole du secteur demeure préservée.

Par son ampleur restreinte, son insertion paysagère maîtrisée et son lien direct avec une activité agricole, le projet présente un caractère exceptionnel compatible avec les orientations du SCoT du Pays Vallée du Loir et conforme aux principes de sobriété foncière.

3. Modification du règlement

La fiche réglementaire associée au STECAL « La Petite Choisière » encadrera les conditions d'implantation :

- Une emprise constructible maximale de 150 m² pour les 3 hébergements légers ;
- Structures dédiées à un accueil touristique de petite capacité ;

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

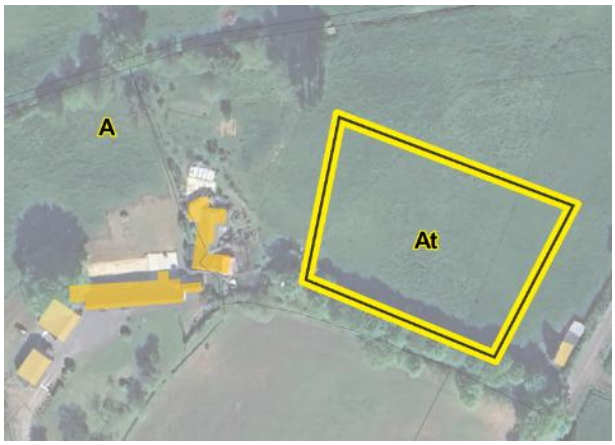
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Création d'une fiche STECAL

LA CHAPELLE D'ALIGNE – At – La Petite Choisière

Contexte

Le STECAL At situé à La Chapelle d'Aligné, lieu-dit La Petite Choisière, a pour objet la création d'un hébergement insolite.



Caractéristiques générales

Surface : 3 600 m²
Emprise constructible : 150 m²
Desserte par les réseaux : Oui sauf AC
Incidences environnementales : Non
Incidences agricoles : Non

Règlement du STECAL

I. Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

A l'intérieur du périmètre du STECAL sont autorisées :

- Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectifs et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;
- Les sous-destinations **Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels et Autres hébergements touristiques** relevant de la destination Commerce et activités de service ;

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

A l'intérieur du périmètre du STECAL est autorisée la construction de bâtiment(s) dans la limite de **150 m² d'emprise au sol cumulée**. Cette emprise constructible ne tient pas compte des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU-i H (14/01/2021).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantations des constructions

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

Implantation des constructions

Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

Sur limites séparatives latérales ;

Avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone : 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux dispositions de la zone N.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions de la zone N.

III. Section 3 – Equipements et réseaux

Se référer aux dispositions de la zone N.

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

J. Création d'un STECAL « Les Pichonnières » - Commune de La Chapelle d'Aligné

Il est proposé la création d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** à vocation principale d'habitat, destiné à permettre une **densification maîtrisée** au sein d'un hameau structuré disposant de capacités d'accueil avérées et d'un ancrage territorial cohérent.

Cette création s'inscrit dans les orientations du SCoT du Pays Vallée du Loir et du PLUi du Pays Fléchois, qui privilégient l'optimisation des tissus bâtis existants avant toute extension urbaine.

L'objectif est de répondre aux besoins locaux en logements, tout en garantissant une consommation d'espace limitée et une insertion harmonieuse dans les continuités urbaines et paysagères du bourg.

1. Justification

Le site des **Pichonnières** se présente comme un hameau composé d'une dizaine de constructions, majoritairement à usage d'habitation, auxquelles s'ajoute un ancien local artisanal. Cet ensemble forme un tissu bâti cohérent, en continuité du bourg de La Chapelle-d'Aligné, et bénéficie d'une bonne accessibilité aux équipements et services communaux.

Le choix de ce secteur s'appuie sur une analyse multicritères menée à l'échelle communale, fondée sur la localisation, la desserte, la compatibilité réglementaire et la maîtrise de la consommation foncière. Il répond aux critères de sélection validés dans le cadre du porter à connaissance du SCoT.

Le projet consiste en une **densification interne du hameau**, sans extension de l'enveloppe urbanisée. Les futures constructions s'intégreront au sein d'un tissu existant déjà structuré, sur des parcelles aujourd'hui en friche ou non bâties. Cette démarche permet de renforcer la fonction résidentielle du hameau sans porter atteinte aux équilibres agricoles environnants.



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



Le secteur ne présente ni aléas naturels majeurs, ni contraintes sanitaires ou environnementales particulières. Il est desservi par la voirie communale et dispose d'un accès satisfaisant aux réseaux. L'ensemble des conditions d'une densification mesurée et qualitative sont donc réunies.

Afin de garantir un **bilan foncier neutre**, la création de ce STECAL s'accompagne d'une **réduction de 4 000 m²** du STECAL des Richardières, identifié comme présentant une urbanisation plus lâche et moins compatible avec les prescriptions du SCoT.



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

2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Préservation de l'activité agricole ou forestière

Le hameau des Pichonnières est déjà urbanisé, avec une dizaine de constructions et aucun usage agricole actif. La densification envisagée s'inscrit dans l'enveloppe bâtie existante et ne compromet pas les espaces agricoles périphériques, préservant ainsi l'activité rurale environnante.

Critère 2 – Assainissement

Les terrains présentent une aptitude confirmée à l'assainissement autonome. Les dispositifs projetés répondront aux exigences techniques et sanitaires, sans générer de charge supplémentaire sur les infrastructures existantes.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le hameau est desservi par une voie communale en bon état, offrant une visibilité correcte et un gabarit adapté. La proximité du bourg et la faible intensité du trafic garantissent la sécurité des accès sans nécessité d'aménagements complémentaires.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

Le règlement du PLUi encadrera précisément les hauteurs, les volumes et les matériaux afin de préserver l'unité architecturale du hameau. La densification sera limitée à des dents creuses, dans la continuité du bâti existant, sans incidence sur des éléments patrimoniaux ou paysagers sensibles.

Critère 5 – Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Ce critère ne s'applique pas : la création du STECAL ne correspond pas à une extension du hameau mais à une densification maîtrisée. Aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle n'est envisagée.

Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

La création du STECAL des Pichonnières répond à un besoin local identifié de production de logements dans un contexte rural attractif et structuré. Elle constitue une opération **exceptionnelle** par sa dimension limitée et sa cohérence avec la trame bâtie existante.

Le projet :

– ne crée pas d'urbanisation nouvelle,

– préserve les espaces agricoles et les continuités paysagères,

– s'appuie sur un secteur proche du bourg et bien desservi,

– compense son emprise par la suppression partielle d'un autre STECAL moins favorable.

Ainsi, le STECAL des Pichonnières illustre une approche équilibrée de l'aménagement rural, conciliant **sobriété foncière, cohérence territoriale et réponse adaptée aux besoins d'habitat**.

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

3. Modification du règlement graphique

Création d'un STECAL à vocation d'habitat. Le périmètre délimité correspond au hameau existant, sans extension, sur la base des constructions identifiées et des parcelles cadastrales occupées.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

Simultanément, le périmètre du STECAL des Richardières est réduit de 4 000 m² pour neutraliser la création en termes de consommation foncière.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

K. Création d'un STECAL « La Masselière » - Commune de Bazouges Cré-sur-Loir

Il est proposé la création d'un STECAL à vocation principale d'habitat afin de permettre la reconversion et la densification maîtrisée d'un hameau structuré, disposant de capacités d'accueil avérées et d'un ancrage territorial cohérent. Cette création s'inscrit dans les orientations du SCoT et du PLUi, qui privilégient l'optimisation des tissus bâtis existants avant toute extension urbaine ou ouverture à l'urbanisation.

Le secteur concerné, situé en limite immédiate du bourg, bénéficie d'une proximité directe avec plusieurs équipements publics (salle polyvalente, plaine de jeux, espaces sportifs). Il comprend plus d'une dizaine de constructions principales à usage d'habitation et présente un potentiel de recyclage foncier important grâce à la présence d'anciens bâtiments scolaires désaffectés.

Ce STECAL vise la reconversion de ces bâtiments et la création d'environ 20 à 30 logements adaptés aux besoins locaux, notamment à destination des jeunes ménages et des personnes âgées. Le périmètre est strictement limité à l'enveloppe bâtie existante et aux parcelles supportant les bâtiments existants, garantissant une absence totale de consommation d'espace supplémentaire.

1. Justification

Le site a fait l'objet d'une analyse approfondie selon les critères de sélection définis dans le règlement du PLUi et validés par le SCoT. Sa localisation en continuité immédiate du bourg assure une bonne accessibilité aux services et aux réseaux. Le hameau ne présente ni aléas majeurs, ni contraintes environnementales ou sanitaires particulières.



Le projet répond à un besoin clairement identifié en matière de logements de proximité, diversifiés et adaptés aux évolutions démographiques locales. Il favorise la valorisation du patrimoine bâti existant par la réhabilitation des anciens bâtiments scolaires, contribuant à la qualité paysagère et à la vitalité du hameau.

Le caractère exceptionnel du STECAL tient à sa vocation de recyclage foncier dans un site déjà urbanisé, à sa contribution directe à la production de logements sans extension de l'urbanisation, et à la cohérence territoriale de son implantation en limite du bourg.

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



2. Compatibilité avec le SCoT du Pays Vallée du Loir et caractère exceptionnel

Critère 1 – Activité agricole ou forestière

Le STECAL est implanté sur des parcelles bâties et des friches sans usage agricole. Aucune exploitation n'est en activité dans le périmètre. Le projet, limité à la reconversion et à la densification de l'enveloppe existante, ne compromet donc pas l'activité agricole environnante.

Critère 2 – Assainissement

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif du bourg, dont la capacité permet d'accueillir les logements envisagés. Cette desserte existante garantit la conformité sanitaire et environnementale des futurs aménagements.

Critère 3 – Accès sécurisés

Le hameau est desservi par une voie départementale en bon état, offrant une bonne visibilité aux carrefours et une accessibilité adaptée à la circulation actuelle et future. La proximité d'équipements communaux fréquentés confirme la sécurité et la viabilité des accès.

Critère 4 – Insertion paysagère et architecturale

Le projet s'inscrit dans un environnement bâti homogène, sans enjeu patrimonial ou paysager particulier. Le règlement du STECAL encadre les hauteurs, volumes et matériaux afin d'assurer la cohérence architecturale et l'intégration paysagère des futures constructions. La réhabilitation des anciens bâtiments scolaires valorisera le patrimoine bâti existant et renforcera l'identité du hameau.

Critère 5 – Contraintes du bourg (extensions uniquement)

Ce critère n'est pas applicable, le projet ne créant aucune extension urbaine. Il se limite à la reconversion et à la densification de l'enveloppe bâtie existante, sans ouverture à de nouveaux espaces.

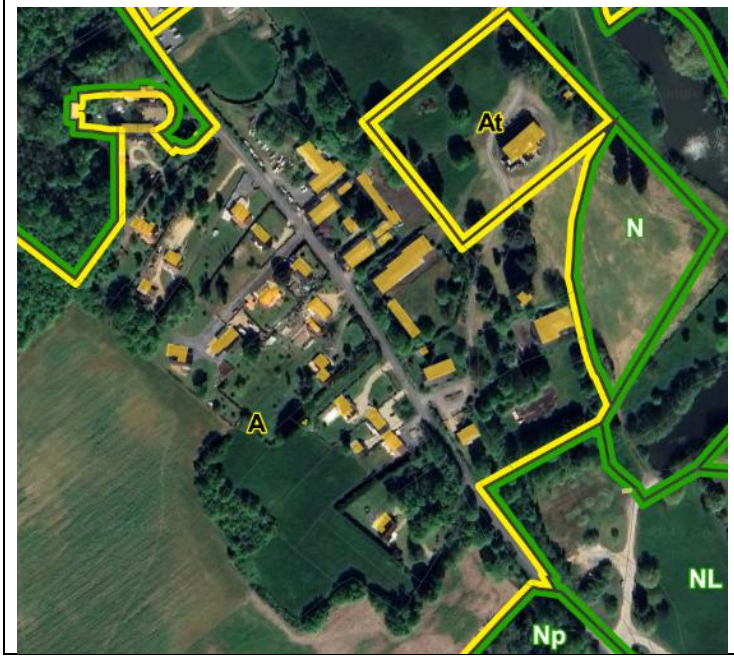
Synthèse – Caractère exceptionnel du projet

Le STECAL présente un caractère exceptionnel au regard des orientations du SCoT et du PLUi. Il valorise un patrimoine bâti désaffecté au sein d'un tissu urbanisé, répond à un besoin avéré en logements diversifiés et adaptés, et ne génère aucune consommation d'espace nouvelle. Sa localisation en continuité directe du bourg, la qualité de sa desserte et la compatibilité avec les infrastructures existantes confirment sa pertinence et sa cohérence territoriale.

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

3. Modification du règlement graphique

Création d'un STECAL limité aux emprises des constructions existantes, incluant notamment les anciens bâtiments scolaires destinés à une opération de requalification à vocation d'habitat. Aucun espace agricole ou naturel n'est intégré au périmètre.

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE APRES MODIFICATION
	

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

V. Bilan de la modification n°3

A. Compatibilité avec la trajectoire ZAN et bilan de la consommation d'espace

1. Diagnostic initial de la consommation foncière

Le diagnostic initial du PLUi-H du Pays fléchois, arrêté en 2018, reposait sur une analyse fine des dynamiques foncières observées entre 2008 et 2018. Sur cette période, **223,2 hectares** ont été artificialisés, soit un rythme moyen de **22,3 hectares par an** (source : *Rapport de présentation du PLUi-H, volet consommation foncière*).

Cette tendance, proche de la moyenne départementale, révélait un modèle d'urbanisation extensif, dominé par la progression du pavillonnaire et l'étalement des zones d'activités économiques en périphérie des bourgs. Ces formes bâties, de faible densité, traduisaient l'attractivité résidentielle du territoire mais aussi une consommation soutenue des espaces agricoles.

Face à ce constat, le PLUi-H a été conçu dans une logique de **rupture progressive avec la croissance diffuse**, en privilégiant la densification raisonnée, la requalification des tissus existants et la structuration des polarités urbaines à proximité des équipements et réseaux. Cette orientation préfigurait les objectifs désormais portés par la trajectoire nationale du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**.

2. Bilan à l'horizon 2020

Les données consolidées par **MonDiagArtif (DGFiP/IGN, 2023)** font apparaître, pour la décennie 2011–2020, une artificialisation totale de **227,7 hectares**, correspondant à un rythme moyen de **22,8 hectares par an**. Ce volume, stable par rapport à la période précédente, traduit une **inflexion progressive** du rythme d'urbanisation avant la mise en œuvre effective du PLUi-H.

Les années **2019 et 2020** marquent une phase charnière entre la finalisation du diagnostic et la prise en compte opérationnelle du ZAN : ces deux années concentrent à elles seules **39,93 hectares** de consommation foncière (22,13 ha en 2019 et 17,8 ha en 2020). Ces valeurs témoignent d'un **ralentissement déjà engagé** dans la dynamique d'artificialisation.

3. Objectifs à l'horizon 2031

La trajectoire ZAN fixée à l'échelle du PLUi-H vise une **réduction de 54,5 %** de la consommation foncière sur la décennie 2021–2030, soit un passage de **22,8 ha/an à 10,4 ha/an**. Cette orientation correspond à une **enveloppe maximale de 103,6 hectares** pour dix ans (*source : MonDiagArtif, DGFiP/IGN 2023*).

Dans son volet prévisionnel, le PLUi-H projetait une consommation totale de **128,8 hectares** entre 2018 et 2030, répartie à raison de **61,2 ha pour l'habitat et les équipements publics** et de **67,6 ha pour les activités économiques** (*source : Rapport de présentation du PLUi-H, volet prévisionnel*).

En intégrant la consommation déjà réalisée sur les années 2019–2020 (39,93 ha), l'enveloppe mobilisable restante pour la période 2021–2030 s'établit à **88,87 hectares**. Ce niveau demeure **compatible avec la trajectoire ZAN**, puisqu'il reste inférieur de plus de 15 % au plafond national théorique.

4. Effets de la modification n°3 sur la consommation d'espace

La modification n°3 du PLUi-H introduit plusieurs évolutions ponctuelles susceptibles d'avoir une incidence sur la consommation foncière. Chaque objet a été analysé afin d'en mesurer la portée et la compatibilité avec les orientations de sobriété foncière du document.

- **STECAL "Le Châtaignier" à Oizé** : création d'un secteur d'activité à vocation mixte sur un site déjà partiellement occupé, générant une consommation nouvelle estimée à **1,25 hectare** d'espace agricole.

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

- **STECAL "Le Moulin de Rouveau" à Oizé** : extension très limitée du périmètre d'un site existant, soit **3 000 m²** maximum (0,30 ha), représentant une artificialisation marginale.
- **STECAL "La Potardière" à Crosmières** : extension bâtie limitée à **200 m²**, correspondant à moins de **0,02 hectare**.
- **STECAL "Lindsay Europe" à La Chapelle-d'Aligné** : développement d'une activité économique sur une surface de **2 500 m²**, soit **0,25 hectare**.

La **consommation foncière cumulée** associée à ces modifications est ainsi évaluée à **1,8 hectare**, soit **moins de 2 % de l'enveloppe décennale ZAN (103,6 ha sur 2021–2030)**.

Cette proportion, extrêmement réduite à l'échelle intercommunale, traduit le **caractère maîtrisé, ponctuel et justifié** des ajustements proposés.

5. Compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière

Les évolutions introduites dans le cadre de la modification n°3 :

- ne modifient pas la structure d'ensemble du document ni les équilibres entre zones urbaines, agricoles et naturelles ;
- s'inscrivent dans les principes de **l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme**, qui impose une utilisation économe et équilibrée des sols ;
- concernent exclusivement des **sites déjà urbanisés ou en continuité immédiate** des secteurs d'activités existants ;
- contribuent à la **valorisation d'espaces sous-utilisés** sans création de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation résidentielle.

Ces dispositions assurent la **cohérence du PLUi-H** avec la trajectoire ZAN locale et la loi **Climat et Résilience**. Les modifications opérées conservent un niveau de consommation compatible avec les objectifs intercommunaux à l'horizon 2031.

6. Conclusion

L'analyse menée conclut à la **compatibilité pleine et entière** de la modification n°3 du PLUi-H du Pays fléchois avec la trajectoire ZAN.

Les ajustements introduits représentent une **consommation marginale (1,8 ha)**, correspondant à **moins de 2 %** de l'enveloppe maximale autorisée sur la période 2021–2030.

Cette évolution doit être considérée comme une **adaptation maîtrisée du document**, permettant de répondre à des besoins locaux ciblés — consolidation d'activités, accompagnement d'équipements ou ajustement de sites existants — sans remise en cause des équilibres fonciers ni des objectifs de sobriété.

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

B. Compatibilité de la modification avec le PADD du PLUiH

La Modification de Droit Commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a pour objectif d'**ajuster ponctuellement plusieurs pièces du document sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le PADD s'articule autour de cinq grandes orientations, et la Modification n°3 s'y inscrit en assurant une **cohérence forte**, notamment en matière de sobriété foncière (ZAN), de soutien à l'économie locale et de valorisation du cadre de vie.

Voici un récapitulatif de la compatibilité des objets de la Modification n°3 avec les objectifs du PADD :

1. Compatibilité avec l'Axe «Accueillir la population dans sa diversité» et la Maîtrise Foncière

Le PADD vise à relancer la production de logements, à encourager la **densification** et le **renouvellement urbain** en centre-ville et centre-bourgs, et à limiter la consommation d'espace naturel (ZAN).

Objet de la Modification	Description et Compatibilité
Reclassement 1AUh vers UHp (La Flèche et Crosmières)	Permet l'**urbanisation immédiate** de terrains initialement en zone à urbaniser (1AUh) mais qui sont désormais **entièrement desservis** par les réseaux. Ceci traduit la maturité opérationnelle des sites et soutient la **densification en continuité** du tissu urbain existant.
Reclassement Ue/Ua vers UHc (La Flèche et Mareil-sur-Loir)	Reconnait la **vocation résidentielle** effective de parcelles et facilite la **reconversion** d'anciens bâtiments d'activités vacants en centre-bourg vers l'habitat. Cela répond à l'objectif de **valorisation du bâti existant** et de renforcement de l'attractivité résidentielle des centralités.
Création de STECAL Habitat (La Masselière et Les Pichonnières)	Ces créations permettent une **densification maîtrisée** (La Masselière vise 20 à 30 logements par reconversion d'anciens bâtiments scolaires) **sans consommer d'espace nouveau**. Pour Les Pichonnières, la création est **compensée** par la réduction d'un autre STECAL (Les Richardières), assurant un **bilan foncier neutre**. L'usage des STECAL est limité à des fins de densification, comme le prévoit le PADD.
Bilan ZAN	La consommation foncière cumulée directement associée aux nouvelles créations par la M3 est évaluée à **seulement 1,8 hectare**, ce qui est considéré comme **marginal** (moins de 2 % de l'enveloppe décennale ZAN 2021-2030). La modification est jugée **pleinement compatible** avec la trajectoire ZAN.

2. Compatibilité avec l'Axe «Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi»

Le PADD cherche à maintenir une **base productive forte** (agriculture, industrie), à valoriser l'**économie agricole** en encadrant le développement d'activités connexes (énergies renouvelables, tourisme), et à **limiter la consommation d'espaces** à vocation économique.

Objet de la Modification	Description et Compatibilité
STECAL Agricole (Aa) (Le Châtaignier, Oizé)	Création pour permettre la construction d'un grand hangar et de bureaux destinés à la **gestion mutualisée de plusieurs exploitations**. Ce projet exceptionnel **renforce et rationalise l'activité agricole**, conformément aux orientations du PADD.
Évolution du STECAL Industriel (L'Epinglerie)	Adaptation pour permettre la construction de nouveaux bureaux et un showroom pour Lindsay Europe. L'objectif est de **consolider la dynamique économique** sur ce site existant et d'assurer la **pérennisation de l'entreprise** sans extension urbaine disproportionnée.

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

Modification du Règlement Zone A (Photovoltaïque)	Supprime une mention obsolète et intègre les règles nationales sur l'**agrivoltaïsme**. Ceci clarifie le cadre et **accompagne les initiatives agricoles** en matière de production d'énergies renouvelables.
Mise en Cohérence STECAL existants	Corrige des contradictions entre les fiches descriptives et le règlement écrit pour garantir la **sécurité juridique** des activités existantes (services à la personne, accueil touristique, etc.). Cette harmonisation soutient la **diversification des activités économiques en milieu rural**.

3. Compatibilité avec l'Axe «Valoriser le cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales»

Cet axe insiste sur la **préservation de la biodiversité**, la **valorisation des paysages et du patrimoine** (notamment bâti rural), et la **gestion durable des ressources**.

Objet de la Modification	Description et Compatibilité
Création de STECAL Touristiques (Haras de la Potardière, La Petite Choisière, La Besnardière)	Ces créations sécurisent juridiquement des activités touristiques (hébergement insolite, événements) ou les associent à des fermes pédagogiques ou activités artisanales. Ils sont **limités en emprise** et **intégrés paysagèrement**, contribuant à la **diversification touristique** (objectif du PADD) tout en protégeant le patrimoine bâti et l'environnement.
Règlement Zone N (Naturelle)	L'autorisation de construire un logement de fonction agricole sous conditions strictes (nécessité de présence permanente, proximité des bâtiments d'exploitation) permet de **pérenniser l'activité agricole** qui participe à l'**entretien des paysages** et à la **biodiversité ordinaire**.
Clarification des Règles d'Extension (Zones A et N)	Simplification des règles en retenant l'emprise au sol (max. 70 m² pour les extensions) et en précisant que la **réhabilitation sans modification de gabarit n'est pas décomptée**. Cette mesure favorise la **réutilisation du bâti existant**, soutient la sobriété foncière et la **cohérence architecturale et paysagère** des opérations en milieu rural.

4. Compatibilité avec les Axes «Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité» et «Conjuguer développement territorial et mobilités»

Ces axes visent à renforcer les centralités, à développer les **mobilités alternatives** et à assurer la **sécurité des accès** et la **fonctionnalité des aménagements**.

Objet de la Modification	Description et Compatibilité
Suppression d'Emplacements Réservés (ER n°9 et n°97)	Suppression des réserves foncières devenues obsolètes (zone d'activité non réalisée à Clermont-Créans) ou dont l'objectif est rempli par des **itinéraires alternatifs sécurisés** (Villaines-sous-Malicorne). Ceci **rationalise le foncier mobilisable** et met à jour le plan en fonction de la réalité des projets.
Ajustements OAP (Bousse et Bazouges Cré-sur-Loir)	Les modifications permettent de **renforcer la faisabilité** des projets d'aménagement (via le phasage à Bousse) et de **mettre à jour la desserte** (suppression de l'accès sud à Bazouges Cré-sur-Loir pour des raisons techniques), tout en maintenant la programmation de logements.
Règles de Stationnement	La mise à jour des dimensions minimales (5 m de longueur, 2,30 m de largeur) **harmonise le règlement avec les normes techniques**. Cela répond aux enjeux de **sécurité, d'accessibilité et de fluidité** des manœuvres.

En conclusion, la Modification n°3 est une démarche d'**ajustement maîtrisé**, qui permet de répondre à des besoins locaux spécifiques (consolidation d'activités, accompagnement d'équipements) et de sécuriser juridiquement le document (par exemple, la mise en cohérence des STECAL). L'ensemble des évolutions est conforme aux objectifs du PADD, notamment en ce qui concerne la **maîtrise de l'urbanisation** et l'**utilisation économe et équilibrée des sols**.

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

C. Compatibilité avec le SCOT Pays Vallée du Loir

Le PLUi-H doit être compatible avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir. Le SCoT, approuvé en mai 2019, est l'un des documents de planification supra-communale qui encadre l'évolution du PLUi.

L'analyse suivante démontre la compatibilité des objets de la Modification n°3 avec les objectifs du PADD du PLUi (rappelés ci-après) et les prescriptions détaillées du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays Vallée du Loir.

1. Compatibilité avec l'Objectif de Sobriété Foncière et l'Accueil Résidentiel

Les objectifs centraux du PADD du PLUi-H incluent **« Accueillir la population dans sa diversité »** et la **maîtrise de l'étalement urbain**. Le DOO du SCoT fixe un objectif majeur de **limiter la consommation d'espaces agro-sylvo-naturels** d'au moins 50% à 60% à l'horizon 2040 et d'atteindre **au minimum 40 % des besoins en logements par le renouvellement urbain** à l'échelle de chaque EPCI.

a) Urbanisation et Densification Maîtrisée

Objet de la Modification	Compatibilité PADD/DOO
Reclassement de zones 1AUh en UHp **(La Flèche et Crosmières)**	Le SCoT priorise l'urbanisation des **secteurs centraux accessibles** et des secteurs déjà urbanisés ou disposant d'équipements suffisants. Le reclassement en zone UHp est justifié par la **maturité opérationnelle des sites** : les terrains sont déjà **intégralement desservis par les réseaux** (voirie, eau potable, assainissement, électricité), ce qui lève la contrainte du classement 1AUh. Cette approche favorise une **densification maîtrisée** (en continuité du tissu urbain) sans nécessiter de nouveaux équipements internes coûteux ou de phasage préalable, s'inscrivant ainsi dans l'objectif de **développement résidentiel économe en foncier**.
Reclassement de zones Ue et Ua en UHc **(La Flèche et Mareil-sur-Loir)**	Ces reclassements répondent à la priorité de **valoriser le bâti existant** et de **revitaliser les centres**. À La Flèche, il régularise une habitation sans lien avec l'équipement voisin. À Mareil-sur-Loir, il facilite la **reconversion d'un bâtiment d'activités vacant** en cœur de bourg vers l'habitat ou des usages mixtes. Ceci contribue directement à **résorber la vacance** et à atteindre l'objectif de production de logements par le renouvellement urbain.
Ajustements des OAP **(Bousse et Bazouges Cré-sur-Loir)**	Les ajustements des OAP (phasage de l'opération à Bousse, suppression d'un accès à Bazouges Cré-sur-Loir) visent à **renforcer la faisabilité** des projets d'habitat et à **optimiser les coûts d'aménagement**. Le maintien des objectifs programmatiques (36 logements à Bazouges) et l'encadrement des extensions urbaines en continuité du bourg sont conformes aux objectifs du PADD et du DOO.

b) Créations de STECAL à Vocation Habitat et Bilan Foncier

La création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zones A/N est une mesure dérogatoire qui doit être justifiée par son **caractère exceptionnel** et son non-impact sur l'activité agricole.

Objet de la Modification	Compatibilité PADD/DOO
Création STECAL « La Masselière » **(Bazouges Cré-sur-Loir)**	Le projet est jugé **exceptionnel** par sa vocation de **recyclage foncier** d'anciens bâtiments scolaires désaffectés. Il vise 20 à 30 logements par **reconversion et densification maîtrisée** de l'enveloppe bâtie existante, **sans consommation d'espace supplémentaire**. Il répond à l'objectif de **prioriser l'optimisation des tissus bâtis existants** et de proposer une offre adaptée aux besoins locaux (jeunes ménages, seniors). Le site est raccordable à l'assainissement collectif.
Création STECAL « Les Pichonnières » **(La Chapelle d'Aligné)**	Vise la **densification maîtrisée** d'un hameau structuré, en continuité du bourg. Pour garantir la sobriété foncière, cette création est **compensée par une réduction de 4 000 m² d'un autre STECAL** (Les Richardières). Ce caractère compensatoire et la limitation à la densification interne renforcent la conformité avec la lutte contre l'étalement urbain.

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

Bilan de la Consommation Foncière (ZAN)	Le PADD du PLUi et le DOO du SCoT exigent la **limitation de la consommation foncière**. La consommation foncière cumulée directement générée par l'ensemble des créations ou extensions de la M3 est très faible, s'élevant à **1,8 hectare**. Ceci représente moins de 2 % de l'enveloppe maximale autorisée par la trajectoire ZAN pour la période 2021-2030 (103,6 ha). La Modification est donc jugée **pleinement compatible** avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT.

2. Compatibilité avec l'Axe Économique, Agricole et de l'Emploi

Le PADD du PLUi-H vise à **« Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi »**. Les objectifs du SCoT incluent la **préservation des activités agricoles et forestières**, la **rationalisation des espaces d'activités** et l'encouragement des **activités accessoires** à l'exploitation agricole.

a) Soutien à l'Agriculture et au Foncier Économique

Objet de la Modification	Compatibilité PADD/DOO
Création STECAL Aa « Le Châtaignier » **(Oizé)**	Conforme à l'objectif de **favoriser le développement agricole** et la **protection des outils agricoles**. Le projet permet la construction d'un grand hangar et de bureaux pour le **conditionnement et la gestion mutualisée** de plusieurs exploitations, ce qui soutient la **rationalisation des exploitations**. L'emprise, bien que significative (1,25 ha d'espace agricole), est justifiée comme étant **exceptionnelle et strictement proportionnée** aux besoins, en évitant le mitage.
Modification STECAL « L'Epinglerie » **(La Chapelle-d'Aligné)**	Vise à permettre la construction de nouveaux bureaux et l'organisation de formations/showrooms pour une entreprise existante (Lindsay Europe). Le SCoT autorise les **extensions appropriées et justifiées pour les entreprises isolées en place**. Le maintien de l'entreprise sur site et l'optimisation du bâti existant soutiennent l'attractivité économique et l'emploi sans extension urbaine disproportionnée.
Modification du Règlement Zone N **(Logement de fonction agricole)**	La modification autorise la construction d'un **logement de fonction agricole** en Zone N sous des **conditions strictes** (statut de chef d'exploitation à titre principal, nécessité de présence permanente). Ceci est conforme à l'objectif du DOO de **permettre le développement des exploitations** en Zone Naturelle et d'autoriser les constructions nécessaires à l'activité principale de l'agriculteur.
Modification du Règlement Zone A **(Photovoltaïque/Agrivoltaïsme)**	La suppression d'une clause obsolète et l'intégration de la réglementation sur l'**agrivoltaïsme** sont compatibles avec l'objectif de **développer les énergies renouvelables** sur les sites d'exploitation agricole, en s'assurant que l'installation ne porte pas atteinte à la production agricole (Décret 2024-318).

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

b) Pérennisation des Activités Rurales et Touristiques

Objet de la Modification	Compatibilité PADD/DOO
Mise en Cohérence Réglementaire des STECAL	Corrige les contradictions entre les fiches descriptives et le règlement écrit pour garantir la **sécurité juridique** des activités existantes (services à la personne, accueil de clientèle, équipements recevant du public) en zones A/N. Cette harmonisation soutient la **diversification des activités économiques en milieu rural**, un objectif du PADD et du DOO. Aucune consommation foncière nouvelle n'est induite.
Création STECAL Nt « Haras de la Potardière » **(Crosmières)**	Le reclassement vise à **sécuriser et pérenniser l'activité touristique et d'hébergement existante** (59 couchages, événements) sur ce site patrimonial. Cela contribue à l'objectif SCoT de **développer l'hébergement touristique** et de **valoriser le patrimoine bâti local**, sans créer de nouvelle constructibilité significative.
Création/Évolution STECAL Tourisme/Artisanat Léger **(La Besnardière, La Petite Choisière, Le Moulin du Rouveau)**	Ces projets soutiennent la **diversification touristique rurale** et l'économie artisanale. Ils s'appuient sur des structures **légères, réversibles** (yourtes, dômes), limitant l'impact paysager et foncier. Le DOO encourage fortement les **activités accessoires à l'activité agricole** et le **développement des hébergements insolites** en milieu rural, tout en veillant à la maîtrise des emprises constructibles (max 50 m² ou 150 m² selon les cas).
Ajustement STECAL « Malforge » **(Oizé)**	Le reclassement interne (Ah $\rightarrow$ Aa) vise à **régulariser et pérenniser une activité artisanale existante** (maçonnerie) et à encadrer son extension limitée (150 m² supplémentaire). Cette sécurisation est conforme à l'objectif de **maintenir les activités économiques locales en zone rurale**.

3. Compatibilité avec l'Axe Cadre de Vie, Environnement et Mobilités

Le PADD du PLUi-H insiste sur **« Valoriser le cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »** et **« Conjuguer développement territorial et mobilités »**. Le SCoT impose de préserver la **diversité des paysages**, de **réduire les nuisances** et de **coordonner l'urbanisme avec la mobilité**.

a) Protection du Cadre Bâti et Paysager

Objet de la Modification	Compatibilité PADD/DOO
Clarification des Règles d'Extension en Zone A et N	La simplification des règles et le recours à l'emprise au sol comme critère unique (max. 70 m² pour les extensions) visent à garantir la **cohérence architecturale et paysagère des opérations** et à mieux encadrer l'évolution mesurée du bâti en milieu rural, conformément aux objectifs d'intégration paysagère du DOO. Le fait que la **réhabilitation conservant le gabarit ne soit pas décomptée** encourage la **valorisation du bâti existant** en accord avec l'objectif de préserver le patrimoine.
Suppression de l'ER n°97 **(Villaines-sous-Malicorne)**	L'emplacement réservé pour un cheminement doux est supprimé car un **itinéraire sécurisé alternatif existe déjà**. Ceci s'inscrit dans la logique de **rationalisation du foncier** et de mise à jour du document pour garantir sa lisibilité. Cela ne compromet pas l'objectif de **favoriser les modes actifs**, qui est assuré par une autre voie.
Maintien de l'Insertion Paysagère des STECAL	Tous les STECAL intègrent des prescriptions visant à garantir une **insertion paysagère et architecturale réussie**. Ces prescriptions (volumes, matériaux naturels, plantations) sont requises par le SCoT pour toute construction hors enveloppe urbaine, assurant le respect des paysages ruraux et l'identité du territoire.
Suppression de l'OAP Rue Nationale - Secteur 2 **(Crosmières)**	La suppression d'un projet de restructuration irréaliste (problèmes de faisabilité foncière et coût démolition) vise à **maintenir la cohérence de la planification**. Le site reste soumis à des règles de densification pour éviter le mitage, répondant ainsi aux objectifs de **développement urbain maîtrisé**.

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

b) Mobilités et Nuisances

Objet de la Modification	Compatibilité PADD/DOO
Suppression des Emplacements Réservés (ER n°9 et ER n°97)	Les ER n°9 (cheminement piéton) et n°97 (cheminement doux) sont supprimés car ils sont **devenus sans objet ou obsolètes**. Le DOO préconise l'inscription d'ER uniquement pour les projets d'infrastructures **suffisamment aboutis**. La suppression d'une servitude non justifiée permet de **rationaliser le foncier mobilisable**.
Modification des Règles de Stationnement	L'ajustement des dimensions minimales des places de stationnement (5 m de longueur, 2,30 m de largeur) vise à **harmoniser le règlement avec les normes techniques en vigueur**. Ceci contribue à la **sécurité, l'accessibilité (PMR)** et la **fluidité des manœuvres**, en lien avec les objectifs du SCoT d'améliorer la qualité urbaine au service des modes alternatifs à la voiture.

4. Conclusion

L'analyse des objets de la modification confirme leur **compatibilité totale** avec les grandes orientations du PADD du PLUi-H et les prescriptions détaillées du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays Vallée du Loir.

Les principaux points de convergence sont :

1. **Sobriété Foncière (ZAN):** La quasi-totalité des évolutions résidentielles et économiques s'opère par la **densification** (UHp), le **recyclage foncier** (STECAL La Masselière) ou l'**optimisation d'emprises existantes** (STECAL économiques). Avec une consommation foncière nouvelle marginale (1,8 ha), la modification est **pleinement compatible avec la trajectoire ZAN** fixée par le SCoT.
2. **Soutien Économique Rural:** Les créations et ajustements de STECAL sont justifiés par la nécessité de **pérenniser des activités non délocalisables** (artisanat, tourisme insolite, rationalisation agricole), ce qui respecte le cadre exceptionnel et limité des dérogations en zones A et N tel qu'encadré par le DOO.
3. **Qualité et Cohérence:** Les ajustements réglementaires visent à lever les contraintes obsolètes (suppression d'ER, clarification des règles d'extension) et à aligner le document sur la réalité du terrain et les normes d'aménagement (stationnement), garantissant une **meilleure sécurité juridique** et une **planification plus réaliste**.

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 COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Evaluation environnementale

	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

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

Sommaire

INTRODUCTION METHODOLOGIQUE - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 4

I. PRÉAMBULE 4

II. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION 4

A. Principe d'analyse proportionnée 4

B. Structure méthodologique 4

C. Collecte et traitement des données contextuelles 5

D. Méthodologie d'analyse des effets cumulés 6

E. Grille d'évaluation des incidences environnementales 7

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 8

I. Le socle territorial 8

A. Le sol et le sous-sol 8

B. L'occupation des sols 11

C. La biodiversité 12

D. Les zones humides 12

E. La ressource en eau 15

F. Le paysage 17

II. Le contexte territorial 20

A. Les risques 20

B. Les déchets 30

D. Qualité de l'air 31

ETUDE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUI-H SUR L'ENVIRONNEMENT 35

I. Modification du règlement écrit 36

A. Modification des règles de stationnement 36

B. Modification du règlement de la zone agricole 39

C. Mise en cohérence et évolution du règlement de la zone Naturelle 42

D. Clarification des règles relatives aux extensions, annexes et réhabilitations du bâti d'habitation en zone agricole et naturelle 45

E. Modification du critère d'implantation des activités Industrie et Entrepôt en secteur Uh 50

II. Modification du règlement graphique 53

A. Suppression de l'emplacement réservé n°9 53

B. Suppression de l'emplacement réservé n°97 58

C. Reclassement de deux parcelles actuellement situées en zone Ue et Ua, vers une zone d'habitat **UHc** 66

D. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-ville de La Flèche 74

E. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-bourg de Crosmières 80

III. Modification des OAP 88

A. Modification de l'OAP Rue Nationale – Commune de Crosmières. 88

B. Modification de l'OAP – Commune de Bousse – Secteur « Rue Le Royer de La Dauversière » 94

C. Modification de l'OAP « Rue du Général de Gaulle » – Commune de Bazouges Cré-sur-Loir 100

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

IV. Evolutions des STECAL 107
A. Création d'un STECAL (zone Aa) au lieu-dit « Le Châtaignier » à Oizé 107
B. Classement en STECAL Nt à vocation touristique du Haras de la Potardière (Crosmières) 113
C. Modification du STECAL au lieu-dit Malforge (Oizé) 120
D. Évolution du STECAL At – Lieu-dit Le Moulin du Rouveau – Commune de Oizé 128
E. Ajustement du périmètre du STECAL "La Pièce de l'Aire" – Commune de Oizé 135
F. Modification d'un STECAL "L'Epinglerie" – Commune de La Chapelle-d'Aligné 142
G. Création d'un STECAL "La Besnardière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné 149
H. Création d'un STECAL "La Petite Choisière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné 156
I. Création de deux STECAL à vocation principale d'habitat 162

BILAN DE L' EVALUATION 170

I. Rappel des incidences des projets 170
A. Modifications du Règlement Écrit 170
B. Modifications du Règlement Graphique 171
C. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 172
D. Évolutions des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 173
II. Synthèse globale 174
A. Analyse thématique des incidences 174
B. Application de la séquence éviter, réduire, compenser 175
C. Synthèse finale : proportionnalité et compatibilité 176

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

INTRODUCTION METHODOLOGIQUE - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. PRÉAMBULE

La présente évaluation environnementale de la modification n°3 du PLUi-H du Pays fléchois fait suite à la décision de la MRAE des Pays de la Loire de soumettre le projet à évaluation environnementale au cas par cas. Cette évaluation vise à analyser les incidences environnementales de chaque modification et à proposer, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensations appropriées.

II. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

A. Principe d'analyse proportionnée

L'évaluation environnementale s'appuie sur une approche différenciée et proportionnée aux enjeux identifiés. Cette méthode permet d'adapter le niveau d'analyse à la sensibilité réelle de chaque modification, optimisant ainsi l'efficacité de l'évaluation tout en garantissant l'exhaustivité du traitement.

Les modifications présentant des enjeux environnementaux significatifs font l'objet d'une analyse détaillée, intégrant des extraits cartographiques. Cette approche permet d'appréhender avec précision les impacts potentiels.

Pour les modifications standard, une grille d'évaluation thématique systématique est appliquée, garantissant une couverture complète de l'ensemble des enjeux environnementaux sans pour autant développer disproportionnellement l'analyse. Cette méthode assure la cohérence et la comparabilité des évaluations.

Enfin, les modifications mineures, telles que les suppressions d'emplacements réservés ou les ajustements techniques sans incidence spatiale, sont traitées selon une analyse simplifiée, focalisée sur la justification de l'absence d'impact significatif.

B. Structure méthodologique

Chaque modification fait l'objet d'une présentation structurée en quatre parties principales.

La première partie d'identification présente l'objet et la description technique précise de la modification, sa localisation géographique avec références cadastrales, la surface concernée et la justification de l'évolution proposée. Cette approche permet d'établir un cadrage clair de l'intervention.

La seconde partie consacrée aux données contextuelles environnementales inventorie l'ensemble des zonages de protection réglementaire dans les rayons d'influence définis, les contraintes techniques et servitudes applicables, ainsi que le cadre réglementaire pertinent. Cette analyse contextuelle constitue le socle de l'évaluation des incidences.

L'évaluation des incidences environnementales, troisième volet de l'analyse, s'appuie sur une grille thématique standardisée précisant le niveau d'incidence et sa justification. Cette évaluation distingue les effets directs et indirects, temporaires et permanents, aboutissant à une évaluation globale synthétique de la modification.

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

Enfin, la quatrième partie définit les mesures d'accompagnement selon la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en précisant les modalités de suivi lorsque cela s'avère nécessaire.

C. Collecte et traitement des données contextuelles

Zonages environnementaux et patrimoniaux

La collecte des données environnementales s'appuie sur les sources de référence officielles et sur l'inventaire des zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLUi, garantissant la fiabilité et l'actualité des informations.

Les données de la DREAL Pays de la Loire constituent la source privilégiée pour l'identification des sites Natura 2000, des ZNIEFF et des espaces protégés.

L'analyse patrimoniale mobilise les bases de données de référence que constituent la base Mérimée pour les monuments historiques et le patrimoine protégé, et la base Patrimoine architectural pour les sites classés et inscrits.

Cette approche permet d'identifier non seulement les éléments patrimoniaux protégés réglementairement, mais également les enjeux paysagers et architecturaux plus larges susceptibles d'être affectés par les modifications proposées.

Les plateformes SIGLoire et GEOPAL complètent ces données par des extraits cartographiques détaillés.

Les rayons d'analyse sont différenciés selon la nature et la portée des zonages considérés. Pour les sites Natura 2000, un rayon de deux kilomètres permet d'appréhender les influences potentielles indirectes sur ces espaces de haute valeur écologique. Les ZNIEFF de type I, caractérisées par leur richesse écologique ponctuelle, sont analysées dans un rayon d'un kilomètre correspondant aux impacts directs possibles. Les ZNIEFF de type II, reflétant des fonctionnalités écologiques étendues, justifient un rayon d'analyse de deux kilomètres.

Concernant le patrimoine culturel, les monuments historiques sont pris en compte dans un périmètre de 500 mètres, correspondant généralement aux zones de protection patrimoniale.

Analyse des risques naturels et technologiques

L'évaluation des risques s'appuie sur les données officielles disponibles sur la plateforme Géorisques, complétées par les Plans de Prévention des Risques communaux et intercommunaux. Cette approche multicritère permet une analyse exhaustive de l'exposition aux risques.

Les zones inondables sont identifiées à partir des Plans de Prévention du Risque Inondation et de l'atlas des zones inondables, permettant d'évaluer l'exposition des modifications aux phénomènes de crue. L'aléa retrait-gonflement des argiles est systématiquement analysé, ce risque étant particulièrement prégnant dans le contexte géologique sarthois. Le risque sismique est évalué selon le zonage réglementaire national.

Les risques technologiques sont appréhendés par l'identification des installations classées (ICPE) et des sites SEVESO dans les rayons d'influence, ainsi que par l'analyse des voies de transport de matières dangereuses susceptibles de générer des risques particuliers.

Données territoriales contextuelles

Pour les modifications réglementaires, les données territoriales s'appuient sur le système d'information géographique intercommunal pour les superficies des zones concernées. Les données agricoles proviennent du Recensement Général Agricole 2020 et de la Surface Agricole Utile communale, permettant d'évaluer l'impact sur l'activité agricole.

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

Pour les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et les modifications de zonage, l'analyse s'enrichit d'extrait de la BD TOPO de l'IGN. L'état des réseaux existants (adduction d'eau potable, assainissement, électricité) et l'analyse de la desserte et de l'accessibilité complètent cette approche contextuelle.

D. Méthodologie d'analyse des effets cumulés

Échelle et portée de l'analyse cumulative

L'analyse des effets cumulés distingue deux niveaux d'approche complémentaires. Les effets cumulés internes examinent les interactions entre les différentes modifications du PLUi, permettant d'identifier d'éventuels effets de synergie ou d'amplification. Les effets cumulés externes analysent les interactions avec les autres projets d'aménagement du territoire, qu'ils soient connus et approuvés ou en cours d'instruction, ainsi qu'avec les documents de planification supérieure comme le SRADDET, le SCoT et les SAGE.

Cette approche élargie intègre également les projets soumis à étude d'impact dans un rayon de cinq kilomètres, permettant d'appréhender les interactions territoriales à une échelle pertinente.

Sources d'information et veille territoriale

L'identification des projets d'aménagement s'appuie sur le registre des études d'impact tenu par la DREAL Pays de la Loire, complété par les avis de la MRAE rendus sur le territoire au cours des trois dernières années. Les autorisations d'urbanisme significatives, telles que les permis d'aménager et les Zones d'Aménagement Concerté, ainsi que les projets d'infrastructures inscrits dans les programmes locaux d'investissement et les schémas départementaux, complètent cette veille territoriale.

L'analyse de cohérence avec les documents de planification supérieure mobilise le SRADDET des Pays de la Loire, notamment ses objectifs de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation de la biodiversité, le SCoT du Pays fléchois et ses orientations d'aménagement, le SAGE Sarthe aval et Loir pour les objectifs de qualité des eaux, ainsi que le Plan Climat Air Énergie Territorial intercommunal.

Méthode d'évaluation cumulative

L'approche quantitative établit un bilan global de la consommation d'espaces générée par l'ensemble des modifications, analyse l'évolution des surfaces par type de zone (agricole, naturelle, urbaine) et vérifie la cohérence avec les objectifs de limitation de l'artificialisation.

L'approche qualitative évalue l'impact sur les continuités écologiques à l'échelle intercommunale, examine la cohérence avec les orientations paysagères supracommunales et mesure la contribution aux objectifs de transition écologique définis aux échelles supérieures.

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

E. Grille d'évaluation des incidences environnementales

Échelle de notation et critères d'évaluation

L'évaluation des incidences s'appuie sur une échelle à quatre niveaux, permettant une hiérarchisation claire des enjeux.

- L'incidence forte correspond à un impact significatif nécessitant des mesures compensatoires, traduisant une altération notable de l'environnement.
- L'incidence modérée qualifie un impact notable nécessitant des mesures de réduction pour limiter les effets négatifs.
- L'incidence faible caractérise un impact limité pouvant être maîtrisé par des mesures d'évitement simples.
- L'incidence négligeable ou inexistante correspond à l'absence d'impact ou à un impact non mesurable.

Thématiques d'évaluation systématique

L'évaluation thématique couvre six domaines fondamentaux de l'environnement.

- La consommation d'espace analyse l'artificialisation induite, la cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette et la préservation des espaces naturels et agricoles.
- L'évaluation des paysages, du patrimoine et du cadre de vie examine l'insertion paysagère des modifications, les covisibilités potentielles et l'impact sur la qualité de vie des habitants.
- La thématique biodiversité et milieux naturels évalue les effets sur les habitats et les espèces, les continuités écologiques et les zones humides.
- L'analyse des risques et nuisances mesure l'exposition aux risques naturels et technologiques ainsi que la création éventuelle de nuisances nouvelles.
- La réduction des déplacements examine l'accessibilité des secteurs modifiés, les possibilités de mobilité douce et l'optimisation des flux de déplacement.
- La thématique infrastructures et réseaux évalue la capacité des équipements existants et les besoins d'extension éventuels induits par les modifications.

Proportionnalité et adaptation de l'analyse

La méthodologie appliquée respecte le principe de proportionnalité, adaptant le niveau d'analyse à l'importance des enjeux identifiés. Les modifications à enjeux font l'objet d'une analyse renforcée intégrant une cartographie détaillée des sensibilités ainsi que des mesures Éviter-Réduire-Compenser détaillées avec modalités de suivi.

Les modifications standard bénéficient d'une analyse proportionnée comprenant des données contextuelles systématiques, une évaluation thématique et des mesures d'accompagnement adaptées.

Actualité et validité des données

La période de consultation des bases de données correspond à septembre 2025, garantissant l'actualité des informations mobilisées. Toutes les sources consultées correspondent aux bases officielles les plus récentes disponibles au moment de l'évaluation. Cette méthode assure que les informations reflètent fidèlement l'état réglementaire et environnemental contemporain, condition essentielle à la pertinence de l'évaluation environnementale.

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

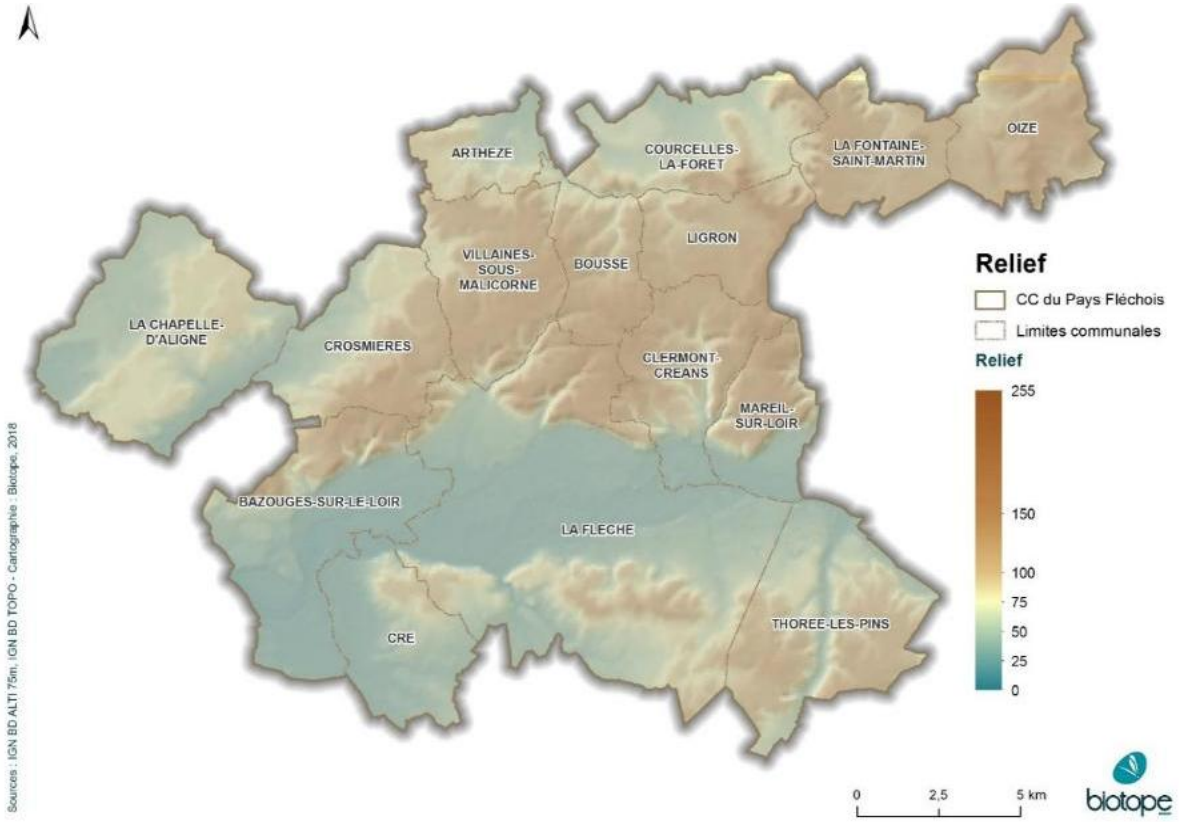
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Informations issues du rapport de présentation du PLUi-H.

I. Le socle territorial

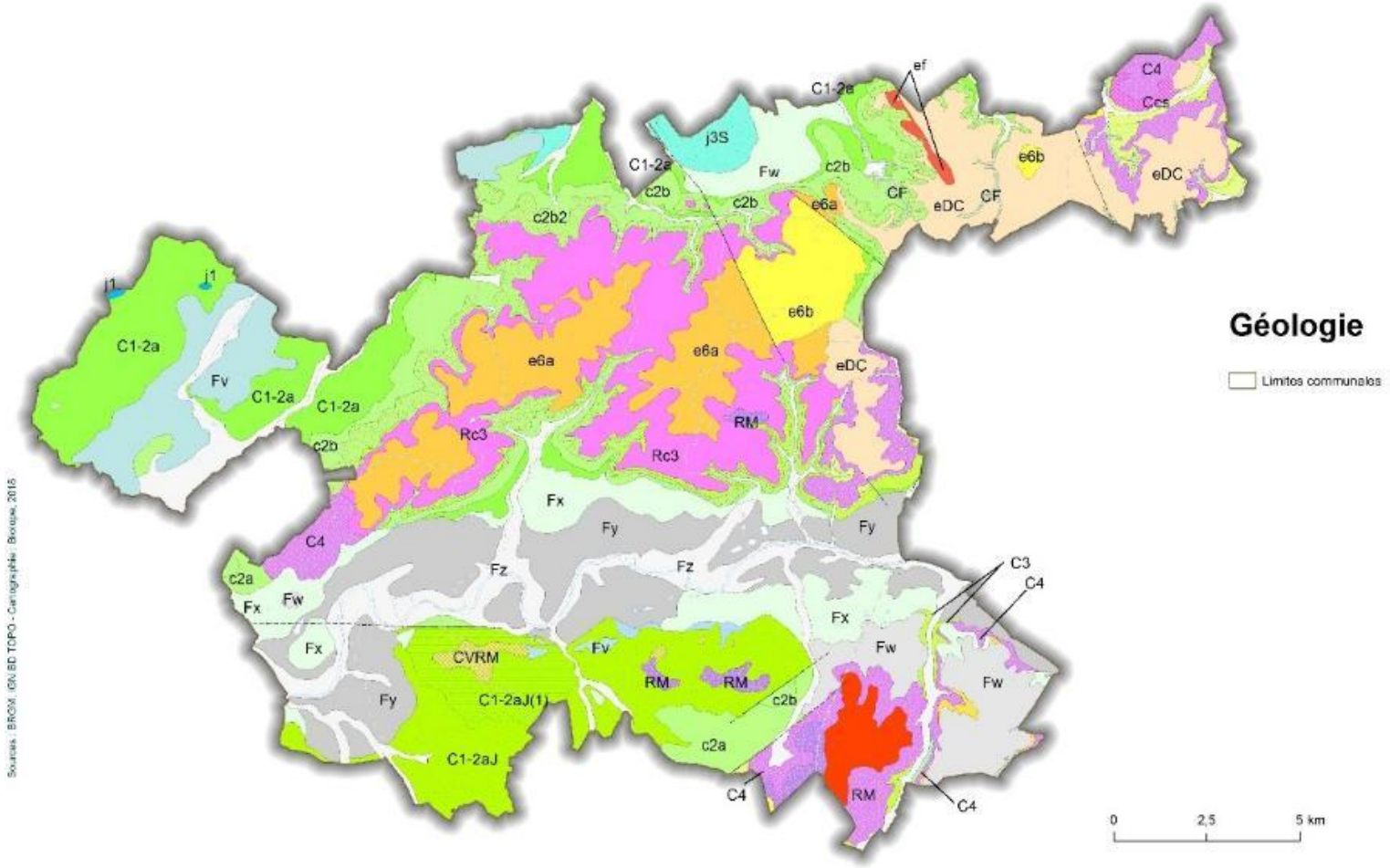
A. Le sol et le sous-sol

Le relief du territoire est particulièrement marqué par les zones basses des vallées du Loir et de l'Argance. Au nord de la vallée du Loir, le relief est plus prononcé. Au sud, on trouve des buttes à Cré et La Flèche.



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

Le Pays Fléchois est caractérisé par la vallée du Loir composée d'alluvions anciennes et modernes. Au sud du Loir, les sables et graviers de Jumelle du Cénomanien inférieur et moyen sont prédominants, ponctués localement par des Sables et grès du Perche et des Marnes à Huîtres du Cénomanien supérieur, des altérites à Meulières et Perrons et grès de l'Eocène, et des Craies et Tuffeaux du Turonien. Au nord du Loir, ce sont les formations de sables, graviers et grès résiduels et altérites de Tuffeaux du Paléocène à Eocène, de Marnes et calcaires lacustres de Touraine et d'Anjou accompagné d'Argiles résiduelles à Silex issues du Turonien qui prédominent. Localement, on retrouve des Sables argileux du Callovien, des Marnes à Huîtres, des colluvions et des formations détritiques continentales d'âge imprécis. L'extrémité ouest est basée sur des Sables et Grès du Maine du Cénomanien moyen.



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

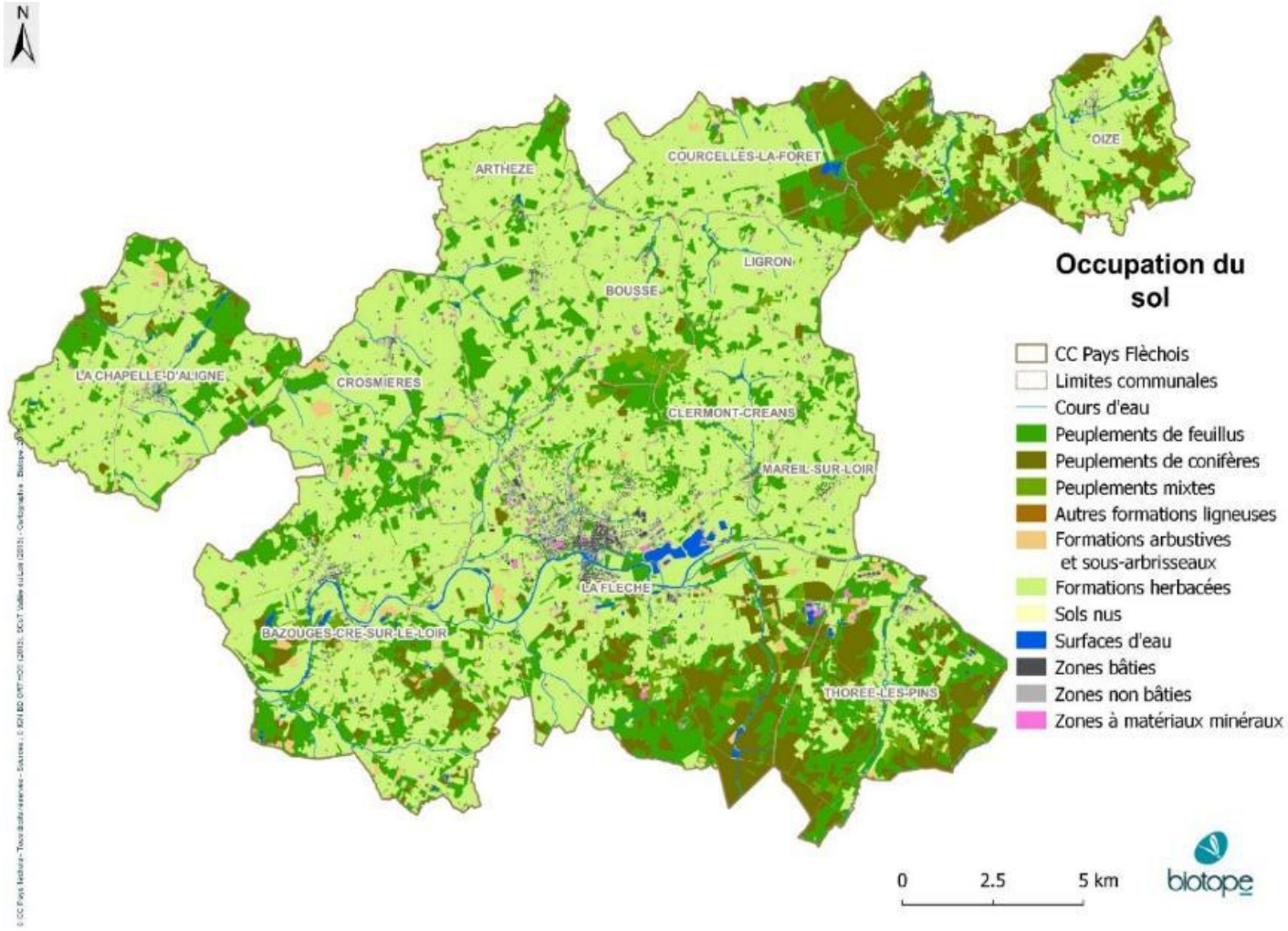


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

B. L'occupation des sols

L'occupation du sol du territoire est dominée par des formations herbacées à 59% (cultures, prairies). Les forêts occupent des surfaces importantes, représentant 35 % du Pays Fléchois (62% de feuillus, 32% de conifères, 6% mixtes).

Les zones artificialisées représentent environ 3% du territoire, répartie à part égale entre le bâti et le non bâti.



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

Synthèse du bilan triennal de l'artificialisation

De **2021 à 2023**, la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier sur le territoire de la communauté de communes a été de 23,55 hectares soit **7,85 ha par an**.

La trajectoire de réduction de 50% basée sur la consommation de 2011-2020 limite la consommation à **11,4 ha par an à horizon 2031**. *(10ha par an en intégrant les objectifs corrigées suite à la définition des projets d'envergure nationale ou européenne)*

- Le rythme actuel de consommation est inférieur

Le PLUi applicable depuis 2021 a permis de disposer d'un document cadre pour le développement du territoire. Toutefois, les dynamiques de projet ont fortement évolué (coût de construction, taux emprunt, …) ayant certainement un impact réel sur la consommation d'espace sur le territoire (PA annulé, …). Les projets récents mettent en évidence des améliorations de la stratégie de sobriété foncière à l'échelle intercommunale.

C. La biodiversité

Le territoire est concerné par un site NATURA 2000 (voir partie précédente Annexe 1 « Articulation avec les inventaires du patrimoine naturel », page 15).

La Communauté de Communes est concernée par 16 ZNIEFF de type I, pour un total de 1430ha et 1 ZNIEFF de type II (voir partie précédente Annexe 1 « Articulation avec les inventaires du patrimoine naturel », page 16).

D. Les zones humides

La communauté de Communes a fait réaliser un inventaire zones humides sur son territoire. Cet inventaire a trois objectifs :

- Mieux connaitre les ressources naturelles du territoire ;
- Mieux intégrer ces ressources dans les programmes d'action et les documents d'urbanismes à venir ;
- Faire connaitre ses ressources à la population.

L'inventaire s'est basé sur le critère végétation et / ou le critère pédologique en se basant sur les données pré-localisation disponibles (DREAL, INRA et agro campus). Plus de 8000 hectares de zones humides ont été prospectés en deux temps. Dans un premier temps les 12 000 hectares ont été expertisés (entre mai et aout 2017 et entre avril et mai 2018), puis les résultats ont été présentés aux acteurs locaux. Dans un second temps de nouvelles expertises ont permis de lever les doutes. Trois réunions de consultations (avant les inventaires, après les inventaires et une de restitution).

Les zones humides ont ensuite été hiérarchisées selon les critères suivants :

Critère	Méthode
Connexion à un cours d'eau	Analyse SIG
Zone d'expansion des crues	Analyse SIG / Observations de terrain
Bon état hydraulique	Analyse SIG / Observations de terrain
Habitat humide	Observation de terrain
Zone de protection	Analyse SIG
Bon état écologique	Observation de terrain
Importance relative de la zone humide	Observation de terrain

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

Sur les 12 000 hectares prospectés 3 650 zones humides ont été identifiées. Elles se répartissent ainsi

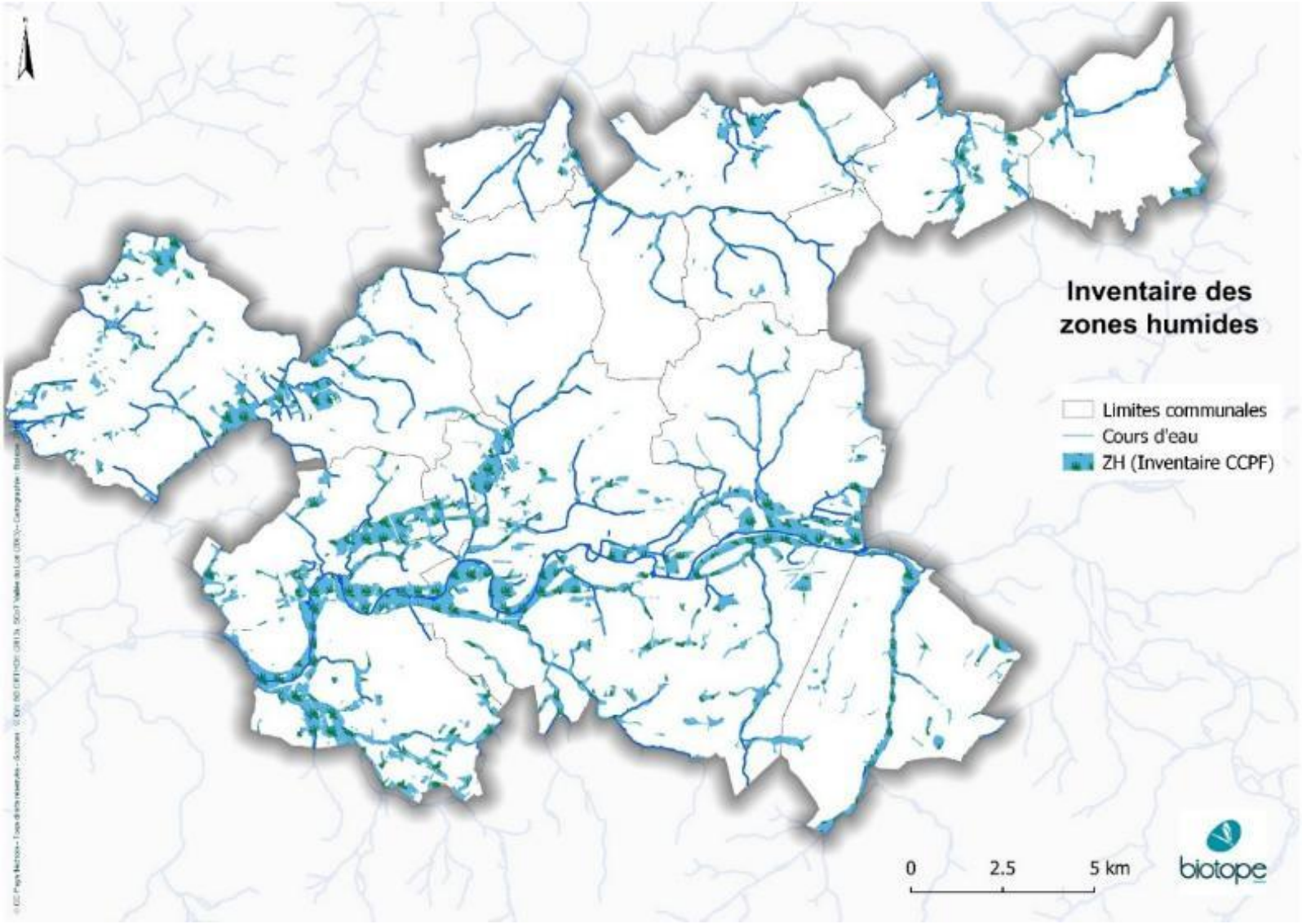
Milieux	Prairies mésophiles	Prairies humides et mégaphorbiaie	Boisements	Peupliers	Terres cultivées	Roselières et cariçaies	Autres	Plantations	Marais	Total
Hectares	211,17	1621,25	493,14	539,27	473,76	153,23	45,55	47,04	61,38	3645,79
Pourcentages des zones humides du territoire	5,79%	44,47%	13,53%	14,79%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

Chaque zone humide a été notée d'après 7 critères : 3 critères sur les rôles hydrauliques qu'elle peut jouer, 3 critères sur les rôles écologiques qu'elle peut remplir et un dernier critère sur son importance relative dans le territoire :

- La connexion de la zone humide à un cours d'eau
- Le rôle de zone tampon des crues
- Le bon état hydraulique, c'est-à-dire la bonne circulation de l'eau sur la zone humide
- L'identification d'un habitat humide sur le terrain (prairie humide, roselière, boisement humide etc.)
- L'appartenance de tout ou partie de la zone humide à un périmètre de protection ou de mise en valeur écologique (ZNIEFF ou Natura 2000)
- Le bon état de l'habitat (critère dévalué par la mise en culture de la parcelle, la fermeture du milieu, des remblais etc.).
- Importance relative (taille, emplacement, rôle dans la Trame Verte et Bleue, espèce protégée…)

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

La note moyenne par zone humide est de 3,39 (note variant de 1 à 7). L'inventaire est conforme à la définition des zones humides telles que définies dans l'article L 211-1 du Code de l'environnement et consolidée en juillet 2019)



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

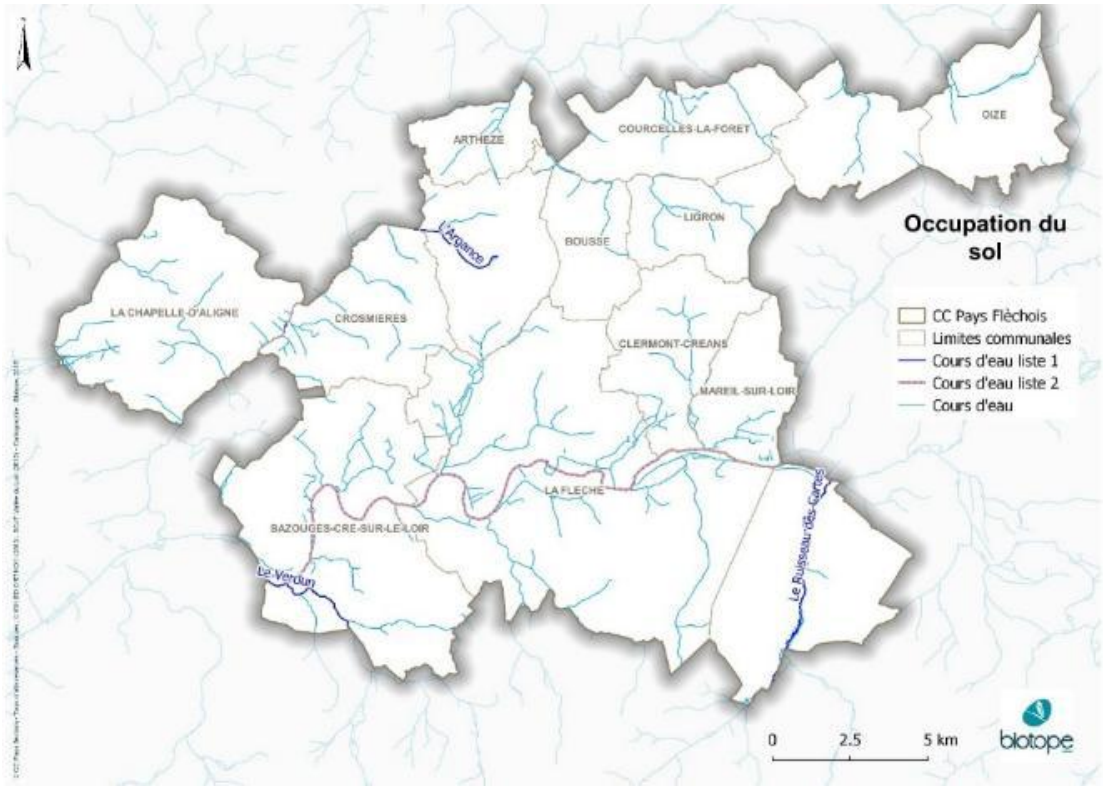
E. La ressource en eau

Le Pays Fléchois est traversé par 285 km de cours d'eau temporaires ou permanents, appartenant à 2 bassins versants : le Loir et la Sarthe aval. Ces deux bassins-versants appartiennent au bassin de la Loire, et sont inclus dans le SDAGE « Loire-Bretagne ».

Les cours d'eau de l'Argance, Le Verdun et le Ruisseau des Cartes sont inscrits en cours d'eau Liste 1 du SDAGE.

Le Loir est inscrit en Liste 1, Liste 2, axes grands migrateurs et continuités écologiques du SDAGE. La liste 1 correspond aux réservoirs biologiques du SDAGE, c'est-à-dire les cours d'eau en très bon état écologique et ces cours d'eau nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins (Alose, Lamproie marine et Anguille sur le bassin Rhône-Méditerranée). L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques.

La liste 2 concerne les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique (transport des sédiments et circulation des poissons).



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

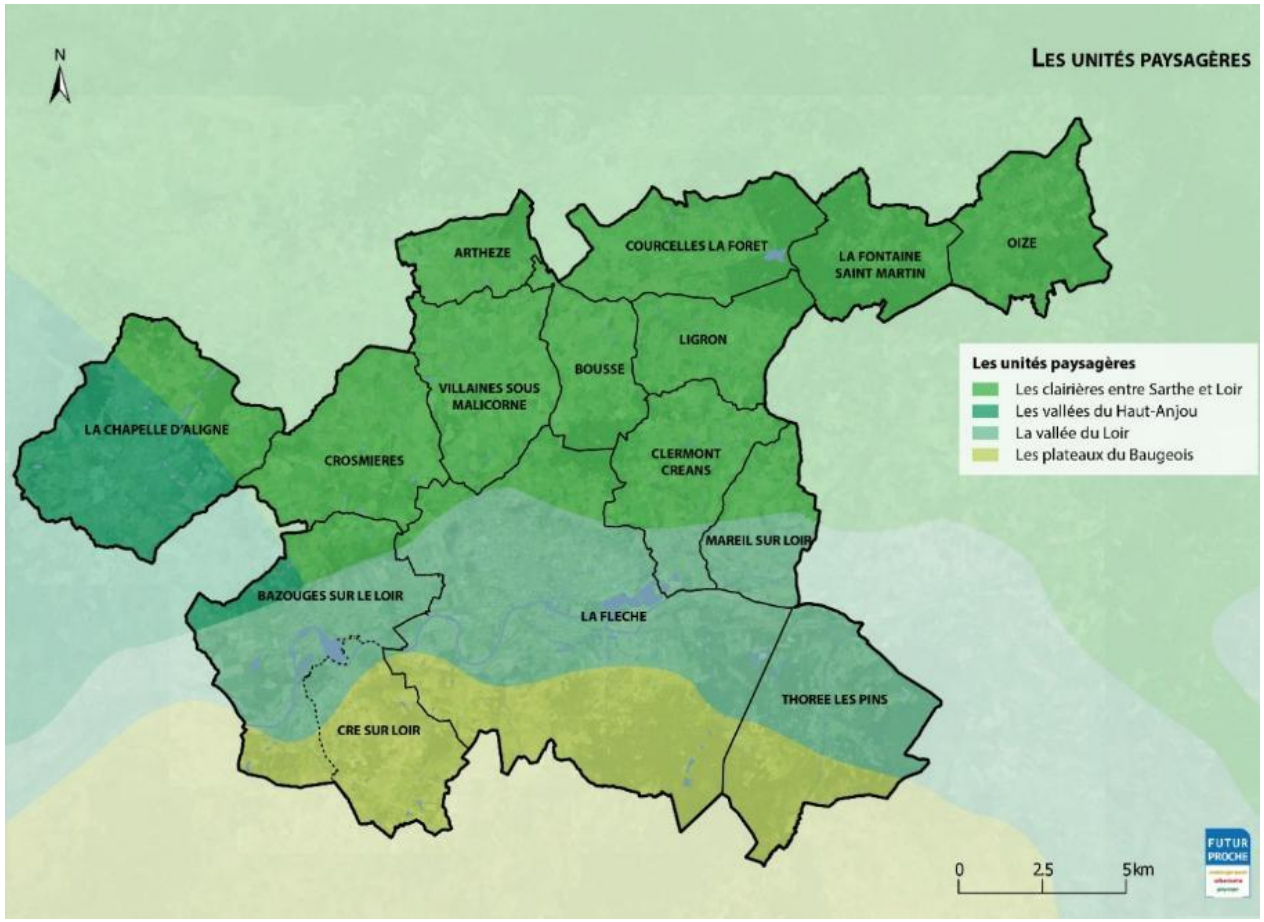
CONSTATS
- Un climat chaud tempéré, une pluviométrie assez marquée tout au long de l'année
- Un relief composé de zones basses des vallées du Loir et de l'Argance, des buttes au sud et un plateau au nord.
- Une géologie hétérogène, composée d'alluvions anciennes et modernes de la vallée du Loir, de Sables et grès, et plus localement de Marnes à Huîtres et Craies et Tuffeaux.
- L'occupation du sol du territoire est dominée par des formations herbacées à 59% (cultures, prairies) et les forêts (35 %)
- 285 kilomètres de cours d'eau, deux bassins versants (Loir et Sarthe aval) appartenant au SDAGE Loire-Bretagne. L'Argance, Le Verdun, le Ruisseau des Cartes et le Loir inscrit en cours d'eau Liste 1 ou Liste 2 du SDAGE.
TENDANCES D'EVOLUTION
- **Climat :** à l'horizon 2030, une augmentation des températures moyennes annuelles est attendue (de +0,8° à +1,4°C) par rapport à la température moyenne de référence de la période 1971-2000. Cette hausse des températures devrait être davantage marquée durant la période estivale. Les phénomènes exceptionnels (tels que vagues de froid devraient se maintenir (Artelia Eau et Environnement, 2018). Dans le Nord-Ouest, la hausse des températures prévue sera légèrement atténuée par l'influence océanique (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)
- **Précipitations :** changement de pluviométrie (en valeur absolue et variabilité) avec des prévisions bien moins certaines que celles des températures (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010). Ce changement de pluviométrie s'incarnera au niveau national par une tendance à la diminution sur l'ensemble du territoire français et une diminution marquée dans l'Ouest pour la période 2070-2099 (à la suite d'une baisse plus marquée dans le Sud de 2020 à 2049).
- **Occupation du sol :** le changement climatique devrait apporter une série de changements sur le type d'occupation des sols. La productivité de l'élevage devrait ainsi diminuer et les problèmes de santé des élevages devraient se multiplier (en raison de la dépendance de l'élevage à la production végétale locale influencée par les conditions climatiques) (Artelia Eau et Environnement). Les cultures vont connaître des effets positifs sous l'influence du changement climatique (hausse des rendements dû à la hausse des températures et de la présence de CO2 dans l'atmosphère) qui seront probablement annulés à terme par la dépendance et la vulnérabilité à la ressource en eau (stress hydrique et thermique) (Artelia Eau et Environnement, 2018). Le changement climatique va également occasionner une modification des calendriers culturaux avec des stades phénologiques anticipés (maïs, tournesol, vigne) (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010).
- **La forêt** peut voir sa vulnérabilité future progresser. Néanmoins les capacités de prévisions sur la forêt restent limitées en raison des incertitudes existantes quant à la prévision des précipitations. Divers programmes d'étude ont obtenu les résultats suivant concernant les effets du changement climatique sur les peuplements forestiers : modification de la phénologie observée sur un temps court, dépérissement (combinaison de facteurs dont climat) du chêne pédonculé et de chênaies (dont les forêts privés du Pays de la Loire), baisse du bocage forestier, mortalité suite à des évènements climatiques extrêmes (sensibilité du chêne pédonculé), prolifération de pathogènes (chenille processionnaire, champignons forestiers pathogènes) (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010)
- **Hydrographie :** le changement climatique sera à l'origine d'une baisse de l'offre en eau (baisse de la pluviométrie) associée à une hausse de la demande en eau climatique (hausse de l'évapotranspiration de référence) qui sera particulièrement marqué dans l'Ouest (BRISSON N. et LEVRAULT F., 2010).

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

F. Le paysage

Le territoire de la communauté de communes du Pays Fléchois est couvert par 4 unités paysagères définies par l'atlas des paysages des Pays de la Loire :

- Les clairières entre Sarthe et Loir,
- Les vallées du Haut-Anjou,
- Les plateaux du Baugeois,
- La 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

L'atlas des paysages des Pays de la Loire a réparti les différentes entités paysagères en 10 « familles géographiques ». Ces dernières désignent un type de regroupement non contigu d'unités paysagères par ressemblance. Ces regroupements peuvent être effectués selon différentes approches qui peuvent être croisées, comme les formes du territoire (morphologie, géomorphologie, …), les perceptions sociales, les dynamiques…

Les unités paysagères couvrant le territoire sont réparties dans trois de ces familles géographiques :

- Les paysages d'alternance entre forêts, cultures et vignes,
- Les paysages ligériens et de grandes vallées
- Les paysages de vallons bocagers.

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

ATOUTS	FAIBLESSES
- Un territoire composé de **4 unités paysagères** proposant une **diversité de paysages** et de milieux : vallées boisées, plateaux agricoles, bocage - Un territoire au relief **vallonné** et marqué par la **vallée du Loir**, dans un écrin naturel et paysager offrant **des perspectives visuelles diverses** - Un **maillage bocager** encore lisible sur certaines parties du territoire - Un territoire façonné par **l'activité agricole**, la culture, l'élevage, l'arboriculture et la présence d'un habitat rural dispersé - Un dynamisme agricole permettant l'entretien du paysage - Des **espaces verts** contribuant à la qualité du cadre de vie, supports potentiels de développement du tourisme et de loisirs à proximité	- Des **pressions** exercées sur les paysages par **l'urbanisation et l'agriculture** - Un développement urbain participant au **mitage** et à la **banalisation** des paysages urbanisés - Une **disparition** du bocage et de la trame paysagère qui encadrait le bâti traditionnel - Une mise en valeur du Loir uniquement au sein des espaces urbanisés - Une **fermeture des paysages** et notamment de la vallée du Loir par les peupleraies - Une absence de traitement des **franges urbaines** récentes, des zones d'activités et commerciales, et des entrées de villes qui dénaturent le paysage
OPPORTUNITES	**LIMITES**
Le projet de SCoT : - De préserver les **panoramas** et la « vitrine paysagère » depuis les axes routiers, les **vues** depuis les principaux cheminements doux - Une possibilité de ne pas urbaniser certains espaces non bâtis en enveloppe urbaine pour des motifs **paysagers ou récréatifs** - Veiller à l'insertion **paysagère** des nouvelles opérations (**innovation** urbaine, qualité **environnementale**, intégration **paysagère**) - D'autoriser les **nouveaux matériaux de construction** tout en veillant à leur insertion architecturale et paysagère - De viser une **meilleure qualité urbaine** des zones d'activités et commerciales, ainsi que des entrées de ville par l'aménagement et l'intégration paysagère - De tenir compte de la **Charte Architecturale et Paysagère** du PETR Pays Vallée du Loir (2013)	Le projet de SCoT : - Une possibilité d'implanter de nouvelles **constructions agricoles** en recherchant une bonne intégration architecturale et paysagère - D'autoriser les **changements de destination** et les **STECAL** sous réserve d'insertion et de cohérence architecturale, urbaine et paysagère - D'autoriser les **extensions des bâtiments en zones A ou N** sous réserve d'insertion et de cohérence architecturale, urbaine, paysagère **et environnementale** - Un **ajustement** des règles de protection des espaces boisés et des haies en fonction de leur intérêt paysager, environnemental et économique et des protections règlementaires **déjà existantes** - **De proscrire le mitage** - **D'interdire, hors enveloppe urbaine**, toute extension de l'urbanisation des flancs et crêtes de coteaux pour préserver les silhouettes urbaines

ENJEUX
- Préserver et valoriser la **diversité paysagère** et l'**équilibre** entre les différents milieux (clairières, bocage, boisements, etc.) - Limiter la **simplification des paysages** due au développement d'activités agricoles monospécifiques et au développement urbain - Encourager des modes de **traitement paysagers** et **environnementaux qualitatifs** des franges situées en continuité des espaces ruraux - Identifier les **éléments d'intérêt paysagers** participant au respect de **l'identité** et de **l'attractivité** du territoire - Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser **un maillage cohérent** de **cheminements** permettant l'accès aux **paysages** et à la **nature**

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

II. Le contexte territorial

A. Les risques

Les risques naturels

- *Risque inondation*

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux facteurs conjugués :

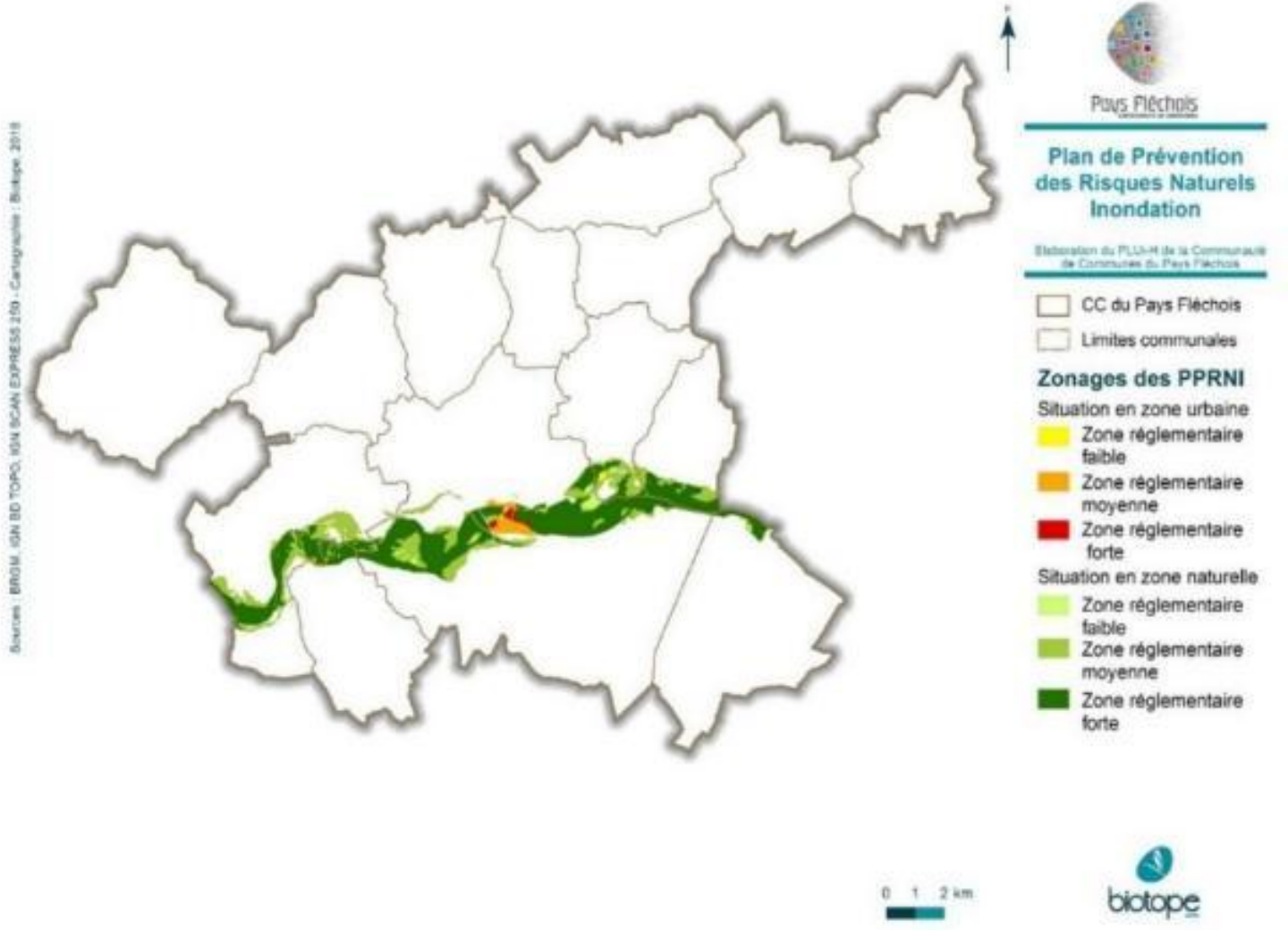
- L'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement (aléa) ;
- Le développement de zones urbanisées (habitat, équipements, zones dédiées à l'activité) dans la zone inondable (enjeu).
- Deux Plans de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) sont présents sur le territoire : le PPRNI du Loir et le PPRNI de La Flèche. Ils concernent tous les deux le Loir. Ils concernent six communes/

À noter que la révision du PPRNI de la Flèche a été approuvée par arrêté préfectoral le 16/07/2023. La carte ci-dessous présente la situation avant révision.

Six types de zones sont délimités :

- **Zone réglementaire faible** urbaine caractérisée par sa situation en zone urbaine et isolée lors d'une crue centennale du Loir ;
- **Zone réglementaire moyenne** urbaine caractérisée par sa situation en zone urbaine et un aléa moyen soit une submersion inférieure à 1 mètre en crue centennale du loir ;
- **Zone réglementaire forte** urbaine caractérisée par sa situation en zone urbaine et un aléa fort soit une submersion supérieure à 1 mètre en crue centennale du Loir ;
- **Zone réglementaire faible naturelle** caractérisée par sa situation en zone naturelle et isolée lors d'une crue centennale du Loir ;
- **Zone réglementaire moyenne naturelle** caractérisée par sa situation en zone naturelle et un aléa moyen soit une submersion inférieure à 1 mètre en crue centennale du Loir ;
- **Zone réglementaire forte naturelle** caractérisée par sa situation en zone naturelle et un aléa fort soit une submersion supérieure à 1 mètre en crue centennale du Loir.

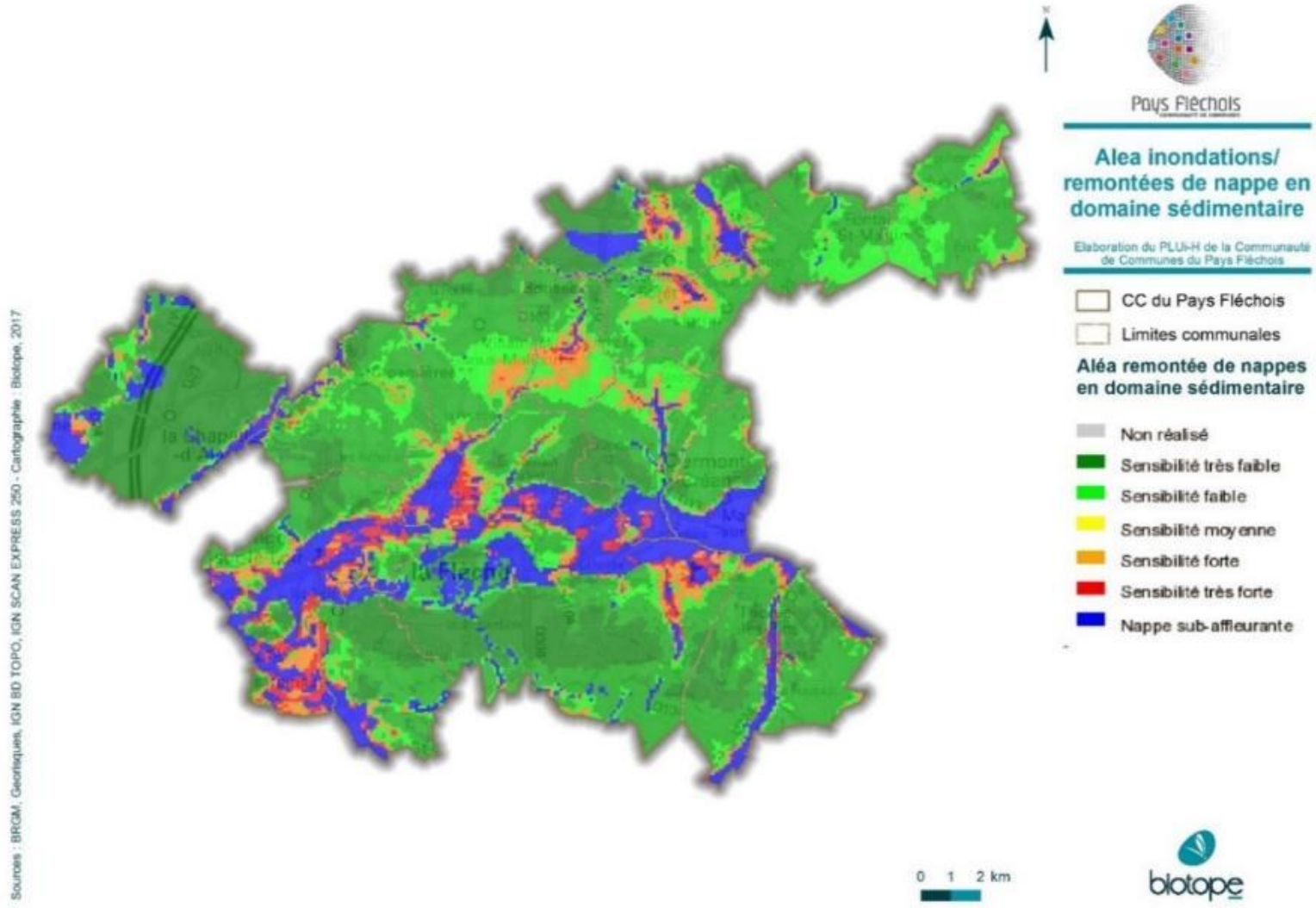
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE



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

- *Aléas de remontée de nappe*

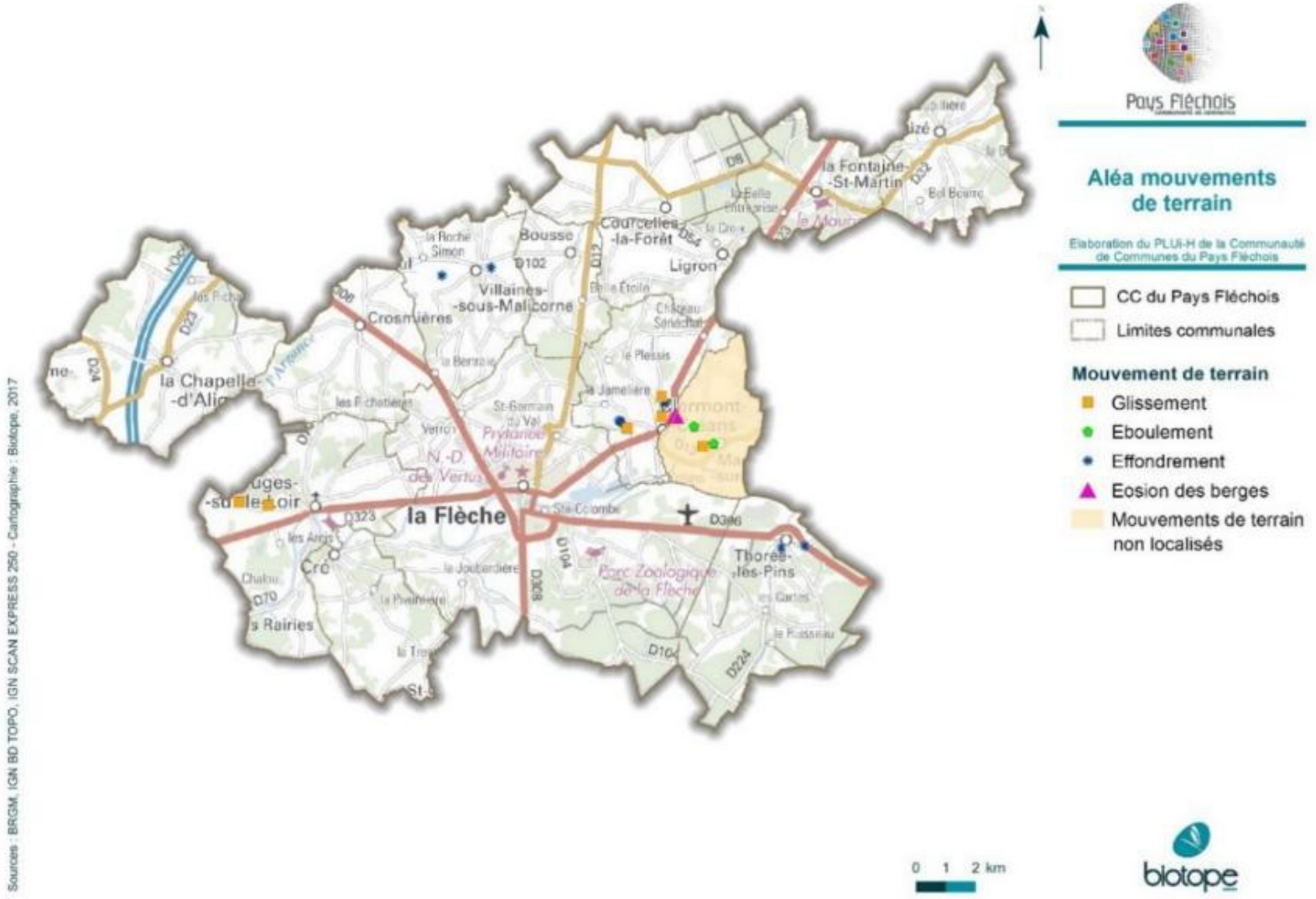
La sensibilité au risque d'inondations/remontées de nappes dans le domaine sédimentaire est localement forte à très forte, avec des zones étendues de nappe sub-affleurante (source BRGM).



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

- *Mouvements de terrains*

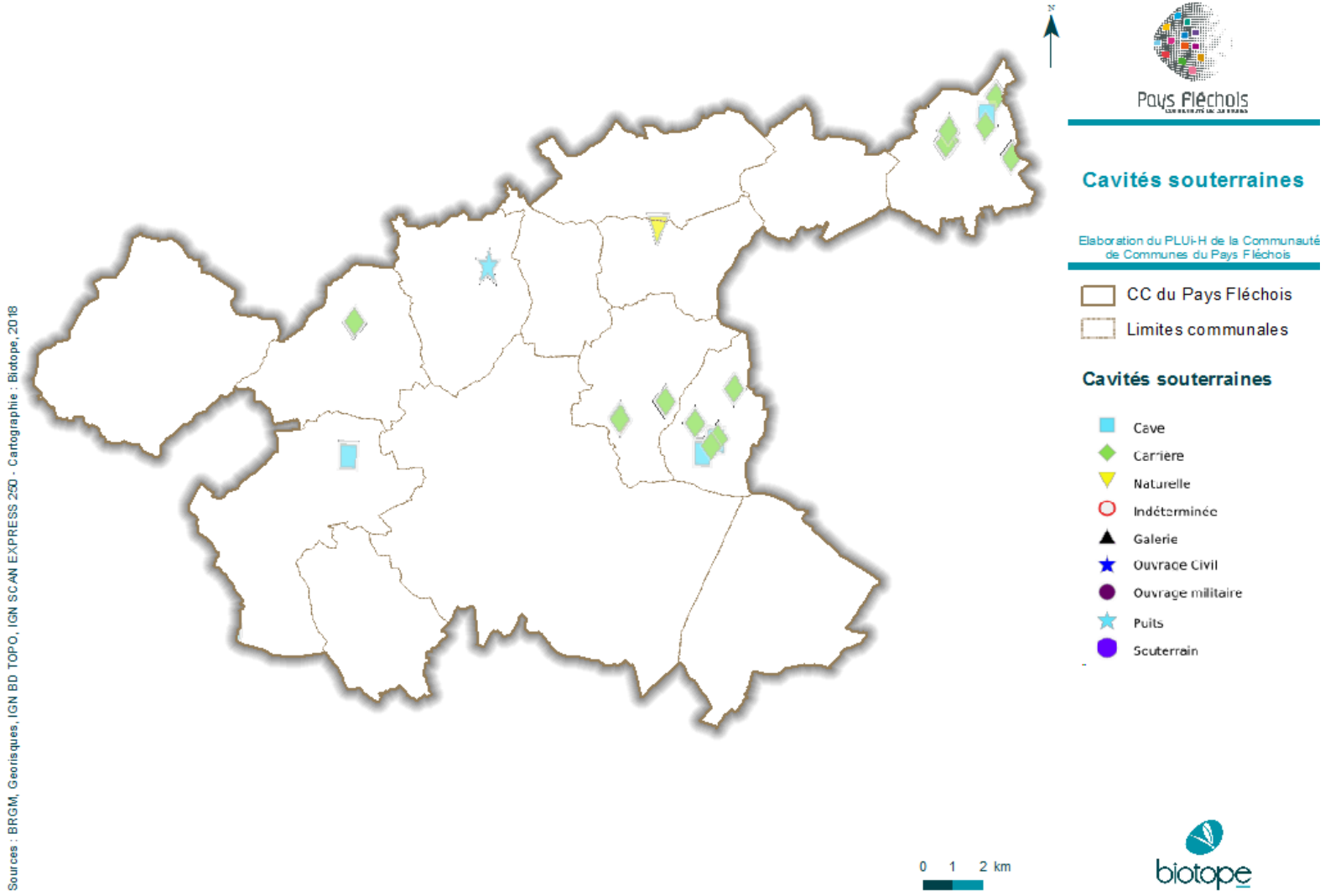
Plusieurs aléas mouvements de terrain de natures différentes sont présents sur le territoire (source BRGM).



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

- *Aléas effondrement de cavité souterraines*

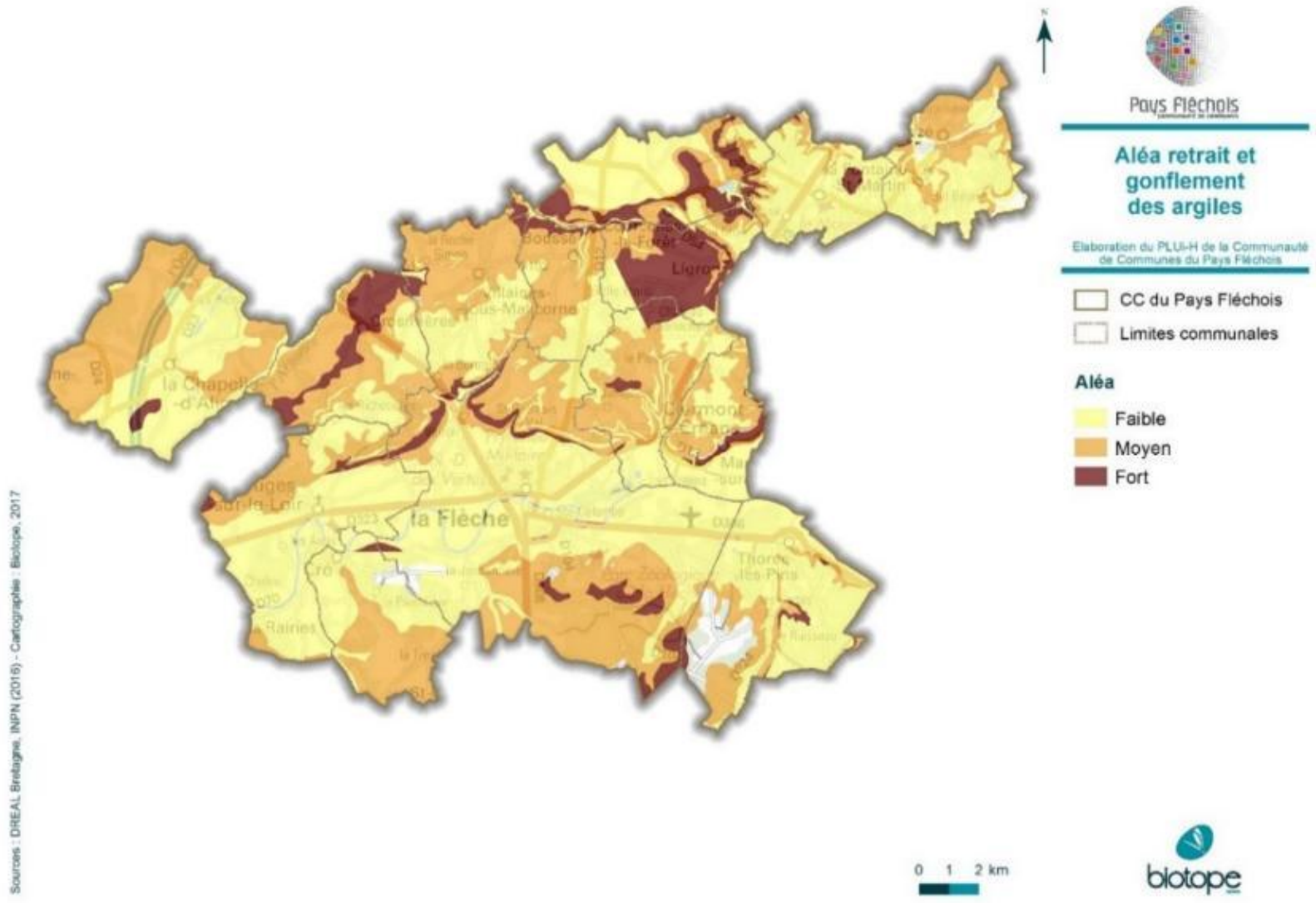
L'aléa effondrement de cavités souterraines est présent dans sept communes du territoire et plus particulièrement Oizé, Mareil-sur-Loir et Clermont-Créans. Sur la plupart des communes, les cavités recensées sont pour l'essentiel des carrières, caves, puits et cavités naturelles. Des effondrements karstiques sont également signalés à Thorigné-les-Pins.



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

- *Aléas retrait gonflement des argiles*

Les communes de Crosmières, Ligron, Arthezé, Courcelles-la-Forêt sont soumises à un aléa fort.



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

- *Aléas pentes instables*

Des aléas liés à des pentes instables sont présents dans plusieurs communes : Mareil-sur-Loir, Clermont-Créans et La Flèche.

- *Risque feux de forêt*

La Sarthe n'est pas un département à risque maximal en matière de feux de forêts, par rapport au sud de la France. Cependant le risque est réel et élevé et concerne sept communes, dont La-Fontaine-Saint-Martin, Oizé et Courcelles-la-Forêt en sensibilité forte.

- *Radon*

Le radon est un gaz radioactif naturel, inodore et incolore, présent sur toute la surface de la planète. Il provient de la désintégration de l'uranium présent partout dans les sols, et plus fortement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. La Communauté Communes est exposée faiblement au risque « Radon », Toutes les communes sont classées en catégorie 1.

Les risques technologiques

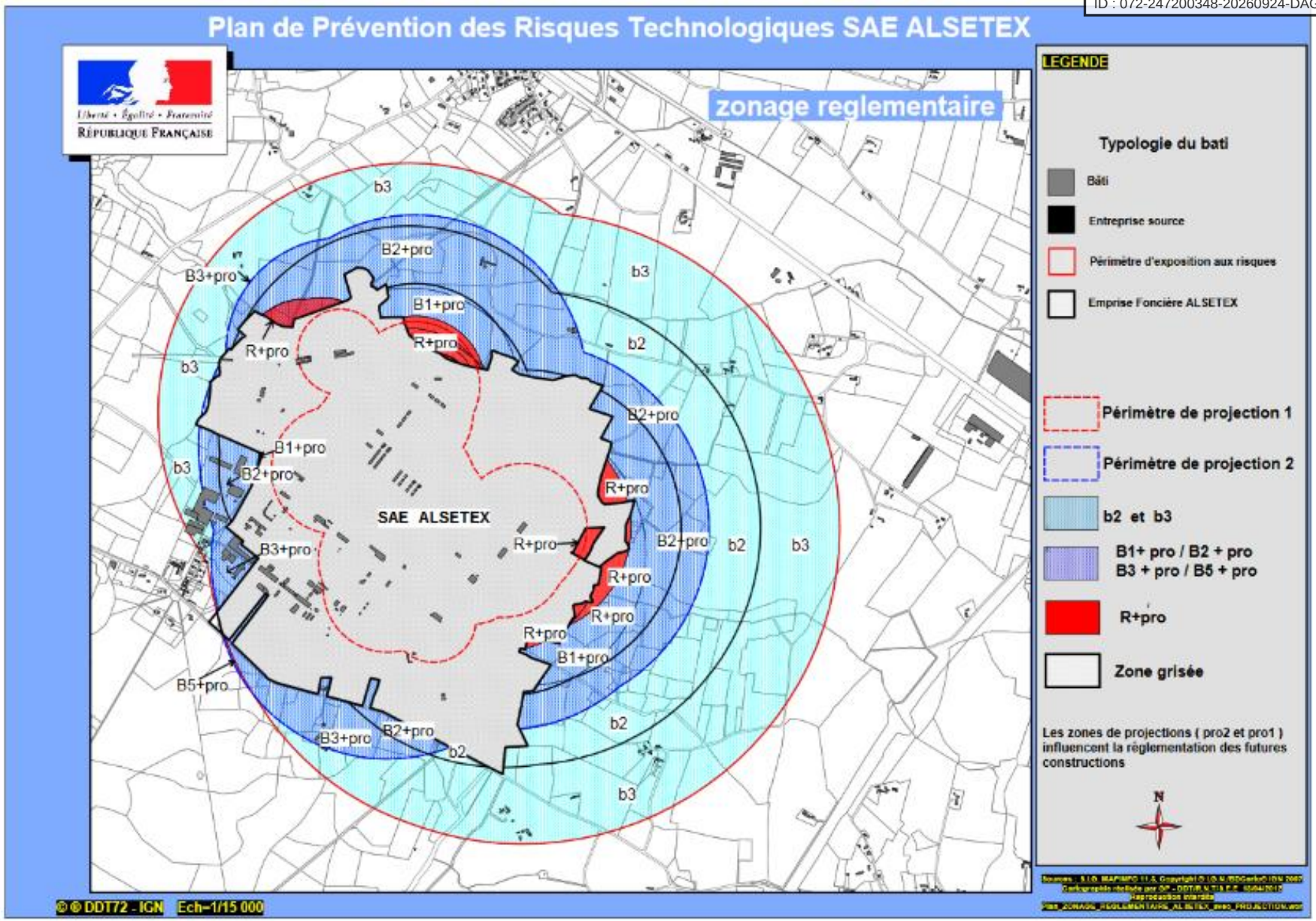
- *Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)*

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié au site SAE Alsetex de Précigné, intercepte la commune de La-Chapelle-d'Aligné (arrêté préfectoral du 12 juillet 2013). Les différentes zones réglementées situées à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques du PPRT sont définies comme suit :

- Une zone rouge « R + pro » fortement exposée aux risques ;
- Une zone bleu foncé « B » exposée à des effets significatifs pour la vie humaine subdivisée en quatre zones B1+pro, B2+pro, B3+pro et B5+pro selon le niveau d'intensité des effets de surpression et des effets toxiques ;
- Une zone bleu clair « b » exposée à des effets indirects par bris de vitre sur l'homme, subdivisée en deux zones b2 et b3 selon le niveau d'intensité des effets de surpression ;
- Une zone grisée qui correspond à l'emprise foncière de l'établissement à l'origine du risque dont l'activité est réglementée par l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des installations classées.

Dans ces zones, la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ainsi que les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont interdites ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation ou à l'exploitation des biens.

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



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

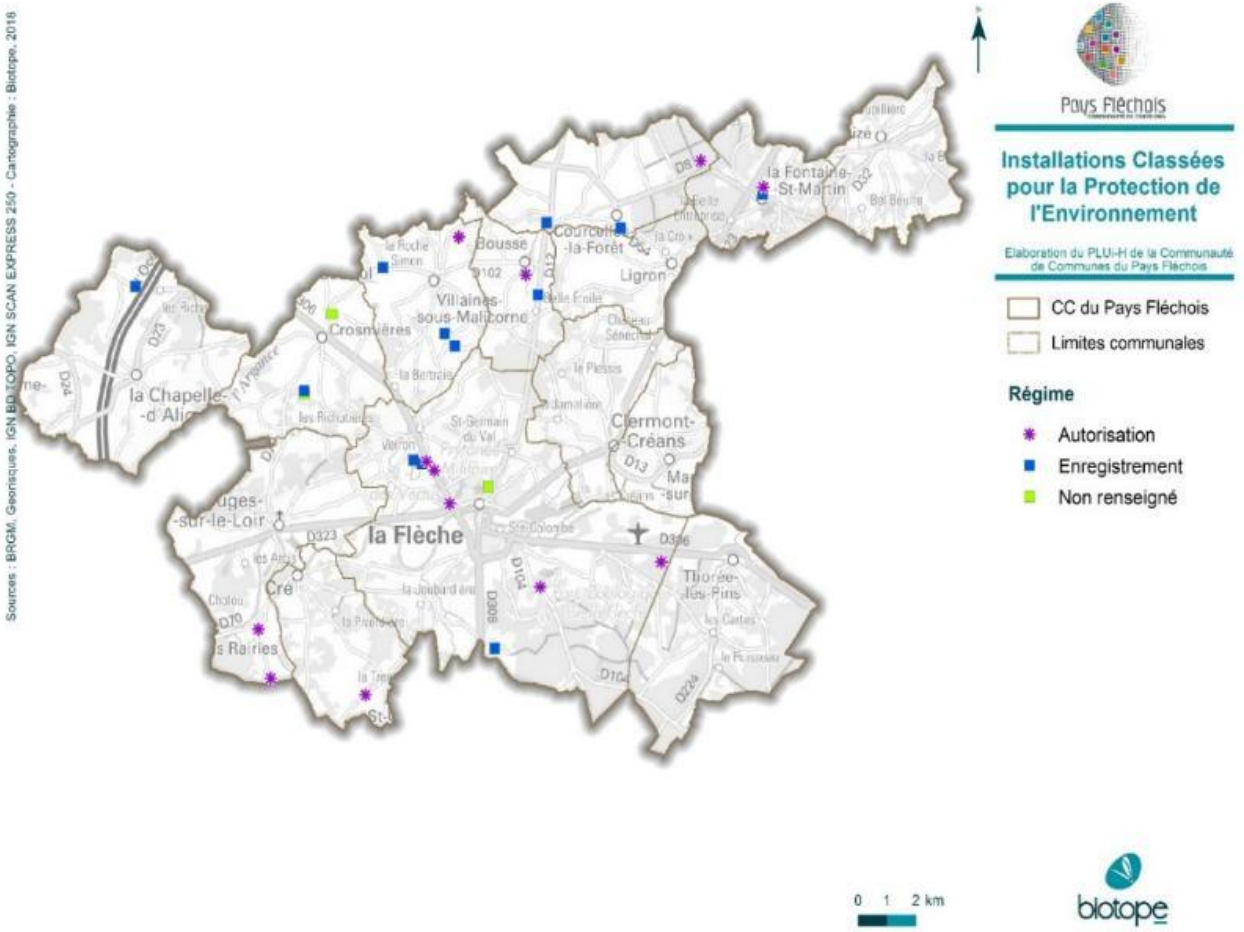
- *Installations classées pour la protection de l'environnement*

27 ICPE sont présentes sur le territoire, aucun site n'est classé SEVESO :

- 12 sont sous régime d'autorisation,
- 12 sous régime d'enregistrement.

Les ICPE sont de différents types :

- 6 carrières,
- 12 industries,
- 11 agricoles (porcs/volailles).



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

- *Transport de Matières Dangereuses (TMD)*

Le Transport de Matières Dangereuses, dit « TMD », s'applique au déplacement de substances, qui, du fait de leurs propriétés physico-chimiques, ou du fait de la nature même des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement.

Risque d'accident TMD routier ou autoroutier

Avec un réseau autoroutier relativement développé et une situation géographique idéale pour desservir l'ouest de la France (axes Paris – Nantes, Lille – Bordeaux, Paris - Bretagne), la Sarthe est un lieu privilégié de passage de transports de matières dangereuses.

Le département compte une dizaine d'entrepôts pouvant parfois stocker des produits dangereux. Le département situé sur un axe majeur des échanges économiques nationaux est de plus en plus investi par des plates-formes logistiques qui se construisent au niveau des échangeurs autoroutiers.

De plus, le département de la Sarthe est soumis au risque d'accident de transport de matières dangereuses en raison de la présence sur l'ensemble de son territoire de particuliers, d'entreprises et d'organismes utilisant de telles matières dans leur activité quotidienne. Ces activités génèrent de nombreux transports de matières dangereuses sur le territoire de la Sarthe.

Cette situation explique l'existence d'un risque diffus d'accident de TMD sur l'ensemble du réseau routier et autoroutier du département.

Par ailleurs, le département est concerné par le transport de matières radioactives liées aux activités médicales ou industrielles. Ces transports sont réalisés essentiellement par route, sur l'ensemble du réseau.

Risque d'accident TMD liés aux réseaux de canalisation

Le département de la Sarthe est traversé principalement par l'oléoduc de Donges – Melun – Metz

La Sarthe est traversée d'ouest en est par l'oléoduc de Donges – Melun – Metz sur une longueur de 92 Km pour le pipeline principal. Il existe deux liaisons secondaires qui se greffent sur le pipeline principal jusqu'aux dépôts pétroliers de Saint Gervais en Belin et du Mans. Il est présent à La Chapelle d'Aligné.

Le gestionnaire de réseau GRT Gaz (Région Ouest) alimente les réseaux de distribution aux particuliers et industriels de la Bretagne et des Pays de la Loire. Pour cela, le terminal méthanier de Montoir-de-Bretagne reçoit du gaz naturel liquéfié, qui après traitement est acheminé à haute pression (80 bars) sur le réseau de transport.

Pour ce faire, la Sarthe est traversée par **un gazoduc** d'environ 90 Kms passant par Auvers le Hamon, Savigné l'Evêque, La Ferté Bernard, avec deux stations de recompressions se situant à Auvers le Hamon et Cherré. Ces installations sont des dispositifs complexes dont la manipulation par des personnes extérieures à l'exploitant du réseau ne peut intervenir qu'après accord de ce dernier.

La Communauté de Communes du Pays Fléchois est traversée par ce gazoduc sur les communes de La Flèche, Clermont-Créans, Mareil-sur-Loir et Thorée-les-Pins.

De ce gazoduc partent différentes canalisations permettant l'alimentation des abonnés, ce qui représente sur l'ensemble du département 280 kms de canalisations de gaz naturel.

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

B. Les déchets

Sur le périmètre du PLUi, la collecte des déchets ménagers relève des services de la communauté de communes du Pays Fléchois qui exerce cette compétence pour les 14 communes du territoire. La communauté de communes du Pays Fléchois exerce la fonction d'autorité organisatrice en matière d'élimination des déchets ménagers et assimilés : la prévention, la collecte, le tri, le traitement et la valorisation.

Bilan et évolution total de la collecte de déchets en Pays Fléchois

	2018	2019	2020	2021	
	Tonnages				Evolution entre 2020-2021
Ordures ménagères	4414	4553	4766	4 560	**- 4,32%**
Collecte sélective	2 350	2389	2547	2 613	**+2,60%**
Déchetteries	6241	6754	6654	7 205	**+ 8,3 %**
Textiles	122	140,79	101	117	**+ 1,6%**
Total	13 181	13 837	14 068	14 495	**+3,04%**

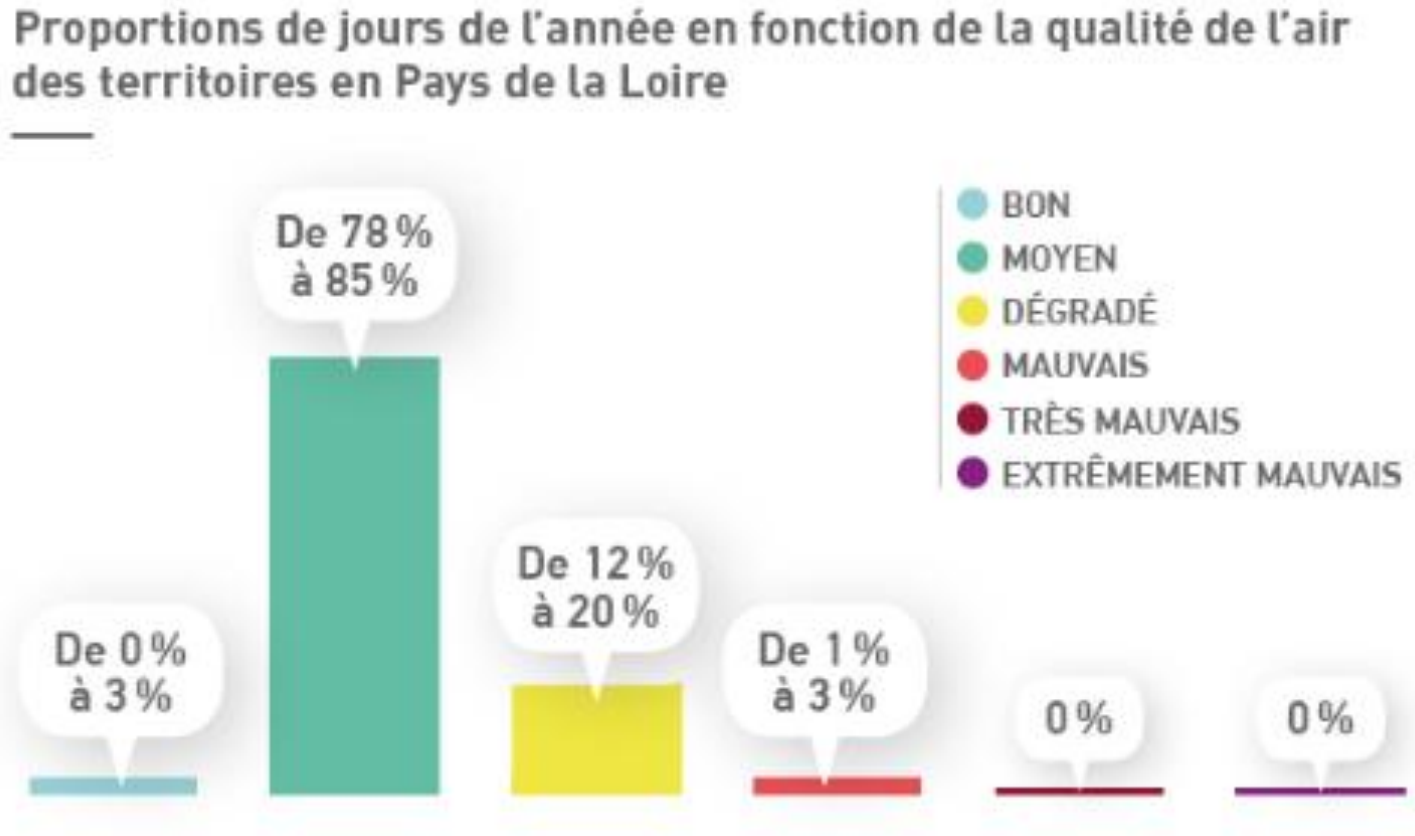
Source : Rapport annuel des déchets ménagers et assimilés en 2021 de la CCPF

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

D. Qualité de l'air

En 2021, selon l'indice de qualité de l'air, la qualité de l'air de la région a été qualifiée de :

- Moyenne la plupart du temps (78 à 85 % des jours de l'année) ;
- Dégradée entre 12 et 20 % des jours de l'année ;
- Bonne ou mauvaise très ponctuellement ;
- Aucune journée n'a connu de qualité de l'air très mauvaise ou extrêmement mauvaise.



Source : bilan annuel Air Pays de la Loire 2021

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

ATOUTS	CONTRAINTES
- **Peu** de nuisances et pollutions - Un risque inondation bien identifié - Baisse constante de la quantité d'ordures ménagères et des déchets recyclables	- Un territoire soumis à divers **risques naturels** : un **risque inondation important** (2 PPRi aléa débordement cours d'eau et inondation par remontée de nappe (jusqu'à fort à très fort), un **risque feux de forêt étendu** (7 communes), un **risque mouvement de terrain fort** (4 communes) - Des **risques technologiques** présents : une commune soumise au **risque technologique** (Alsetex / Seveso : La Chapelle-d'Aligné), **risque transport de matières dangereuses** avéré (diffus pour le risque routier, étendu pour le réseau de canalisations (6 communes)**, risque environnemental industriel** (27 ICPE) - Déchets : hausse du tonnage de verre et de la production totale de déchets (+4% entre 2013 et 2015) - **Bruit** : la majorité des communes est particulièrement concernée par le bruit des infrastructures routières (9/15 communes) avec une concentration du bruit sur La Flèche et la Chapelle d'Aligné - **Lumière** : qualité du ciel et de l'environnement nocturne **moyenne à médiocre** (ANPCEN) avec une pollution lumineuse accrue sur La Flèche et le long de l'axe Ouest (la Chapelle d'Alignée) -Est (Thorée-les-Pins) - **Qualité de l'air** : pollution par l'ozone modérée à forte - **Sites et sols pollués** : 2 sites pollués nécessitant la mise en œuvre de mesures spécifiques, 104 sites de pollution potentielle en majorité sur la Flèche
OPPORTUNITES	**LIMITES**
- Un cadre de vie préservé - Une **connaissance** des risques locaux : 2 PPRNi, 1 PPRt (Alsetex / Seveso) - Certains risques naturels de faible étendue sur le territoire (mouvement de terrain, pente instable, retrait et gonflement des argiles (seules 4 communes) ou de faible ampleur (risque sismique)	- Des PPR qui **conditionnent** l'urbanisation

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

TENDANCES D'EVOLUTION
- Le secteur Est de la région Pays de la Loire se caractérise par une présence plus importante d'argile qui accroit l'exposition au **risque retrait et gonflement des argiles**. Les évolutions climatiques futures avec la hausse des périodes de sécheresse qui l'accompagneront renforceront potentiellement l'exposition des secteurs déjà exposés à ce risque (Artelia Eau et Environnement, 2018)
- Actuellement, la sensibilité au **risque feux de forêt** est importante du fait de la faible adaptation des espèces à cet aléa. La hausse prévue des températures et de l'intensité des sécheresses, participera certainement à augmenter cet aléa (Artelia Eau et Environnement, 2018). La relation de ce risque avec le changement climatique n'est pas démontrée néanmoins la baisse annoncée des précipitations et l'augmentation des températures risquent d'avoir un impact sur le nombre de feux (Roman-Amat, 2007)
- Une étude portant notamment sur le Pays de la Loire a révélé une **diminution de la fréquence vents violents** de 1951 à 1997 expliquée par la variation de la circulation atmosphérique (Pirazzoli et al, 2004)
- **Déchets** : Le développement des activités et l'accroissement de la population intercommunale auront tendance à accroitre la production totale de déchets. Cette augmentation de déchets pourrait progressivement être compensée sous l'impulsion notamment des lois. On peut citer la loi NoTRE de 2015 avec la compétence des Régions d'élaborer un plan régional de prévention et gestion des déchets qui intègre en Pays de la Loire un plan d'actions économie circulaire, et la loi TECV[i] qui encourage la production d'énergie renouvelable (via notamment la méthanisation des déchets)
- **Nuisances sonores :** Au niveau national, plusieurs réglementations s'appliquent concernant les gênes occasionnées par le bruit. Il s'agit de la loi du 31 décembre 1992[ii], de la directive européenne 2002/49/CE, et du Grenelle de l'Environnement. Trois sources de bruit sont identifiées : le transport, le voisinage et les activités. Ces règlementations concernent tout particulièrement le bruit émis par le transport. Elles posent le cadre d'une politique de prévention et de traitement du bruit sur les secteurs surexposés (classification du réseau routier et prescriptions urbanistiques associées notamment). Les bruits générés par les activités sont identifiés par le code civil (responsabilité civile des entreprises par rapport au bruit), le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement, le code de la santé publique. Ces codes ont fixé une valeur seuil et/ou des normes d'isolation acoustique pour les différents bâtis d'activité. Des projets cherchant à articuler PCAET et Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE en cours dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) initié par l'ADEME en 2016.
- **Pollution lumineuse** : La pollution lumineuse a été évoquée au travers de 3 lois (Grenelle I[iii], Grenelle II[iv], loi Biodiversité[v]). Des décrets et arrêtés ont instauré des restrictions concernant la pollution lumineuse (sur les enseignes de publicité, les façades et vitrines de bureaux et commerces, au sein des d'espaces naturels classés et de sites astronomiques. Les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) instaurés par la loi de transition énergétique ont la possibilité d'agir sur l'éclairage public dans le cas où l'intercommunalité portant le PCAET a la compétence en termes d'éclairage.
- **Pollution atmosphérique** : La Sarthe qui est plus exposée aux influences continentales est donc plus exposée aux pollutions produites en Ile-de-France. Le changement climatique qui favorisera la concentration en CO2 dans l'atmosphère augmentera de ce fait l'exposition à ces pollutions (Artelia Eau et Environnement, 2018)
- L'évolution du climat participe à augmenter le temps d'exposition des populations aux **pollens** associée à une remontée vers le nord de la France de certaines espèces allergènes (ambroisie…) (Artelia Eau et Environnement, 2018)

[i] Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015
[ii] Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
[iii] Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
[iv] Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
[v] Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature 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

ENJEUX
- S'interroger sur l'urbanisation des secteurs soumis à de **forts aléas** (inondation, remontée de nappe, risque technologique) aussi bien dans les zones AU que dans les zones U - S'interroger sur les éléments concourant à **limiter le ruissellement** des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies… - Identifier des zones tampons autour des boisements soumis à l'aléa fort de feux de forêt - Prendre en compte les **canalisations de gaz** - Réfléchir à l'implantation des futures zones à urbaniser à vocation d'habitat en fonction des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des **nuisances sonores**

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

ETUDE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUI-H SUR L'ENVIRONNEMENT

Au titre de l'article R104-29 du Code de l'Urbanisme, les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine liées au projet sont les suivantes :

Grille d'analyse :

Estimation du niveau d'incidence du projet : L'évaluation dites « au cas par cas » proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

INCIDENCE FORTE : les incidences fortes génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
IMPACT MOYEN : Les incidences moyennes peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible…
INCIDENCE FAIBLE : Les incidences faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
INCIDENCE NEGLIGEABLE / INEXISTANTE : Les incidences négligeables ou inexistantes n'entrainent pas de perturbations en matière d'environnement.
INCIDENCE POSITIVE : Les incidences positives sont favorables à l'environnement.

Description des mesures éventuelles : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'incidence FAIBLE à FORTE.

La description des incidences sur l'environnement présentée ci-après étudie les incidences significatives sur l'environnement pour chaque point de la modification, à l'exception consistant à mettre à jour le PLUi-H en prenant compte sa mise en œuvre depuis son approbation (par exemple : suppression d'un emplacement réservé).

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

I. Modification du règlement écrit

A. Modification des règles de stationnement

Objet de la modification

La modification porte sur l'article 7 des dispositions communes du règlement écrit du PLUi relatif aux conditions de réalisation des aires de stationnement. Elle vise à ajuster les dimensions minimales des emplacements prescrits afin de les harmoniser avec les normes techniques actuellement en vigueur.

- *Localisation*

Ensemble des zones du PLUi, dès lors que la règle commune relative au stationnement s'y applique.

- *Portée*

Dispositions applicables de manière transversale à toutes les zones constructibles du PLUi.

- *Justification*

L'actualisation est motivée par la nécessité de mise en cohérence avec les référentiels techniques et les prescriptions administratives applicables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La règle passe de 2,50 m à 2,30 m de largeur pour les places standard, tout en précisant la longueur de 5 m pour chaque emplacement et l'exigence d'une voie de circulation de 5 m de large.

Cette évolution favorise la fluidité, la sécurité et l'accessibilité, tout en garantissant une meilleure utilisation de l'espace.

Contexte environnemental

- *Zonages concernés*

Toutes les zones du PLUi (concerne principalement les zones U et AU principalement).

- *Superficie totale concernée*

Ensemble des zones du territoire intercommunal, soit une assiette réglementaire généralisée.

- *Occupation actuelle des sols*

Majoritairement tissus urbains et périurbains, avec présence d'équipements collectifs, d'activités et d'habitats.

- *Enjeux environnementaux des secteurs d'application*

La règle touche indifféremment des secteurs parfois situés à proximité de zones à enjeux (espaces naturels, trames vertes, périmètres patrimoniaux). Toutefois, la modification ne crée pas d'ouverture à l'urbanisation et ne modifie pas l'économie générale du zonage.

- *Contraintes majeures*

Les risques naturels ou technologiques, ainsi que les servitudes de protection patrimoniale ou environnementale, demeurent inchangés et intégralement opposables.

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

- *Sensibilités particulières*

Aucune sensibilité nouvelle induite par la modification réglementaire.

Évaluation des incidences

Consommation d'espace

- Niveau : **Négligeable à positive**
- Justification : La réduction de la largeur des emplacements standards permet une optimisation de l'usage foncier lors de la création de parkings. Pas d'extension spatiale générée.

Biodiversité et milieux naturels

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Modification purement technique sans effet sur les milieux naturels ni sur les continuités écologiques.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Aucun impact direct sur l'insertion architecturale ou paysagère. Les protections existantes demeurent inchangées.

Risques et nuisances

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Les prescriptions renforcent au contraire la sécurité et la fluidité des manœuvres. Pas de création de nouvelles nuisances.

Autres thématiques

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Pas d'incidence sur les mobilités, réseaux ou infrastructures.

- *Impacts cumulés*

Effets cumulés internes

La modification de l'article 7 contribue à une rationalisation générale de l'usage de l'espace dans l'ensemble du PLUi. Elle ne génère aucune consommation foncière supplémentaire et participe même à une optimisation de la ressource foncière dans les opérations de stationnement. Dans le bilan global de consommation d'espace, l'effet est neutre à légèrement positif. Cette évolution réglementaire reste parfaitement cohérente avec les objectifs environnementaux du document d'urbanisme, en particulier la sobriété foncière et l'adaptation aux mobilités contemporaines.

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

Effets cumulés externes

À l'échelle supra-territoriale, la modification ne crée aucune contradiction avec les documents de rang supérieur. Elle reste compatible avec le **SRADDET des Pays de la Loire**, notamment au regard des objectifs de Zéro Artificialisation Nette, qu'elle accompagne indirectement par une meilleure optimisation de l'espace urbain. Elle est également en cohérence avec le **SCoT**, qui encourage la maîtrise des espaces, et avec le **SAGE de la Vallée du Loir**, dans la mesure où elle ne touche ni aux sols naturels ni aux ressources hydrologiques. Plus largement, l'ajustement favorise un usage plus rationnel du foncier et une meilleure intégration des normes de mobilité.

- *Synthèse globale*

La modification réglementaire présente un bilan environnemental globalement **neutre à légèrement favorable**.

Elle concourt à une meilleure rationalisation de l'usage du sol, sans altérer les objectifs du PADD ni réduire les protections environnementales. Les effets cumulés confirment une cohérence interne avec la trajectoire de sobriété foncière du PLUi et une compatibilité externe avec les documents de planification et d'orientation supérieurs.

Mesures d'accompagnement

- *Mesures intégrées*

Le règlement conserve l'ensemble des dispositions environnementales existantes du PLUi. Les prescriptions d'accessibilité PMR (3,30 m) et les largeurs minimales des voies (5 m) sont maintenues ou précisées.

- *Suivi*

Aucun dispositif spécifique de suivi environnemental n'est nécessaire, dès lors qu'il s'agit d'un ajustement technique sans incidence spatiale.

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

B. Modification du règlement de la zone agricole

Objet de la modification

La modification porte sur le règlement écrit applicable à la zone A du PLUi. Elle consiste à supprimer la mention spécifique relative aux centrales photovoltaïques au sol, actuellement autorisées à titre exceptionnel sur des sites ou sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer leur caractère irréversible.

Localisation

L'ensemble des zones A (agricoles) du PLUi.

Portée

Dispositions applicables à tous les espaces agricoles identifiés pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Justification

La disposition spécifique concernant le photovoltaïque au sol est obsolète et source de contradictions :

- d'une part avec les dispositions générales du PLUi, qui encadrent déjà l'agrivoltaïsme ;
- d'autre part avec la réglementation nationale, qui précise les conditions de compatibilité entre production d'énergie solaire et maintien des fonctions agricoles.

Le maintien de cette mention créerait une restriction incohérente et inutilement complexe, pouvant être source de contentieux. La suppression proposée clarifie le règlement, sans remise en cause des objectifs de protection du foncier agricole et de préservation des paysages.

Contexte environnemental

- *Zonages concernés*

Zone A du PLUi, soit l'ensemble des espaces agricoles du territoire intercommunal.

- *Occupation actuelle des sols*

Espaces agricoles, parfois ponctués de haies, boisements, chemins ruraux et bâtiments liés à l'activité agricole.

- *Enjeux environnementaux des secteurs d'application*

- Maintien du potentiel agronomique des sols, ressource majeure du territoire ;
- Présence possible de continuités écologiques (trames vertes et bleues) au sein ou en périphérie des zones agricoles ;
- Paysages ouverts structurés par les pratiques culturales et les éléments de bocage.

- *Contraintes majeures*

- Risques naturels ponctuels (inondations, ruissellements, mouvements de terrain selon secteurs) ;
- Servitudes de protection liées au patrimoine paysager ou bâti en périphérie de certains villages et hameaux.

- *Sensibilités particulières*

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

- Préservation du foncier agricole, enjeu stratégique du PADD ;
- Encadrement des énergies renouvelables afin d'éviter la concurrence d'usage entre production agricole et production énergétique.

Évaluation des incidences simplifiée

Consommation d'espace

- Niveau : **Négligeable**
- Justification : La suppression de la mention spécifique n'ouvre pas de nouvelles possibilités d'urbanisation. Les protections agricoles sont maintenues et renforcées par le cadre national applicable.

Biodiversité et milieux naturels

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : La suppression de la disposition obsolète n'entraîne aucune atteinte aux milieux naturels. Les règles générales de compatibilité et d'intégration continuent de s'appliquer.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Les conditions d'intégration paysagère des projets photovoltaïques demeurent régies par les dispositions générales et les avis de l'ABF le cas échéant.

Risques et nuisances

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : La modification ne modifie en rien l'exposition aux risques ni les conditions de sécurité.

Autres thématiques

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Pas d'impact sur les déplacements, les infrastructures ou les réseaux.

- *Impacts cumulés*

Effets cumulés internes

La modification, prise isolément, n'entraîne pas de consommation d'espace nouvelle. L'équilibre recherché par le PADD entre protection agricole, valorisation énergétique et intégration paysagère demeure préservé. En ce sens, la cohérence d'ensemble avec les objectifs environnementaux du document reste assurée.

Effets cumulés externes

La clarification apportée est en cohérence avec les documents de planification supérieurs. Le SRADDET fixe un cap fort en matière de sobriété foncière et de transition énergétique : la modification ne déroge pas à ces orientations et les conforte en simplifiant le cadre applicable. Le SCoT, qui structure l'équilibre entre activités agricoles et

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

énergies renouvelables, trouve ici une traduction harmonisée. Enfin, la prise en compte du SAGE demeure inchangée, les règles relatives à la gestion de l'eau et aux continuités écologiques n'étant pas affectées.

- *Synthèse globale*

La modification est purement technique et vise à clarifier le règlement sans introduire de nouvelles possibilités de consommation d'espace ni affaiblir les protections agricoles. L'incidence environnementale est donc **nulle à négligeable**, avec un effet positif attendu en termes de lisibilité et de cohérence réglementaire.

Mesures d'accompagnement

Mesures intégrées

- Maintien de l'ensemble des protections environnementales et agricoles du PLUi ;
- Application sans restriction des règles générales relatives à l'agrivoltaïsme et à l'intégration paysagère.

Suivi
Aucun dispositif spécifique de suivi environnemental n'est requis, la modification n'ayant pas d'impact spatial ou foncier

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

C. Mise en cohérence et évolution du règlement de la zone Naturelle

Objet de la modification

La modification porte sur l'article N2 du règlement écrit du PLUi, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. Elle vise à introduire explicitement la possibilité de constructions agricoles, notamment les logements de fonction, en zone N, sous conditions strictes.

- *Localisation*

Ensemble des zones N (naturelles) du PLUi.

- *Portée*

Application généralisée à toutes les zones naturelles du territoire intercommunal.

- *Justification*

Si les zones N sont qualifiées de « naturelles », elles accueillent fréquemment des activités agricoles actives, qui contribuent à l'entretien des paysages et à la biodiversité ordinaire. Le PLUi admet déjà l'activité agricole en zone N, mais n'intègre pas la possibilité explicite des constructions nécessaires à cette activité, en particulier les logements de fonction.

La modification proposée vise donc à lever cette incohérence et à sécuriser les projets agricoles, tout en prévenant le mitage et en maintenant la vocation naturelle et paysagère des secteurs.

Contexte environnemental

- *Zonages concernés*

Zones N du PLUi, correspondant aux espaces à dominante naturelle mais accueillant des usages agricoles, forestiers ou récréatifs.

- *Occupation actuelle des sols*

Espaces naturels, milieux agricoles extensifs, boisements, haies et bocages, avec présence ponctuelle de bâtiments d'exploitation agricole.

- *Enjeux environnementaux des secteurs d'application*

  - Préservation des entités paysagères structurantes (bocage, vallées, massifs boisés).
  - Maintien de la biodiversité ordinaire associée aux pratiques agricoles et aux milieux ouverts.
  - Préservation du foncier agricole et naturel de toute urbanisation diffuse.

- *Contraintes majeures*

  - Présence possible de servitudes de risques naturels (inondations, ruissellements).
  - Patrimoine bâti ou paysager protégé en périphérie des bourgs et hameaux.

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

- *Sensibilités particulières*

- Forte sensibilité paysagère et écologique des espaces naturels.
- Risque de mitage si les constructions ne sont pas encadrées.

Évaluation des incidences simplifiée

Consommation d'espace

- Niveau : **Négligeable**
- Justification : Autorisations limitées aux besoins stricts d'exploitations existantes, conditions de proximité aux bâtiments agricoles, interdiction d'urbanisation diffuse.

Biodiversité et milieux naturels

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Les constructions agricoles restent conditionnées au maintien des fonctions agricoles et à la compatibilité avec le caractère naturel de la zone. L'agriculture contribue par ailleurs à la biodiversité ordinaire.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Les critères de localisation et d'insertion préservent les entités paysagères structurantes. Le caractère naturel et agricole des espaces reste garanti.

Risques et nuisances

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Pas d'augmentation de l'exposition aux risques. Les projets restent soumis aux règles générales d'implantation.

Autres thématiques

- Niveau d'incidence : **Négligeable**
- Justification : Pas d'effet notable sur les infrastructures. Les logements de fonction peuvent réduire les déplacements liés à l'exploitation.

- *Impacts cumulés*

Effets cumulés internes

La modification apporte une clarification réglementaire qui favorise la cohérence d'ensemble du PLUi en reconnaissant explicitement la place des constructions agricoles en zone N, sans ouvrir de nouvelles possibilités d'urbanisation diffuse. Le bilan global de consommation d'espace demeure inchangé, puisque les projets autorisés sont strictement encadrés et rattachés aux besoins des exploitations existantes.

Effets cumulés externes

À l'échelle supra-territoriale, la modification est compatible avec les grandes orientations du **SRADDET des Pays de la Loire**, en particulier la préservation du foncier agricole. Elle ne crée pas de contradiction avec le **SCoT**, qui veille à éviter le mitage et à garantir une insertion paysagère des projets en zones naturelles. Elle n'affecte pas le **SAGE de la Vallée du Loir**, aucun impact nouveau n'étant attendu sur les ressources en eau ou 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

- *Synthèse globale*

La modification introduit une précision réglementaire cohérente avec les pratiques agricoles et l'économie rurale. Elle permet de corriger une incohérence, sans altérer les objectifs de protection environnementale du PLUi. **Les incidences environnementales sont évaluées comme négligeables à inexistantes**. Du point de vue des impacts cumulés, l'évolution contribue à la cohérence interne du document et demeure pleinement compatible avec les documents de planification et d'orientation supérieurs.

Mesures d'accompagnement

Mesures intégrées

- Encadrement strict des conditions d'autorisation (statut d'exploitant, nécessité de logement de fonction, proximité avec l'exploitation).
- Maintien des exigences de préservation paysagère et environnementale.

Suivi

Aucun dispositif spécifique de suivi environnemental n'est requis, la modification n'ayant pas d'impact spatial significatif.

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

D. Clarification des règles relatives aux extensions, annexes et réhabilitations du bâti d'habitation en zone agricole et naturelle

Objet de la modification

La modification porte sur la révision du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLUi, concernant spécifiquement les articles A.2 et N.2 relatifs aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions. L'objectif est de simplifier et clarifier les règles d'extension, de construction d'annexes et de réhabilitation des bâtiments d'habitation existants en substituant au double critère actuel (emprise au sol et surface de plancher) un critère unique fondé sur l'emprise au sol.

Les nouvelles dispositions fixent les seuils suivants :

- Extensions limitées à 70 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité d'habitation
- Annexes plafonnées à 100 m² d'emprise au sol cumulée par unité d'habitation, avec hauteur maximale de 4 mètres à l'égout et implantation dans un rayon de 25 mètres
- Réhabilitation du bâti existant sans décompte dans les quotas d'emprise lorsque les volumes et structures d'origine sont conservés

- *Localisation*

La modification s'applique à l'ensemble des zones A (agricoles) et N (naturelles) du territoire intercommunal, sans identification d'un périmètre géographique spécifique. Elle concerne potentiellement toutes les habitations existantes situées en zone A et N du PLUi, soit un tissu bâti diffus réparti sur l'ensemble des communes membres de l'intercommunalité.

- *Justification*

La modification répond à plusieurs objectifs d'ordre opérationnel et juridique. Le règlement actuel génère des difficultés d'application liées au cumul de deux critères dimensionnels (emprise au sol et surface de plancher), source de divergences d'interprétation entre communes et d'insécurité juridique pour les pétitionnaires. Le traitement des projets combinant réhabilitation et extension s'avère particulièrement complexe, notamment concernant le décompte des surfaces réhabilitées.

La clarification proposée vise à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, garantir l'homogénéité d'application du règlement sur le territoire intercommunal et sécuriser juridiquement les actes administratifs.

Elle s'inscrit également dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant en distinguant clairement la réhabilitation conservant les volumes d'origine des extensions créant de nouvelles emprises. Cette approche favorise la sobriété foncière en encourageant la réutilisation de bâtiments existants plutôt que la construction neuve, tout en maintenant un encadrement des extensions compatible avec la préservation de la vocation agricole et naturelle des secteurs concernés.

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

Contexte environnemental

Zonages de protection et milieux naturels remarquables

Les zones agricoles et naturelles accueillent fréquemment des sites Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale), des ZNIEFF de type I (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) et de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés). La présence potentielle de zones humides inventoriées, de cours d'eau et de leur espace de mobilité, ainsi que d'espaces boisés classés constitue un enjeu majeur pour ces secteurs à dominante agricole et naturelle.

Les continuités écologiques identifiées dans le document d'urbanisme (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques de la trame verte et bleue) traversent nécessairement les zones A et N. Ces espaces jouent un rôle fonctionnel essentiel pour la circulation des espèces et le maintien des équilibres écologiques à l'échelle du territoire.

Patrimoine culturel et paysager

Les zones agricoles et naturelles constituent l'écrin paysager du territoire intercommunal et participent à l'identité territoriale. Le bâti diffus en zone A et N peut présenter un intérêt patrimonial (fermes traditionnelles, corps de bâtiment anciens, éléments vernaculaires) contribuant à la qualité des paysages ruraux. La proximité potentielle avec des monuments historiques protégés et leurs périmètres de protection (rayon de 500 mètres) ou avec des sites classés ou inscrits au titre du Code de l'environnement nécessite une vigilance particulière quant aux covisibilités et à l'insertion paysagère des extensions.

Risques naturels et technologiques

Les zones agricoles et naturelles peuvent être exposées à différents aléas naturels : risque inondation (zones inondables par débordement de cours d'eau ou ruissellement), aléa retrait-gonflement des argiles (variable selon la géologie locale), risque sismique (selon la classification du territoire national). La présence potentielle d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) agricoles (élevages, silos) dans un rayon de 500 mètres autour des habitations existantes constitue une contrainte de réciprocité à considérer. Des servitudes d'utilité publique peuvent grever certains secteurs (lignes électriques, canalisations, périmètres de captage d'eau potable).

Évaluation des incidences

Consommation d'espace : FAIBLE

La modification ne crée pas de nouvelles zones constructibles et ne modifie pas les limites entre zones. Elle encadre les possibilités d'évolution du bâti existant en zone A et N en fixant des plafonds dimensionnels clairs (70 m² pour les extensions, 100 m² pour les annexes). Le principe d'artificialisation induit reste limité puisque la règle s'applique uniquement aux constructions déjà existantes, dans leur environnement immédiat (25 mètres maximum pour les annexes). La substitution du double critère par un critère unique d'emprise au sol n'accroît pas significativement les possibilités constructives par rapport au règlement antérieur.

L'encouragement à la réhabilitation du bâti existant, dont les surfaces ne sont pas décomptées dans les quotas dès lors que volumes et structures sont conservés, constitue une incitation positive à la valorisation du patrimoine bâti sans consommation d'espace supplémentaire. Cette approche s'inscrit dans les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols et de sobriété foncière portés par le PLUi et le cadre législatif national (objectif Zéro Artificialisation Nette). L'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturels demeure marginal compte tenu du caractère ponctuel et diffus des interventions potentielles et des seuils dimensionnels fixés.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : MODÉRÉE

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

La clarification des règles facilite l'adaptation du bâti existant aux besoins contemporains tout en maintenant des exigences d'insertion architecturale et paysagère. Les conditions imposées (continuité avec le bâti existant, cohérence des matériaux et volumes, limitation de hauteur pour les annexes) constituent des garde-fous pour préserver la qualité paysagère des zones agricoles et naturelles. Toutefois, la multiplication d'extensions et d'annexes, même maîtrisées individuellement, peut générer un effet cumulatif de densification du bâti diffus et modifier progressivement le caractère des paysages ruraux.

L'incidence est jugée modérée car la modification peut induire une évolution perceptible de l'aspect du bâti en zone A et N, notamment par l'ajout d'annexes jusqu'à 100 m² d'emprise cumulée. Dans les secteurs de covisibilité avec des monuments historiques ou des sites protégés, les extensions et annexes peuvent affecter les perspectives paysagères si les projets ne font pas l'objet d'une vigilance accrue lors de l'instruction. La préservation du cadre de vie des résidents en zone A et N est globalement assurée, avec un encadrement des projets évitant les dérives tout en autorisant une adaptation raisonnable du bâti aux évolutions familiales et aux normes de confort actuelles.

Biodiversité et milieux naturels : MODÉRÉE

L'extension et la construction d'annexes en zone A et N, même encadrées, entraînent une artificialisation localisée susceptible d'affecter des habitats d'espèces. Le bâti existant en zone agricole et naturelle s'accompagne souvent d'espaces annexes (jardins, vergers, haies, murets) présentant un intérêt écologique pour la petite faune et l'avifaune.

La proximité potentielle de sites Natura 2000, de ZNIEFF ou de zones humides implique une vigilance particulière. Les travaux d'extension et d'annexes peuvent générer des impacts indirects (imperméabilisation des sols, modification des écoulements, dérangement temporaire en phase chantier) sur les milieux adjacents. Les espèces protégées utilisant les bâtiments comme gîte (chiroptères, avifaune cavernicole) peuvent être affectées par les travaux de réhabilitation et d'extension si les périodes et modalités d'intervention ne sont pas adaptées.

L'incidence est qualifiée de modérée car les impacts individuels restent limités par les seuils dimensionnels et les obligations d'implantation dans la continuité du bâti existant, mais l'effet cumulatif de multiples interventions à l'échelle du territoire peut fragiliser les continuités écologiques.

Risques et nuisances : FAIBLE

La modification n'accroît pas significativement l'exposition aux risques naturels dans la mesure où elle concerne uniquement le bâti existant. Les extensions et annexes restant dans l'environnement immédiat des constructions déjà implantées, elles ne conduisent pas à une urbanisation de nouveaux secteurs exposés. Les règles d'implantation (continuité avec le bâti, rayon de 25 mètres pour les annexes) évitent la dispersion du bâti et limitent l'exposition aux ruissellements et aux débordements.

Concernant les risques technologiques, le maintien de la vocation exclusive d'habitation pour les extensions et l'interdiction de changement de destination des annexes vers de l'habitation préservent la compatibilité avec les distances de réciprocité imposées par les ICPE agricoles. La clarification du règlement ne modifie pas les principes de cohabitation entre habitat et activités agricoles potentiellement sources de nuisances (odeurs, bruits, passages d'engins).

L'incidence demeure faible car la modification n'aggrave pas les situations d'exposition existantes et maintient les principes de précaution en zone A et N. Les projets individuels restent soumis aux dispositions relatives aux risques lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

Réduction des déplacements : NÉGLIGEABLE

La modification réglementaire n'a pas d'incidence directe sur les déplacements. Elle ne crée pas de nouveaux logements (interdiction explicite) et n'induit donc pas de population supplémentaire génératrice de flux. L'amélioration du confort des habitations existantes par extension ou réhabilitation peut même contribuer à fixer la population en zone rurale et éviter des déménagements vers des secteurs plus urbains, avec un bilan déplacements potentiellement favorable.

L'accessibilité des zones A et N reste inchangée, de même que l'offre de transports en commun et de cheminements doux généralement limitée dans ces secteurs. L'incidence est qualifiée de négligeable car la modification n'a pas d'effet mesurable sur les pratiques de mobilité.

Infrastructures et réseaux : FAIBLE

L'extension et la création d'annexes sur des habitations existantes génèrent des besoins limités en termes d'infrastructures. Les constructions sont déjà raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. L'augmentation de consommation liée à des extensions de 70 m² reste marginale à l'échelle du territoire et ne nécessite généralement pas de renforcement des équipements structurants.

Les annexes de type garages, ateliers, abris de jardin n'induisent qu'une demande très faible en matière de réseaux. L'obligation d'implantation dans un rayon de 25 mètres facilite les raccordements éventuels sans extension coûteuse des infrastructures. La capacité des équipements publics (voirie, gestion des déchets) est suffisante pour absorber les besoins liés à cette évolution du bâti existant.

L'incidence sur les infrastructures et réseaux est jugée faible, les impacts se limitant à des ajustements ponctuels à l'échelle de chaque projet sans nécessiter d'investissements publics significatifs.

- *Impacts cumulés*

La modification, en facilitant l'adaptation du bâti existant en zone A et N sans création de logements supplémentaires, participe à l'objectif de modération de la consommation d'espace en offrant une alternative à la construction neuve en extension urbaine.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe des objectifs contraignants de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les possibilités d'extension en zone A et N sont compatibles avec ces objectifs régionaux, notamment l'objectif de réduction de l'artificialisation nette des sols.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lorsqu'il existe, définit les orientations d'aménagement à l'échelle du bassin de vie et peut fixer des enveloppes de consommation foncière par commune ou secteur. La modification s’inscrit dans ces enveloppes globales. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) établit des règles de gestion des milieux aquatiques et des zones humides que les extensions en zone A et N respectent, notamment par la gestion des eaux pluviales et la préservation de la perméabilité des sols.

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

- *Synthèse*

La modification présente un niveau d'incidence environnementale globalement faible à modéré. Les enjeux principaux concernent la préservation de la qualité paysagère des zones agricoles et naturelles et la protection de la biodiversité dans un contexte de bâti diffus en milieux sensibles. La clarification réglementaire facilite l'adaptation raisonnée du bâti existant tout en maintenant un cadre protecteur, mais nécessite une vigilance lors de l'instruction des projets pour maîtriser les effets cumulatifs sur les paysages et les milieux naturels. L'encouragement à la réhabilitation constitue une orientation favorable à la sobriété foncière et à la valorisation du patrimoine bâti.

Un effet de synergie positif peut être identifié si la modification s'accompagne d'une politique active de requalification du bâti ancien en zone rurale, conjuguant amélioration de la performance énergétique, valorisation du patrimoine architectural et maintien de la population dans les espaces agricoles et naturels.

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La modification intègre plusieurs principes d'évitement dans sa rédaction même. L'interdiction de création de logements supplémentaires prévient l'extension de l'urbanisation en zone A et N et évite l'aggravation de la pression démographique dans les secteurs agricoles et naturels. L'obligation d'implantation des extensions dans la continuité du bâti existant et le rayon maximal de 25 mètres pour les annexes évitent la dispersion des constructions et le mitage du territoire. La non-comptabilisation des surfaces réhabilitées dans les quotas d'emprise, à condition de conserver volumes et structures d'origine, constitue une incitation forte à privilégier la réhabilitation plutôt que l'extension, évitant ainsi toute consommation d'espace supplémentaire.

- *Suivi*

Un dispositif de suivi de la mise en œuvre de la modification devrait être mis en place pour évaluer ses effets réels sur l'environnement et vérifier l'efficacité des mesures d'accompagnement. Les indicateurs de suivi recommandés sont :

- Nombre annuel d'autorisations d'urbanisme délivrées en zone A et N pour des extensions, annexes et réhabilitations, avec distinction par catégorie
- Surface cumulée annuelle d'emprise au sol autorisée en zone A et N au titre des extensions et annexes
- Répartition spatiale des projets autorisés (cartographie) permettant d'identifier d'éventuelles concentrations ou impacts sur des secteurs sensibles
- Nombre de projets ayant bénéficié de la non-comptabilisation des surfaces réhabilitées, traduisant l'effet incitatif de la disposition
- Nombre de refus d'autorisation ou de prescriptions architecturales motivés par des enjeux paysagers ou de biodiversité

Ce suivi devrait être réalisé annuellement par les services instructeurs et consolidé dans le rapport de présentation du PLUi lors des bilans intermédiaires ou de la prochaine révision. Une évaluation qualitative par enquête auprès des pétitionnaires et des élus permettrait d'apprécier la clarté et l'applicabilité du règlement modifié.

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

E. Modification du critère d'implantation des activités Industrie et Entrepôt en secteur Uh

Objet de la modification

La modification porte sur l'article U2 (Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités) du règlement écrit du PLUi, applicable au secteur Uh. Elle vise à substituer, pour les constructions et extensions relevant des sous-destinations Industrie et Entrepôt, le critère de contiguïté par un critère de proximité, apprécié à une distance de 200 mètres du lieu d'habitation de l'exploitant, assorti d'une exigence explicite d'absence de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat du secteur.

- *Localisation*

Ensemble des secteurs Uh du PLUi.

- *Portée*

Application généralisée à l'ensemble des secteurs Uh identifiés au zonage du territoire intercommunal.

- *Justification*

Le secteur Uh, à vocation dominante d'habitat, accueille de longue date des activités artisanales et économiques qui participent à l'animation et à la vitalité des quartiers. Le PLUi admet déjà, en secteur Uh, les constructions relevant des sous-destinations Industrie et Entrepôt sous réserve de compatibilité avec le caractère du secteur et de nécessité pour une activité exercée sur le terrain d'assiette ou un terrain contigu. La condition de contiguïté s'avère toutefois trop restrictive au regard des situations rencontrées sur le territoire, empêchant notamment un artisan résidant en secteur Uh de réaliser son outil de travail sur un terrain proche mais non attenant à son habitation. La modification proposée vise donc à lever cette rigidité, tout en maintenant les conditions de compatibilité et en renforçant l'exigence d'absence de nuisances, afin de concilier valorisation des activités économiques de proximité et préservation du cadre de vie résidentiel.

Contexte environnemental

- *Zonages concernés*

Secteurs Uh du PLUi, correspondant aux espaces urbains à vocation dominante d'habitat accueillant ponctuellement des activités artisanales et économiques

- *Occupation actuelle des sols*

Tissu urbain mixte, habitat pavillonnaire et activités artisanales diffuses, parcelles bâties, jardins et espaces libres attenants.

- *Enjeux environnementaux des secteurs d'application*

  - Maintien de la mixité fonctionnelle et de l'animation économique des quartiers.
  - Prévention des nuisances (bruit, trafic, odeurs) vis-à-vis de l'habitat environnant.
  - Insertion urbaine et paysagère des constructions à vocation économique en tissu résidentiel.

- *Contraintes majeures*

  - Proximité immédiate de l'habitat, sensibilité accrue aux nuisances.

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

- Présence éventuelle d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à proximité.

- *Sensibilités particulières*

- Cohabitation entre activités économiques et habitat, nécessitant un encadrement des nuisances.
- Risque de banalisation de la vocation résidentielle du secteur en l'absence d'un encadrement adapté.

Évaluation des incidences simplifiée

Consommation d'espace

- Niveau : Négligeable
- Justification : La modification ne crée aucune nouvelle zone constructible et ne modifie pas les capacités d'urbanisation du secteur Uh, déjà urbanisé. Elle porte exclusivement sur un critère de localisation des constructions au sein du secteur.

Biodiversité et milieux naturels

- Niveau d'incidence : Négligeable
- Justification : Secteur urbanisé, sans enjeu de biodiversité remarquable. La modification n'a pas d'incidence sur les espaces naturels ou agricoles, ni sur les continuités écologiques.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

- Niveau d'incidence : Négligeable
- Justification : Le maintien de la condition de compatibilité avec le caractère et le fonctionnement du secteur garantit l'insertion des projets dans le tissu résidentiel existant.

Risques et nuisances

- Niveau d'incidence : Négligeable
- Justification : L'introduction d'une exigence explicite d'absence de nuisances incompatibles avec l'habitat, combinée au maintien de l'application des réglementations relatives aux installations classées, encadre strictement les projets susceptibles d'être autorisés.

Autres thématiques

- Niveau d'incidence : Négligeable
- Justification : Pas d'effet notable sur les réseaux, la voirie ou les équipements publics. Le maintien d'activités artisanales de proximité peut au contraire limiter les déplacements domicile-travail liés à l'exploitation.

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

Impacts cumulés

Effets cumulés internes

La modification apporte une souplesse ciblée au sein du secteur Uh, sans remettre en cause l'équilibre général entre habitat et activités économiques. Elle ne modifie ni le zonage ni les capacités globales d'urbanisation du PLUi.

Effets cumulés externes

La modification est compatible avec les orientations du SCoT et du SRADDET des Pays de la Loire en matière de soutien à l'économie de proximité et de revitalisation des tissus urbains existants. Elle n'affecte pas le SAGE de la Vallée du Loir, aucune incidence nouvelle n'étant attendue sur les ressources en eau ou l'imperméabilisation des sols.

Synthèse globale

- La modification introduit une adaptation ciblée du critère de localisation des activités Industrie et Entrepôt en secteur Uh, sans incidence notable sur l'environnement. Elle concilie maintien de l'activité économique de proximité et préservation du cadre de vie résidentiel, tout en demeurant pleinement compatible avec les documents de planification supérieurs.

Mesures d'accompagnement

Mesures intégrées

- Maintien de la condition de compatibilité avec le caractère et le fonctionnement du secteur.
- Introduction d'une exigence explicite d'absence de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat.
- Rappel de l'application des réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, le cas échéant.

Suivi

Aucun dispositif spécifique de suivi environnemental n'est requis, la modification n'ayant pas d'impact spatial nouveau.

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

II. Modification du règlement graphique

A. Suppression de l'emplacement réservé n°9

Objet de la modification

La modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°9, inscrit au PLUi de la Communauté de Communes du Pays Fléchois sur le territoire communal de Clermont-Créans. Cet emplacement, issu du PLU de 2008, visait à garantir la réalisation d'un cheminement piéton entre la RD 323 et une zone d'activité projetée au lieu-dit *Les Graveaux*. Au PLUi, il a été maintenu avec comme objectif, l'entretien d'un collecteur.

- *Localisation*

  - Commune : Clermont-Créans
  - Secteur : liaison entre la Route des Belles Ouvrières et la rue des *Graveaux*
  - Emplacement réservé : n°9 (entretien d'un collecteur)
  - Parcelles concernées : ZI 147, 149, 150 151, 261, 262, 293.
  - Superficie : 1 048 m².

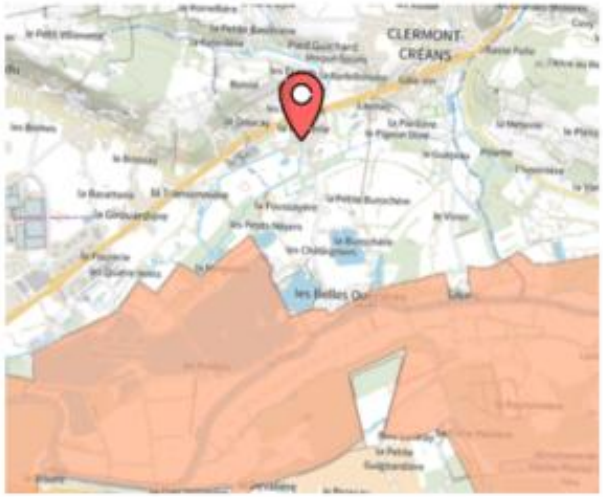
- *Justification*

La zone d'activité initialement prévue n'a jamais été réalisée et ne figure pas dans les orientations actuelles du PLUi. Aucun objectif d'urbanisation ou de développement économique n'est inscrit dans le PADD ni dans les OAP. L'entretien du collecteur est assuré par servitude et convention avec les riverains. L'emplacement réservé perd donc toute utilité fonctionnelle. La commune, bénéficiaire initiale de la servitude, a confirmé son absence de nécessité. La modification vise à clarifier le document d'urbanisme et à supprimer une contrainte devenue obsolète.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

Le site se situe à

- 1,1 km site Natura 2000 « VALLEE DU LOIR DE VAAS A BAZOUGES »
- 0,75 km de la znieff 1 « ETANGS DE LA MONNERIE »
- 0,75 km de la ZNIEFF 2 « VALLEE DU LOIR DE PONT-DE-BRAYE A BAZOUGES-SUR-LOIR »

Aucune réserve naturelle, APPB ou autre protection n'est recensée à proximité immédiate.

Aucune zone humide ni cours d'eau ne traverse directement le tracé de l'Emplacement réservé.

- *Paysages et patrimoine*

Paysage et patrimoine bâti

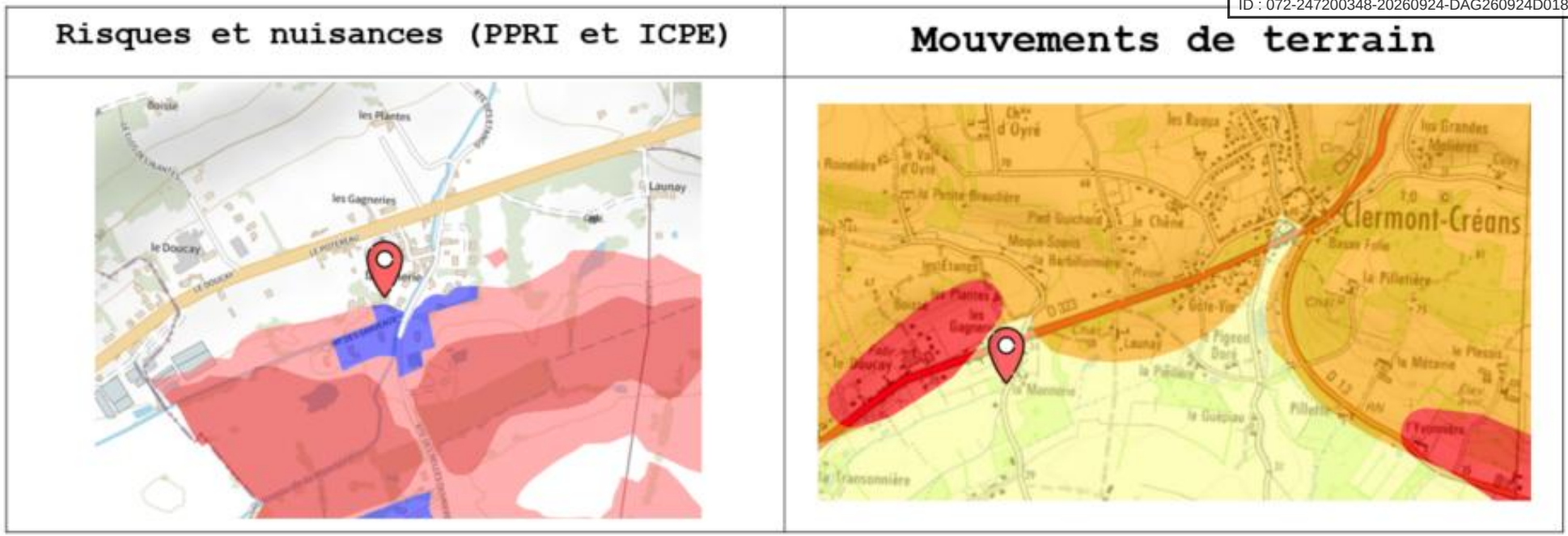


Aucun monument historique ou site classé/inscrit n'est localisé dans un rayon de 500 m.

Le secteur est principalement constitué de terrains d'agréments et de bordures routières, sans patrimoine bâti ou paysager notable.

- *Risques et contraintes*

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



Le site est concerné par le PPRi de La Vallée du Loir avec une partie en zone réglementaire urbaine faible et une autre partie en zone réglementaire faible et moyenne.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible selon le BRGM.

Aucun établissement ICPE ni servitude technique conflictuelle n'existe dans un rayon de 500 m.

Évaluation des incidences environnementales

Consommation d'espace : *Négligeable*

La suppression d'un emplacement réservé n'entraîne aucune consommation d'espace supplémentaire. L'opération s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : *Négligeable*

L'opération consiste en une modification réglementaire sans traduction physique sur le terrain. Aucun impact paysager ni patrimonial n'est à anticiper.

Biodiversité et milieux naturels : *Négligeable*

Les sites Natura 2000 et ZNIEFF les plus proches sont situés entre 0,75 et 1,1 km de l'emprise. La suppression de la servitude n'engendre aucun travaux ni usage nouveau et ne crée donc pas d'effet direct ou indirect sur ces espaces.

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

Risques et nuisances : *Faible*

L'emprise figure en partie dans le périmètre réglementé du PPRi de la Vallée du Loir. Toutefois, l'absence d'aménagement nouveau écarte tout risque supplémentaire. L'incidence est qualifiée de faible uniquement au regard du contexte hydrologique.

Déplacements et mobilité : *Négligeable*

Le cheminement piéton initialement prévu n'ayant jamais été réalisé, sa suppression n'impacte pas les mobilités locales. Aucun flux nouveau ni contrainte supplémentaire ne sont générés.

Infrastructures et réseaux : *Négligeable*

La suppression de l'emplacement réservé n'affecte pas le fonctionnement des réseaux existants. Aucun raccordement ni extension n'est impliqué.

- *Impacts cumulés*

Effets cumulés internes

La modification proposée s'inscrit dans un ensemble d'ajustements limités du PLUi. Dans le cas présent, la suppression de l'emplacement réservé n°9 n'induit ni consommation d'espace ni artificialisation supplémentaire. Le bilan global de consommation d'espace demeure inchangé et cohérent avec les objectifs de sobriété foncière inscrits dans le PADD. L'opération participe même à une clarification du document, en évitant le maintien d'une contrainte devenue obsolète et en prévenant toute urbanisation implicite sur un secteur sans vocation à être aménagé.

Effets cumulés externes

À l'échelle supra-communale, la suppression de cet emplacement réservé est cohérente avec les orientations des documents de planification et de gestion, qu'il s'agisse du SRADDET des Pays de la Loire, du SCoT en vigueur ou des démarches territoriales en matière de transition écologique. Elle ne génère aucun effet de contradiction avec les objectifs de préservation de la biodiversité, de limitation de l'artificialisation ou de gestion des risques naturels. Le SAGE de la Vallée du Loir n'est pas impacté, l'opération n'entraînant aucune modification de l'usage ou de l'état des milieux aquatiques.

- *Synthèse*

La suppression de l'emplacement réservé n°9 n'induit aucune artificialisation, aucun impact sur la biodiversité ou le patrimoine et n'altère pas les conditions de mobilité ni de gestion des réseaux. **L'incidence est évaluée comme négligeable**, hormis un contexte de risques hydrologiques à prendre en compte mais sans effet nouveau lié à la modification. Au regard des effets cumulés, l'opération s'inscrit dans une logique de cohérence interne du PLUi et de compatibilité externe avec les documents supérieurs.

Mesures d'accompagnement – séquence ERC

Évitement
Le choix de supprimer une servitude devenue inutile permet d'éviter tout aménagement non justifié susceptible d'avoir des incidences environnementales.

Suivi
Aucun suivi environnemental n'est requis, la modification relevant exclusivement de la mise à jour du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

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

B. Suppression de l'emplacement réservé n°97

Objet de la modification

La présente modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°97 inscrit au document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cet emplacement était initialement destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier entre le centre-bourg de Villaines-sous-Malicorne et la voie verte existante.

- ***Localisation***

La modification concerne un secteur situé sur la commune de Villaines-sous-Malicorne, au nord de la rue du Maine, en limite immédiate d'un secteur urbanisé partiellement classé en zone Uhp (zone urbaine à vocation d'habitat principal). Le site se trouve à environ 75 mètres au nord de la rue de la Gare, qui constitue désormais l'axe principal de liaison piétonne vers la voie verte.

Surface concernée

La suppression de l'emplacement réservé porte sur une superficie d'environ 1 127 m² (0,11 hectare), correspondant à une emprise foncière linéaire destinée initialement à accueillir un cheminement doux.

- ***Justification de la modification***

La suppression de l'emplacement réservé n°97 se justifie par l'obsolescence de sa vocation initiale. La réalisation récente d'aménagements de mobilités douces à proximité immédiate, notamment sur la rue de la Gare située 75 mètres au sud, a permis d'assurer une connexion directe, lisible et sécurisée entre la voie verte et la rue du Maine. Cette nouvelle infrastructure répond pleinement à l'objectif de maillage piétonnier recherché initialement, rendant caduc le projet de cheminement prévu sur l'emprise de l'ER n°97.

Le maintien de cet emplacement réservé génère par ailleurs des contraintes disproportionnées pour les propriétaires concernés, en gelant les droits à construire sur une parcelle située en zone Uhp, alors qu'aucun projet d'aménagement public n'est envisagé. La suppression permet ainsi de rétablir la constructibilité de la parcelle en cohérence avec le tissu urbain environnant, tout en préservant un niveau de desserte piétonne satisfaisant via les cheminements existants.

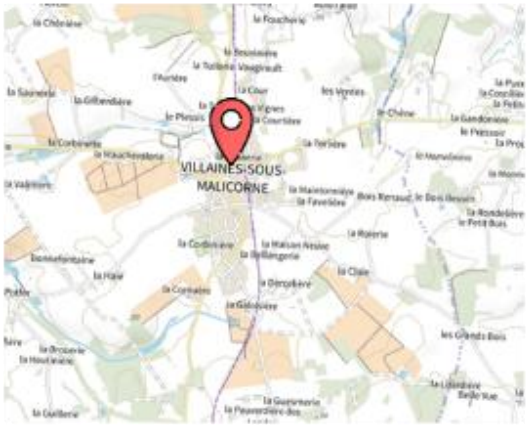
Contexte environnemental

Milieux naturels et protections

Le secteur concerné par la suppression de l'emplacement réservé n°97 ne présente aucune sensibilité particulière au regard des zonages de protection ou d'inventaire des milieux naturels. L'analyse des données environnementales disponibles confirme l'absence de sites Natura 2000 dans un rayon de 2 kilomètres, ainsi que l'absence de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I dans un rayon d'1 kilomètre et de type II dans un rayon de 2 kilomètres.

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

Aucun espace naturel protégé (réserve naturelle, arrêté de protection de biotope, site classé au titre de la protection des espaces naturels) n'est recensé à proximité. Le site ne se situe pas en zone humide identifiée au titre de l'inventaire règlementaire, ni en bordure immédiate de cours d'eau.

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

Patrimoine culturel et paysager

L'emprise de l'emplacement réservé n°97 se situe hors de tout périmètre de protection au titre des monuments historiques. Aucun monument historique classé ou inscrit n'est recensé dans un rayon de 500 mètres, excluant ainsi toute problématique de covisibilité ou d'intégration architecturale particulière. Le site ne fait pas l'objet d'une protection paysagère spécifique (absence de site classé ou inscrit au titre du Code de l'environnement) et ne s'inscrit pas dans un secteur identifié pour sa valeur patrimoniale locale. Le contexte paysager correspond à celui d'une interface entre espaces bâtis et espaces de transition, sans enjeu patrimonial notable.

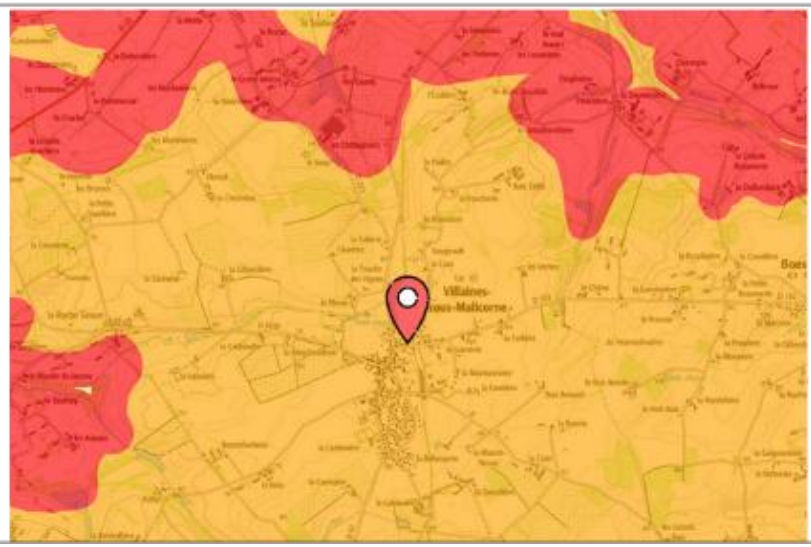


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Risques naturels et technologiques

Le secteur présente une vulnérabilité modérée au phénomène de retrait-gonflement des argiles, classé en aléa moyen selon la cartographie du Bureau de Recherches Géologiques et Minières. Cette contrainte géotechnique impose le respect de règles constructives adaptées en cas de réalisation de nouvelles constructions.

Le site n'est en revanche concerné par aucun autre risque naturel majeur : absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, absence de zone inondable connue, risque sismique de niveau faible (zone de sismicité 2 correspondant à l'aléa règlementaire applicable dans le département de la Sarthe). Sur le plan des risques technologiques, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation ou à enregistrement n'est implantée dans un rayon de 500 mètres. Le secteur ne fait l'objet d'aucune servitude d'utilité publique liée à des risques technologiques ou à des infrastructures de transport de matières dangereuses.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

Évaluation des incidences

Consommation d'espace et objectif Zéro Artificialisation Nette

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

La suppression de l'emplacement réservé n°97 ne génère pas d'incidence directe en matière de consommation d'espace. Paradoxalement, cette modification pourrait même être considérée comme favorable au regard de l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols. En effet, le maintien de l'emplacement réservé pour un cheminement doux

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

impliquait potentiellement la réalisation d'aménagements linéaires sur une emprise de 1 127 m², conduisant à une imperméabilisation au moins partielle de cette surface. La suppression de cette servitude, en l'absence de tout projet d'aménagement public, évite cette artificialisation potentielle.

Au regard de la surface modeste concernée et de sa localisation en tissu urbain constitué, l'incidence sur la consommation d'espace peut être qualifiée de négligeable, voire légèrement positive dans une perspective de rationalisation du projet d'aménagement communal.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

Les incidences paysagères et patrimoniales de la suppression de l'emplacement réservé apparaissent négligeables compte tenu du contexte environnemental et de la nature de la modification. L'absence de tout périmètre de protection des monuments historiques, de site classé ou inscrit, et de sensibilité patrimoniale identifiée exclut tout risque d'atteinte à la qualité architecturale ou paysagère du secteur. Le site s'inscrit dans un environnement de transition urbaine, sans valeur paysagère remarquable ni point de vue identifié comme sensible.

Sur le plan du cadre de vie, la suppression de l'emplacement réservé n'altère pas la qualité de l'environnement quotidien des habitants. Le maillage piétonnier demeure assuré par les aménagements récents de la rue de la Gare, située à seulement 75 mètres, qui offrent une connexion directe et sécurisée vers la voie verte. La fonctionnalité des déplacements doux est donc préservée, sans dégradation de l'accessibilité ou de la convivialité des espaces publics. L'éventuelle constructibilité future de la parcelle, soumise aux règles du zonage Uhp, devra respecter les prescriptions du PLUi en matière d'intégration urbaine, garantissant ainsi une cohérence morphologique avec le bâti environnant.

Biodiversité et milieux naturels

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

L'évaluation des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels conduit à une appréciation négligeable des impacts potentiels. L'absence de tout zonage de protection ou d'inventaire écologique dans les rayons d'analyse appropriés (Natura 2000 à 2 km, ZNIEFF I à 1 km, ZNIEFF II à 2 km) indique que le secteur ne constitue pas un réservoir de biodiversité identifié ni un corridor écologique structurant à l'échelle supra-communale. L'emprise concernée, située en interface avec le tissu urbain, présente une faible valeur écologique intrinsèque, caractéristique des espaces de transition fortement anthropisés.

La suppression de l'emplacement réservé n'engendre aucune destruction directe d'habitat naturel remarquable. L'absence de zone humide inventoriée et l'éloignement de tout cours d'eau excluent tout impact sur ces milieux à haute sensibilité écologique. Les continuités écologiques locales, si elles existent, ne seront pas significativement affectées par cette modification règlementaire qui ne génère aucun aménagement physique immédiat. Dans l'hypothèse d'une urbanisation future de la parcelle, les incidences sur la faune et la flore resteraient limitées compte tenu de la surface modeste concernée, de la localisation en tissu urbain constitué et de l'encadrement règlementaire applicable en zone Uhp. Les enjeux de biodiversité apparaissent donc très faibles sur ce secteur.

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

Risques et nuisances

Niveau d'incidence : FAIBLE

L'évaluation des risques et nuisances conduit à identifier une incidence faible, essentiellement liée à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Cette contrainte géotechnique, bien que modérée, impose le respect de prescriptions constructives spécifiques en cas de réalisation de nouvelles constructions sur la parcelle. Les règles techniques applicables (fondations adaptées, chaînages renforcés, désolidarisation des réseaux) permettent néanmoins de maîtriser ce risque de manière satisfaisante, conformément aux recommandations du guide de construction en zone d'aléa argile.

L'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, de zone inondable connue et de risque technologique significatif à proximité écarte tout autre enjeu majeur en matière de risques. Le niveau de sismicité faible correspond à l'aléa règlementaire de référence pour le département et n'appelle pas de mesure particulière au-delà du respect des normes parasismiques en vigueur. La suppression de l'emplacement réservé ne crée par ailleurs aucune nuisance nouvelle (absence de source de bruit, de pollution atmosphérique ou de perturbation lumineuse). L'incidence globale sur cette thématique demeure donc faible, maîtrisable par l'application des règles constructives adaptées et le respect du cadre règlementaire en vigueur.

Réduction des déplacements et mobilité durable

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

La suppression de l'emplacement réservé n°97 ne génère aucune incidence négative sur la politique de mobilité durable et de réduction des déplacements motorisés. L'analyse fonctionnelle démontre que l'objectif initial de maillage piétonnier est pleinement satisfait par les aménagements réalisés sur la rue de la Gare, située à 75 mètres seulement au sud du secteur concerné. Cette nouvelle infrastructure offre une liaison directe, lisible et sécurisée entre la voie verte et la rue du Maine, assurant ainsi la continuité des cheminements doux et l'accessibilité piétonne du secteur.

Le maintien de l'emplacement réservé n'apporterait aucune valeur ajoutée significative en termes de desserte douce, compte tenu de la proximité immédiate de cet itinéraire alternatif fonctionnel. La redondance de deux cheminements distants de 75 mètres ne se justifierait pas au regard des contraintes foncières qu'elle engendrerait.

Infrastructures et réseaux

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

La modification n'engendre aucune incidence directe sur les infrastructures et réseaux publics. La suppression de l'emplacement réservé ne nécessite aucun investissement en matière d'équipements collectifs et ne génère aucune charge supplémentaire pour la collectivité à court terme. Dans l'hypothèse d'une urbanisation future de la parcelle rendue constructible, les besoins en desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gestion des eaux pluviales) seraient très limités compte tenu de la surface modeste concernée et de la localisation en continuité immédiate du tissu urbain équipé.

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

Les réseaux existants dans la rue du Maine disposent de capacités résiduelles suffisantes pour accueillir un projet de densification ponctuelle, sans nécessiter d'extension ou de renforcement significatif. La desserte viaire est d'ores et déjà assurée, excluant tout besoin de création de voirie nouvelle. Les équipements publics de proximité (écoles, services communaux, équipements sportifs) ne seraient pas impactés de manière sensible par l'éventuelle réalisation d'un projet de construction de taille limitée. L'incidence sur les infrastructures et réseaux peut donc être considérée comme négligeable.

- *Impacts cumulés*

La suppression de l'ER n°97 s'inscrit dans une logique de rationalisation du document d'urbanisme, visant à lever les servitudes devenues obsolètes suite à la réalisation d'aménagements alternatifs. Cette démarche participe d'une cohérence d'ensemble visant à adapter le PLUi aux évolutions du territoire et aux projets effectivement mis en œuvre. Sur le plan de la consommation d'espace, cette modification présente un effet potentiellement neutre à légèrement favorable : elle évite l'artificialisation d'environ 1 127 m² pour un cheminement devenu inutile, tout en autorisant une densification modérée du tissu urbain existant, conforme aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

La modification s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, qui promeut la limitation de la consommation d'espace, le renforcement des centralités. Cette évolution témoigne d'une adaptation pragmatique du document d'urbanisme aux réalités de terrain, dans une logique de cohérence avec les objectifs du SRADDET.

Au regard des documents de planification de rang supérieur, la modification n'entre pas en contradiction avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale applicable (si existant) ni avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) potentiellement en vigueur sur le bassin versant. L'absence d'impact significatif sur les milieux aquatiques, les zones humides et les espaces naturels garantit la compatibilité avec les objectifs de préservation de la ressource en eau et de protection des milieux.

- *Synthèse*

L'évaluation environnementale de la suppression de l'emplacement réservé n°97 conduit à identifier des incidences globalement négligeables à faibles sur l'ensemble des thématiques analysées. Cette modification constitue essentiellement une mise à jour technique du document d'urbanisme visant à supprimer une servitude devenue sans objet, sans générer d'impact environnemental significatif.

L'appréciation quantitative et qualitative des effets cumulés conduit à conclure à l'absence d'impact significatif de la suppression de l'emplacement réservé n°97 lorsqu'elle est analysée en interaction avec les autres composantes de la planification territoriale. La surface concernée (0,11 hectare) demeure très modeste et ne peut générer d'effet de synergie ou d'amplification notable lorsqu'elle est cumulée avec d'autres modifications du document d'urbanisme ou avec d'autres projets d'aménagement du territoire.

Aucun effet de cumul négatif n'est identifié en matière de biodiversité, de paysage, de risques ou de ressources naturelles. L'effet cumulatif le plus significatif concerne la politique de mobilité durable : la suppression de l'ER n°97, considérée isolément, pourrait être interprétée comme un recul des ambitions en matière de maillage piétonnier. Toutefois, l'analyse cumulée avec les aménagements effectivement réalisés (rue de la Gare) démontre au contraire le maintien d'un niveau de service satisfaisant, voire amélioré par la concentration des investissements sur un itinéraire unique bien aménagé plutôt que sur une multiplication de cheminements redondants.

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

Mesures d'accompagnement

Évitement

La principale mesure d'évitement réside dans le choix même de supprimer l'emplacement réservé suite à la réalisation d'un aménagement alternatif. Cette décision évite l'artificialisation d'une emprise de 1 127 m² pour un équipement devenu redondant, illustrant une démarche d'optimisation foncière conforme à l'objectif de sobriété dans l'usage des sols.

Suivi

Compte tenu de la nature de la modification et du faible niveau d'enjeu environnemental, aucun dispositif de suivi spécifique ne s'avère nécessaire. La collectivité veillera néanmoins, dans le cadre de l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme sur la parcelle concernée, au respect des prescriptions applicables en matière de risque de retrait-gonflement des argiles, de gestion des eaux pluviales et d'intégration urbaine conformément au règlement du PLUi.

Un bilan global des modifications du PLUi pourra être réalisé à échéance de quelques années afin d'apprécier la cohérence d'ensemble des évolutions du document avec les objectifs environnementaux et les principes de développement durable affichés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

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

C. Reclassement de deux parcelles actuellement situées en zone Ue et Ua, vers une zone d'habitat **UHc**

Objet de la modification

Reclassement de deux parcelles bâties pour mise en cohérence du zonage avec l'occupation réelle des sols et facilitation de la valorisation du bâti existant :

- **Site 1 - La Flèche :** Reclassement de la zone Ue (équipements) vers la zone UHc (habitat du centre ancien)
- **Site 2 - Mareil-sur-Loir :** Reclassement de la zone Ua (activités économiques) vers la zone UHc (habitat du centre ancien)

- *Localisation*

Site 1 - La Flèche :

- **Référence cadastrale :** Parcelle AP 203
- **Adresse :** Rue de La Tour d'Auvergne
- **Contexte :** Proximité immédiate de l'école du Prytanée national militaire et de la station de traitement des eaux

Site 2 - Mareil-sur-Loir :

- **Référence cadastrale :** Parcelle AC 143
- **Adresse :** Rue de la Gare
- **Contexte :** Ancien bâtiment d'activités appartenant à la communauté de communes, actuellement vacant, implanté au cœur du tissu urbain ancien du bourg

- *Justification*

Ces reclassements répondent à un décalage entre le zonage réglementaire et la réalité d'occupation des sols.

Pour La Flèche, la parcelle accueille exclusivement une habitation sans lien avec les équipements collectifs environnants. Pour Mareil-sur-Loir, le zonage Ua limite les possibilités de reconversion d'un bâtiment vacant en centre-bourg. Ces évolutions s'inscrivent dans les objectifs de gestion économe du foncier, de valorisation du bâti existant et de renforcement de l'attractivité résidentielle des centralités, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Site de La Flèche

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

Site de Mareil sur Loir

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

Sites Natura 2000 :

- Site "Vallée du Loir de Vaas à Bazouges" situé à moins de 2 km des deux sites

ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I du "Lac de la Monnerie" à moins de 1 km du site de La Flèche
- ZNIEFF de type II "Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir" à moins de 2 km des deux sites

Cours d'eau : Proximité de la vallée du Loir, axe hydrographique structurant du territoire.

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

- *Patrimoine et paysage*





La Flèche :

- Insertion au sein du Site Patrimonial Remarquable de La Flèche
- Tissu bâti environnant de caractère patrimonial à dominante d'habitat
- Proximité d'équipements remarquables (Prytanée national militaire)

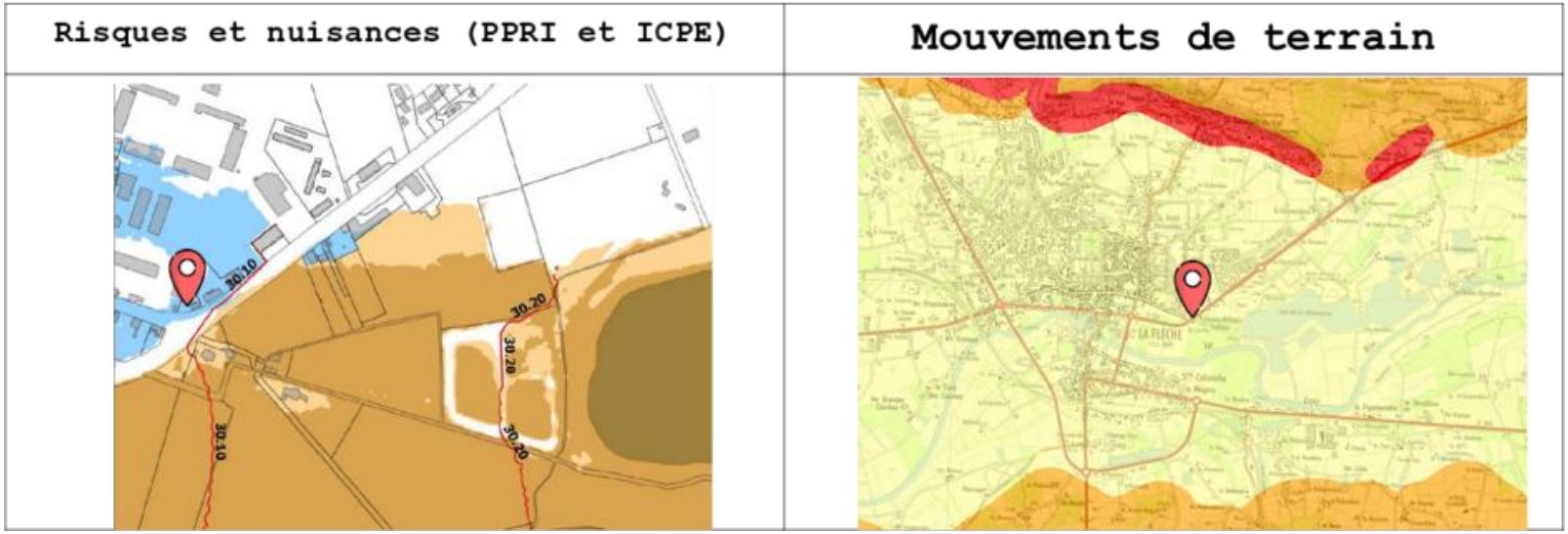
Mareil-sur-Loir :

- Aucune protection patrimoniale réglementaire spécifique
- Tissu urbain traditionnel de bourg rural

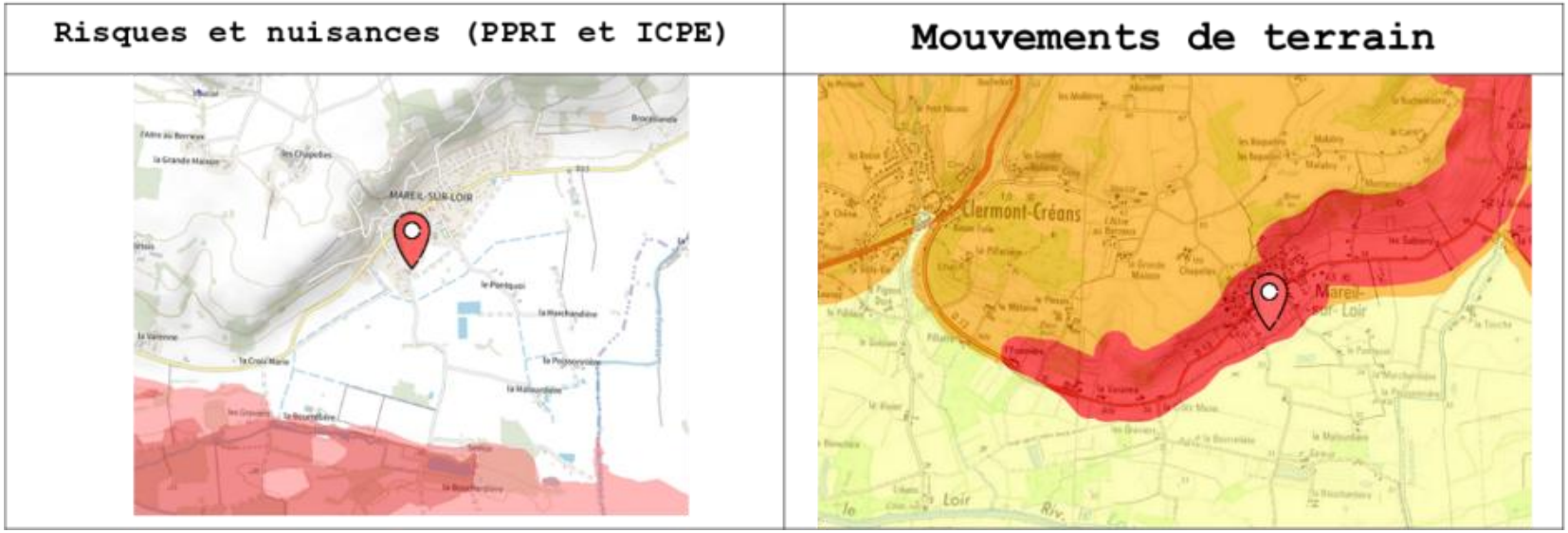
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- *Risques et contraintes*

La Flèche



Mareil sur Loir



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

Aléa retrait-gonflement des argiles :

- La Flèche : Aléa faible
- Mareil-sur-Loir : Aléa fort

Risque inondation :

- La Flèche : Zone inondable urbaine faible à modérée
- Mareil-sur-Loir : Pas de PPRI

ICPE : Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement dans un rayon de 500 m autour des deux sites.

Évaluation des incidences

- **Consommation d'espace**

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

Cette modification ne génère aucune artificialisation supplémentaire puisqu'elle porte sur des parcelles déjà bâties et urbanisées. Le reclassement favorise la valorisation du bâti existant et s'inscrit parfaitement dans une démarche de gestion économe du foncier. Cette approche contribue positivement aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant l'utilisation du patrimoine bâti existant.

- **Paysages, patrimoine et cadre de vie**

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE À POSITIVE

La Flèche : Le reclassement en zone UHc renforce la cohérence avec le tissu bâti environnant de caractère patrimonial. L'intégration dans le cadre réglementaire de l'habitat du centre ancien permet une meilleure préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du Site Patrimonial Remarquable.

Mareil-sur-Loir : Le passage en zone UHc facilite la réhabilitation du bâtiment vacant et contribue à la requalification du cœur de bourg. Cette évolution soutient la revitalisation du centre ancien en permettant des usages mixtes adaptés au contexte villageois.

- **Biodiversité et milieux naturels**

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

Bien que les deux sites soient situés à proximité d'espaces naturels sensibles (Natura 2000, ZNIEFF), la modification ne concerne que des parcelles déjà urbanisées sans extension d'emprise. Le reclassement n'impacte pas les milieux naturels environnants et ne modifie pas les interactions écologiques existantes. La valorisation de bâtiments existants évite la pression sur les espaces naturels périphériques.

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

- **Risques et nuisances**

Niveau d'incidence : FAIBLE

La modification n'aggrave pas l'exposition aux risques existants. Cependant, une attention particulière doit être portée sur le site de Mareil-sur-Loir en raison de l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, qui pourra nécessiter des précautions techniques lors d'éventuels travaux de réhabilitation. Pour La Flèche, le risque inondation faible à modéré reste gérable dans le cadre réglementaire existant.

- **Réduction des déplacements**

Niveau d'incidence : POSITIVE

Les deux reclassements renforcent la vocation résidentielle et mixte des centralités urbaines, favorisant l'accès de proximité aux services, équipements et transports. Cette localisation centrale contribue à la réduction des besoins de déplacements motorisés et soutient les mobilités alternatives.

- **Infrastructures et réseaux**

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

Les parcelles étant déjà desservies par les réseaux existants, aucun besoin d'extension n'est généré. La valorisation du bâti existant optimise l'utilisation des infrastructures déjà en place.

- *Impacts cumulés*

Cohérence avec les documents supérieurs : Ces reclassements s'inscrivent en parfaite cohérence avec les orientations des documents de planification supérieurs (SRADDET, SCoT) qui promeuvent la revitalisation des centres-bourgs et la limitation de l'étalement urbain. La démarche contribue aux objectifs de transition écologique territoriale par l'optimisation du patrimoine bâti existant.

Interactions avec d'autres projets : Ces évolutions s'inscrivent dans une logique de renforcement des polarités urbaines compatibles avec les stratégies territoriales de développement durable.

- *Synthèse*

Cette modification présente un bilan environnemental **neutre à positif** en favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant sans artificialisation supplémentaire. Elle contribue aux objectifs de développement durable par la revitalisation des centralités et l'optimisation de l'utilisation du foncier urbanisé.

Les effets cumulés de cette modification sont **négligeables à positifs**. Elle contribue positivement à la stratégie territoriale de valorisation du patrimoine bâti et de limitation de la consommation foncière, sans générer d'impacts environnementaux significatifs.

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

Mesures d'accompagnement

Évitement : La modification intègre par nature les mesures d'évitement en privilégiant la valorisation du bâti existant plutôt que l'extension urbaine. Cette approche évite tout impact sur les espaces naturels et agricoles périphériques.

Suivi : Le suivi s'inscrit dans le cadre général du suivi de la mise en œuvre du PLUi.

Les mesures de suivi portent sur :

- L'application du cadre réglementaire UHc qui préserve les caractéristiques urbaines et architecturales des centres anciens
- La prise en compte du Site Patrimonial Remarquable de La Flèche qui impose des prescriptions de qualité architecturale
- L'adaptation des projets aux contraintes géotechniques, notamment sur le site de Mareil-sur-Loir (aléa argiles fort)

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

D. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-ville de La Flèche

Objet de la modification

Reclassement d'un terrain de la zone 1AUh (zone à urbaniser avec habitat) vers la zone UHp (zone urbaine habitat pavillonnaire). Cette modification constitue une actualisation technique du zonage pour traduire la réalité opérationnelle du site, qui dispose désormais de tous les équipements nécessaires.

- *Localisation*

  - Commune : La Flèche
  - Lieu-dit : Rue du Petit Renard
  - Contexte : Site en continuité immédiate du tissu urbain existant, en milieu urbain

- *Surface*

1,5 hectare (15 000 m²)

- *Justification*

La modification se justifie par l'évolution technique du site qui bénéficie désormais de l'ensemble des réseaux nécessaires (voirie, eau potable, assainissement, électricité) pour desservir l'intégralité du périmètre. Le terrain répond aux critères de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme pour un classement en zone urbaine, rendant le classement en zone 1AUh obsolète. Cette évolution permet de lever les contraintes de phasage technique devenues sans objet.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Natura 2000



ZNIEFF 1



ZNIEFF 2



Zones Humides



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

Sites Natura 2000 :

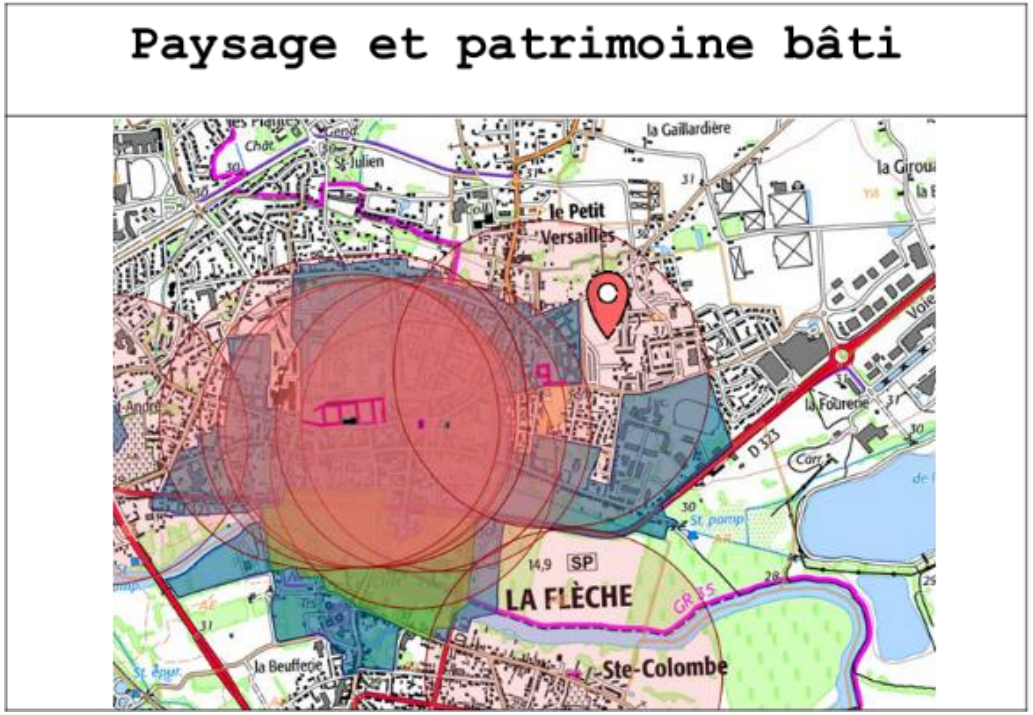
- Site "Vallée du Loir de Vaas à Bazouges" situé à moins de 2 km du terrain

ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I du "Lac de la Monnerie" à moins de 1 km
- ZNIEFF de type II "Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir" à moins de 2 km

Zones humides et cours d'eau : Proximité de la vallée du Loir, axe hydrographique majeur du territoire.

- *Patrimoine et paysage*



Le secteur s'inscrit dans le tissu urbain central de La Flèche. La localisation en Site Patrimonial Remarquable du centre-ville témoigne d'enjeux patrimoniaux et paysagers particuliers liés au caractère historique du centre urbain.

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

- *Risques et contraintes*

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

- Risque inondation : Site situé hors zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)
- Autres risques : Pas d'ICPE et aléa faible pour le retrait gonflement des argiles
- Contraintes techniques : Aucune contrainte majeure identifiée, réseaux disponibles

Évaluation des incidences

Consommation d'espace

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

Le reclassement constitue une évolution purement administrative sans modification de la vocation constructible du terrain. Aucune consommation foncière supplémentaire n'est générée puisque le site était déjà destiné à l'urbanisation en zone 1AUh. Cette modification s'inscrit dans une logique de cohérence avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant l'utilisation d'un foncier déjà programmé pour l'urbanisation.

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

Paysages, patrimoine et cadre de vie

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

L'insertion en continuité immédiate du tissu urbain existant et le maintien intégral des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantissent la préservation de la qualité paysagère et urbaine. Les principes d'organisation spatiale, de circulation douce et de densité restent opposables. La localisation en SPR centre-ville impose déjà un cadre de protection du patrimoine urbain.

Biodiversité et milieux naturels

Niveau d'incidence : FAIBLE

Bien que le site soit à proximité de zonages écologiques sensibles (Natura 2000 à moins de 2 km, ZNIEFF I à moins de 1 km), la modification ne change pas la destination du terrain déjà vouée à l'urbanisation. Le reclassement technique n'aggrave pas les incidences potentielles sur les milieux naturels environnants. Cependant, la proximité de ces espaces protégés nécessite une vigilance particulière lors de la mise en œuvre des projets.

Risques et nuisances

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

Le reclassement technique n'impacte pas l'exposition aux risques du site. La localisation hors zone PPRI confirme l'absence de risque inondation majeur. L'évolution administrative ne génère aucune nuisance supplémentaire.

Réduction des déplacements

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE À POSITIVE

La localisation en centre-ville de La Flèche favorise l'accès de proximité aux services, équipements et transports. Cette situation urbaine centrale contribue à la réduction des besoins de déplacements motorisés et favorise les mobilités alternatives.

Infrastructures et réseaux

Niveau d'incidence : POSITIVE

La disponibilité complète des réseaux (voirie, eau potable, assainissement, électricité) sur l'intégralité du périmètre constitue un atout majeur. Cette modification permet une optimisation de l'utilisation des infrastructures existantes sans nécessiter d'investissements supplémentaires.

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

- *Impacts cumulés*

Le reclassement contribue positivement à l'objectif de cohérence entre planification urbaine et réalité technique des sites.

Cohérence avec les documents supérieurs : La modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs de densification urbaine et d'optimisation foncière portés par les documents de planification supérieurs (SRADDET, SCoT). Elle contribue aux orientations de transition écologique territoriale par l'optimisation des espaces déjà programmés à l'urbanisation.

- *Synthèse*

L'évaluation révèle des **incidences négligeables à positives** pour cette modification qui constitue essentiellement une mise en cohérence administrative. Les principaux bénéfices portent sur l'optimisation de l'utilisation des infrastructures existantes et la facilitation opérationnelle des projets, sans aggravation des enjeux environnementaux.

Les effets cumulés de cette modification apparaissent négligeables compte tenu de son caractère technique et de l'absence de changement dans la programmation urbaine. La contribution positive réside dans l'amélioration de la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme.

Mesures d'accompagnement

Évitement : Le caractère purement technique de la modification intègre d'office les mesures d'évitement par le maintien de l'ensemble des orientations environnementales existantes. Les OAP préservées garantissent la prise en compte des circulations douces et des objectifs de densité.

Suivi : Les mesures de suivi sont assurées par :

- Le maintien intégral du cadre réglementaire UHp préservant les exigences d'aménagement
- La conservation des OAP qui encadrent l'organisation environnementale du site
- La prise en compte de la localisation en SPR centre-ville qui impose des contraintes de qualité urbaine

Le suivi s'inscrit dans le cadre général du suivi de la mise en œuvre du PLUi. Une attention particulière pourra être portée à la bonne application des OAP lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment concernant les circulations douces et la densité urbaine.

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

E. Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-bourg de Crosmières

Objet de la modification

La présente modification consiste en un reclassement de zonage portant sur un tènement foncier d'environ 3 500 m² situé sur la commune de Crosmières.

Il s'agit de faire évoluer le classement actuel en zone 1AUh (zone à urbaniser) vers un classement en zone UHp (zone urbaine à vocation d'habitat principal), en cohérence avec le zonage déjà appliqué au lotissement de l'Arthénuère auquel le secteur se rattache directement. Cette évolution règlementaire vise à reconnaître le caractère immédiatement urbanisable du secteur, compte tenu de la disponibilité et de la capacité des équipements publics existants à proximité immédiate.

- *Localisation*

Le secteur concerné se situe sur le territoire communal de Crosmières, en continuité immédiate du lotissement de l'Arthénuère. Le tènement constitue une extension naturelle de ce lotissement récemment réalisé, bordé au sud et au ouest par un tissu résidentiel récemment urbanisé et pleinement raccordé aux réseaux publics. Le site s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de la commune, au sein d'un secteur déjà équipé et desservi par les infrastructures existantes. Le périmètre se trouve par ailleurs inclus dans le périmètre délimité des abords du centre-bourg de Crosmières, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Surface concernée

Le reclassement porte sur une superficie totale d'environ 3 500 m² (0,35 hectare). Cette surface s'ajoute au foncier d'environ 1 hectare du projet initial du lotissement de l'Arthénuère, portant l'ensemble de l'opération à environ 1,35 hectare. Le ratio de densité projeté atteint ainsi environ 28 logements par hectare pour l'ensemble constitué, témoignant d'une occupation maîtrisée de l'espace urbanisable conforme aux objectifs de sobriété foncière.

- *Justification*

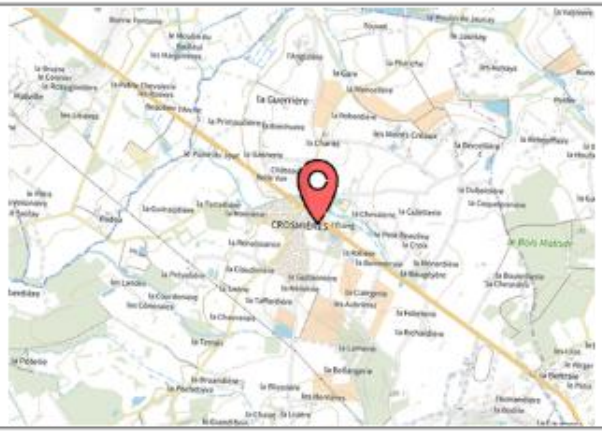
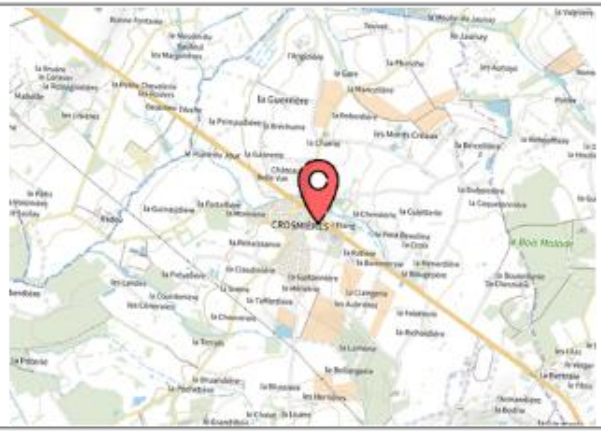
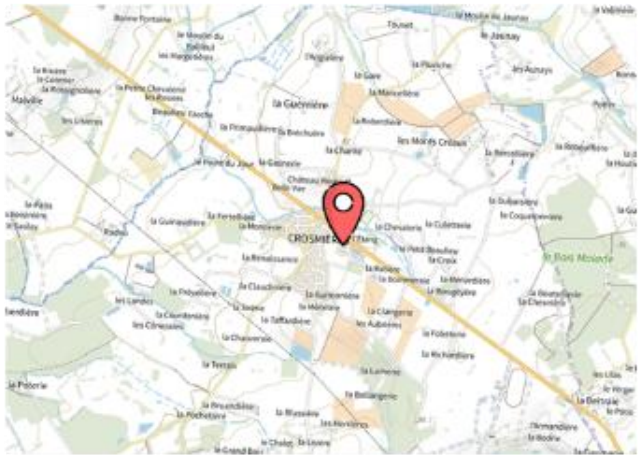
Le reclassement en zone UHp se justifie par la réunion de l'ensemble des conditions fixées par l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme pour le classement en zone urbaine. Le secteur présente en effet les caractéristiques d'un espace immédiatement urbanisable : il s'inscrit en continuité directe d'un tissu récemment urbanisé, les réseaux publics nécessaires (voirie, eau potable, assainissement, électricité) sont situés à proximité immédiate et présentent des capacités suffisantes pour desservir les constructions projetées, et aucun équipement interne nouveau n'est requis pour permettre la réalisation du projet.

Le maintien du classement en zone 1AUh, conçu pour des secteurs nécessitant encore un aménagement préalable ou la réalisation d'équipements internes, ne correspond plus à la réalité opérationnelle du site. Le reclassement en zone UHp permet de traduire fidèlement la maturité du secteur et de clarifier les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette évolution s'inscrit dans le projet communal visant à accueillir dix logements supplémentaires, dont sept logements locatifs sociaux et trois lots à bâtir, renforçant ainsi la diversité de l'offre résidentielle sur la commune.

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

Contexte environnemental

Milieux naturels et protections règlementaires

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

Le secteur concerné par le reclassement en zone UHp ne présente aucune sensibilité particulière au regard des zonages de protection ou d'inventaire des milieux naturels. L'analyse des données environnementales disponibles confirme l'absence de sites Natura 2000 dans un rayon de 2 kilomètres autour du périmètre étudié, ainsi que l'absence de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I dans un rayon d'1 kilomètre et de type II dans un rayon de 2 kilomètres. Aucun espace naturel protégé au titre du Code de l'environnement (réserve naturelle nationale ou régionale, arrêté préfectoral de protection de biotope, site classé à vocation écologique) n'est recensé à proximité du site.

Le tènement ne se situe pas en zone humide identifiée au titre de l'inventaire règlementaire ou des critères pédologiques et botaniques définis par la règlementation en vigueur. Aucun cours d'eau permanent ou temporaire ne traverse le secteur ni ne borde directement l'emprise concernée. Le contexte environnemental correspond à celui d'un espace de transition entre tissu urbain récent et espaces agricoles ou naturels de proximité, sans enjeu écologique majeur identifié. Cette situation reflète le caractère déjà anthropisé du secteur, en continuité immédiate d'un lotissement récemment aménagé.

Patrimoine culturel et paysager

Le secteur se trouve inclus dans le périmètre délimité des abords du centre-bourg de Crosmières, établi en application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine. Ce périmètre, qui se substitue au périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques, soumet les projets de construction, de démolition ou de modification de l'aspect extérieur des constructions à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette servitude d'utilité publique constitue le principal enjeu patrimonial du secteur et impose une vigilance particulière quant à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

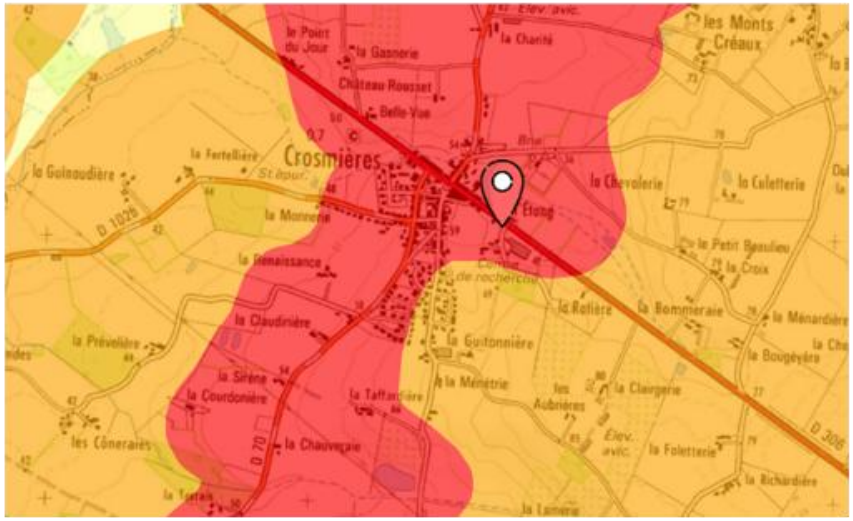


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

En dehors de cette contrainte règlementaire, aucun monument historique classé ou inscrit n'est situé à proximité immédiate du tènement dans un rayon de 500 mètres. Le site ne fait pas l'objet d'une protection paysagère spécifique au titre des sites classés ou inscrits, et ne s'inscrit pas dans un secteur identifié pour sa valeur patrimoniale exceptionnelle. Le contexte paysager correspond à celui d'une interface entre espace urbain récent et espaces ouverts périurbains, caractéristique des franges d'agglomération des bourgs ruraux de la Sarthe. L'enjeu patrimonial se concentre donc sur le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en matière d'intégration architecturale et de qualité du traitement des espaces extérieurs.

Risques naturels et technologiques

Le secteur présente une vulnérabilité forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles, classé en aléa fort selon la cartographie du Bureau de Recherches Géologiques et Minières. Cette contrainte géotechnique majeure constitue l'enjeu principal en matière de risques naturels et impose le respect strict de règles constructives spécifiques pour toute nouvelle construction. L'aléa fort implique une attention particulière lors de la conception des projets de construction et la réalisation obligatoire d'études géotechniques approfondies préalablement à tout dépôt de permis de construire.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

En dehors de cette contrainte géotechnique majeure, le site n'est concerné par aucun autre risque naturel significatif. Il ne se situe pas en zone inondable identifiée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ni dans un secteur soumis à un risque de débordement de cours d'eau connu. Le risque sismique correspond au niveau faible (zone de sismicité 2), qui constitue l'aléa règlementaire de référence applicable sur le département de la Sarthe et n'appelle pas de mesure particulière au-delà du respect des normes parasismiques en vigueur pour les constructions neuves.

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

Sur le plan des risques technologiques, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration avec contrôle périodique n'est implantée dans un rayon de 500 mètres autour du secteur. Le site ne fait l'objet d'aucune servitude d'utilité publique liée à des risques technologiques, à des infrastructures de transport de matières dangereuses, ou à des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbures. L'environnement du secteur ne présente donc pas de contrainte particulière en matière de risques industriels ou technologiques.

Évaluation des incidences

Consommation d'espace et objectif Zéro Artificialisation Nette

Niveau d'incidence : MODÉRÉE

Le reclassement en zone UHp génère une incidence modérée en matière de consommation d'espace, qu'il convient d'apprécier au regard des objectifs de limitation de l'artificialisation des sols et du principe de Zéro Artificialisation Nette. La modification permettra la réalisation de dix logements supplémentaires sur une emprise de 3 500 m², soit une densité brute d'environ 29 logements par hectare, qui témoigne d'une occupation maîtrisée de l'espace conforme aux orientations nationales et régionales en matière de sobriété foncière.

Le projet global représentera une artificialisation d'environ 1,35 hectare pour trente-huit logements, soit environ 355 m² par logement en intégrant les espaces de voirie, les espaces verts et les équipements communs.

L'incidence doit néanmoins être qualifiée de modérée dans la mesure où le reclassement facilite l'urbanisation d'un secteur de 3 500 m² actuellement non artificialisé, vraisemblablement occupé par des friches herbacées en périphérie du lotissement existant.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

Niveau d'incidence : MODÉRÉE

Les incidences paysagères et patrimoniales du reclassement en zone UHp sont qualifiées de modérées en raison de l'inclusion du secteur dans le périmètre délimité des abords du centre-bourg de Crosmières. Cette servitude d'utilité publique impose la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur tous les projets de construction, garantissant ainsi un contrôle de la qualité architecturale et de l'insertion paysagère des futures réalisations. L'enjeu principal réside dans la capacité des projets à s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain environnant, en respectant les caractéristiques morphologiques, volumétriques et architecturales du bourg de Crosmières.

Sur le plan du cadre de vie, la densification du secteur contribue au renforcement de l'animation du quartier et à la création d'une masse critique de population favorable au maintien des services et commerces de proximité. L'intégration de sept logements locatifs sociaux dans la programmation contribue positivement à la mixité sociale du quartier, facteur reconnu de cohésion et de qualité du vivre-ensemble. L'incidence globale sur les paysages, le patrimoine et le cadre de vie est donc qualifiée de modérée, nécessitant une attention particulière lors de la phase opérationnelle pour garantir une insertion réussie.

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

Biodiversité et milieux naturels

Niveau d'incidence : FAIBLE À MODÉRÉE

L'évaluation des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels conduit à une appréciation nuancée, oscillant entre faible et modérée selon les composantes considérées. L'absence de tout zonage de protection ou d'inventaire écologique dans les rayons d'analyse appropriés indique que le secteur ne constitue pas un réservoir de biodiversité d'importance supra-communale ni un corridor écologique structurant identifié à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Cette absence de reconnaissance institutionnelle ne signifie toutefois pas que le site est dépourvu de tout intérêt écologique.

Le tènement de 3 500 m², vraisemblablement occupé par des espaces herbacés, des friches ou d'anciennes parcelles agricoles en périphérie du lotissement existant, peut potentiellement abriter une biodiversité ordinaire caractéristique des interfaces urbain-rural. Ces espaces de transition, même lorsqu'ils ne présentent pas d'enjeu écologique exceptionnel, jouent un rôle fonctionnel pour la petite faune commune (avifaune des milieux ouverts et semi-ouverts, entomofaune, petits mammifères) et participent aux continuités écologiques locales entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles environnants. L'urbanisation du secteur entraînera la destruction définitive de ces habitats de faible à moyenne valeur écologique, mais néanmoins fonctionnels pour la biodiversité ordinaire.

L'effet de fragmentation reste limité compte tenu de la surface modeste concernée et de la localisation en continuité immédiate du tissu existant. L'incidence globale sur la biodiversité et les milieux naturels est qualifiée de faible à modérée, justifiant la recherche de mesures d'atténuation lors de la phase opérationnelle, notamment par le maintien d'espaces verts qualitatifs, la plantation d'essences locales et la préservation d'éléments de nature en ville favorables à la biodiversité ordinaire.

Risques et nuisances

Niveau d'incidence : FORTE

L'évaluation des risques et nuisances conduit à identifier une incidence forte, exclusivement liée à l'exposition du secteur à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Cette contrainte géotechnique majeure constitue l'enjeu environnemental le plus significatif de la modification et impose une vigilance maximale lors de la phase opérationnelle. L'aléa fort signifie que les sols argileux présents sur le secteur présentent une forte sensibilité aux variations de teneur en eau, générant des mouvements différentiels du sol pouvant occasionner des désordres importants sur les constructions : fissuration des murs et des dallages, distorsion des ouvertures, rupture de canalisations enterrées, affaissement de fondations.

En dehors de ce risque majeur, le secteur ne présente pas d'autre vulnérabilité significative ni de source de nuisance particulière (absence de risque inondation, de risque technologique, de nuisances sonores ou de pollution atmosphérique).

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

Réduction des déplacements et mobilité durable

Niveau d'incidence : FAIBLE

L'incidence du reclassement en zone UHp sur la thématique de la mobilité durable et de la réduction des déplacements peut être qualifiée de faible. La localisation du secteur en continuité immédiate du lotissement de l'Arthénuère et du tissu urbain de Crosmières garantit une relative proximité des équipements, services et commerces du centre-bourg. Les futurs habitants disposeront ainsi d'un accès de proximité aux infrastructures communales (école, mairie, équipements sportifs et culturels) et aux commerces de première nécessité, favorisant les déplacements courts et les modes actifs (marche à pied, vélo) pour les trajets quotidiens.

L'incidence sur la mobilité durable est donc qualifiée de faible : le projet ne constitue ni un frein majeur (grâce à la proximité du centre-bourg) ni un levier significatif (compte tenu du contexte rural et de la faible desserte en transports collectifs) pour les objectifs de réduction des déplacements motorisés.

Infrastructures et réseaux

Niveau d'incidence : FAIBLE

L'évaluation des incidences sur les infrastructures et réseaux conduit à identifier un niveau d'impact faible, conformément aux analyses techniques présentées dans le dossier de modification. Les réseaux publics nécessaires à la desserte du secteur (voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, télécommunications) sont situés à proximité immédiate, au niveau du lotissement de l'Arthénuère existant, et présentent des capacités résiduelles suffisantes pour accueillir les dix logements supplémentaires projetés. Cette disponibilité des réseaux constitue d'ailleurs l'un des arguments centraux justifiant le reclassement en zone UHp plutôt que le maintien en zone 1AUh.

- *Impacts cumulés*

Sur le plan de la consommation d'espace, le reclassement du secteur de Crosmières contribue au bilan global de l'artificialisation potentielle générée par l'ensemble des modifications du PLUi. Les 3 500 m² concernés (0,35 hectare) représentent une part modeste du foncier total mobilisable, mais doivent néanmoins être comptabilisés dans l'évaluation cumulative de la trajectoire territoriale au regard des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

La modification s'inscrit dans une logique de densification en continuité du tissu urbain existant, ce qui constitue un facteur favorable au regard des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

Le reclassement s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires des Pays de la Loire, qui fixe des objectifs ambitieux en matière de limitation de la consommation d'espace, de renforcement des centralités et de préservation des espaces agricoles et naturels. Le SRADDET impose notamment une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la période de référence 2006-2016, puis une trajectoire vers l'absence nette d'artificialisation d'ici 2050. Le reclassement de 0,35 hectare doit être apprécié au regard de ces objectifs contraignants et de la contribution globale du territoire intercommunal à leur atteinte.

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

Le projet s'inscrit pleinement dans ces principes en privilégiant une densification en extension immédiate d'un lotissement récent, plutôt qu'une extension périphérique isolée. La cohérence avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux potentiellement en vigueur sur le bassin versant doit également être vérifiée, notamment concernant la gestion des eaux pluviales et la préservation des milieux aquatiques.

- *Synthèse*

L'évaluation environnementale du reclassement en zone UHp d'un secteur de 3 500 m² sur la commune de Crosmières conduit à identifier trois enjeux principaux de niveau modéré à fort. L'enjeu majeur concerne l'exposition à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, qui impose la mise en œuvre rigoureuse de mesures de prévention et d'adaptation lors de la phase de construction. Les enjeux modérés concernent la consommation d'espace, qui nécessite une vigilance particulière au regard des objectifs du Zéro Artificialisation Nette, et l'insertion paysagère et patrimoniale, compte tenu de la localisation dans le périmètre délimité des abords soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les autres thématiques (biodiversité, mobilité, réseaux) présentent des incidences faibles, maîtrisables par la mise en œuvre de bonnes pratiques d'aménagement et le respect du cadre règlementaire applicable

Mesures d'accompagnement

Évitement : Le caractère technique de la modification intègre d'office les mesures d'évitement par le maintien de l'ensemble des orientations environnementales existantes. Les OAP préservées garantissent la prise en compte des circulations douces et des objectifs de densité.

Suivi : Les mesures de suivi sont assurées par :

- Le maintien intégral du cadre réglementaire UHp préservant les exigences d'aménagement
- La conservation des OAP qui encadrent l'organisation environnementale du site
- La prise en compte de la localisation en Périmètre Délimité des Abords qui impose des contraintes de qualité urbaine

Le suivi s'inscrit dans le cadre général du suivi de la mise en œuvre du PLUi. Une attention particulière pourra être portée à la bonne application des OAP lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment concernant les circulations douces et la densité urbaine.

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

III. Modification des OAP

A. Modification de l'OAP Rue Nationale – Commune de Crosmières

Objet de la modification

Suppression du secteur 2 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Rue Nationale" du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette modification vise à retirer de l'OAP un secteur de projet initialement destiné à une opération de démolition-reconstruction pour création d'un quartier de logements.

- *Localisation*

- **Commune** : Crosmières
- **Secteur** : Rue Nationale, en continuité du tissu urbain existant du bourg
- **Zonage actuel** : Zone UHp (zone urbaine mixte avec contraintes patrimoniales)

- *Surface*

- **Superficie totale concernée** : 10 000 m² (1 hectare)
  - Unité foncière habitée : 6 000 m²
  - Unité foncière avec entrepôt : 4 000 m²
- **Bâti existant** : Habitation et annexes + entrepôt d'environ 1 700 m²

- *Justification*

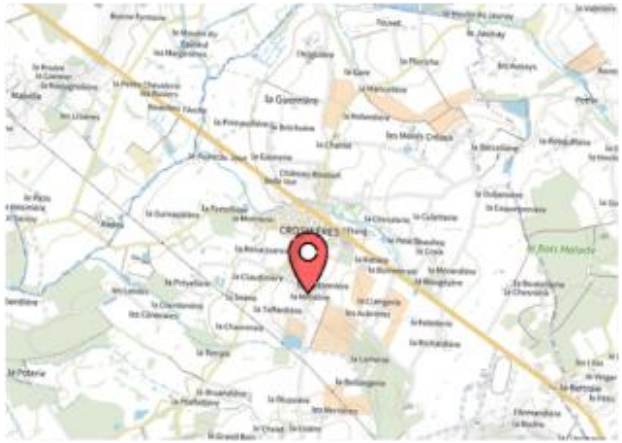
La modification répond à plusieurs constats techniques et économiques qui remettent en cause la faisabilité du projet initial :

- Absence de volonté de cession des propriétaires actuels de l'habitation
- Absence de projet de reconversion immédiate de l'entrepôt existant
- Absence de portage foncier ou de maîtrise foncière
- Coûts de démolition disproportionnés par rapport à la valorisation escomptée compte tenu du marché foncier local
- Nécessité d'adapter la planification aux réalités opérationnelles pour éviter l'insécurité juridique

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

D'après les informations fournies, le secteur ne présente aucune proximité avec des zonages de protection environnementale :

- **Natura 2000** : Aucun site dans un rayon de 2 km

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

- **ZNIEFF** : Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I ou II dans les rayons respectifs de 1 et 2 km
- **Espaces protégés** : Absence de zones humides, cours d'eau ou autres espaces naturels protégés à proximité immédiate

Patrimoine et paysage



- **Monuments historiques** : Absence de périmètre de protection de monument historique dans un rayon de 500 m
- **Sites classés/inscrits** : Aucun site patrimonial identifié

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

- *Risques et contraintes*

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

- **Zones inondables** : Absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : Risque moyen sur le secteur, contrastant avec l'aléa fort qui caractérise une grande partie du bourg de Crosmières
- **Risque sismique** : Non précisé mais présumé faible conformément au zonage sismique régional
- **ICPE** : Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement signalée dans un rayon de 500 m
- **Servitudes** : Aucune servitude technique particulière mentionnée

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

Évaluation des incidences

- **Consommation d'espace : NÉGLIGEABLE**

La modification n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire. Au contraire, elle maintient un projet de densification urbaine en maintenant des possibilités d'évolution encadrées. Le maintien de l'OAP thématique "Aménagement Foncier" préserve les objectifs de sobriété foncière à l'échelle parcellaire. L'impact sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est neutre.

- **Paysages, patrimoine et cadre de vie : NÉGLIGEABLE**

La suppression du secteur préserve l'intégrité du bâti existant, notamment l'habitation occupée qui s'inscrit dans le tissu urbain traditionnel. L'abandon du projet de démolition-reconstruction évite les impacts paysagers temporaires liés aux travaux et maintient la cohérence architecturale du secteur. Les évolutions futures restent encadrées par les dispositions réglementaires garantissant le respect des formes urbaines environnantes.

- **Biodiversité et milieux naturels : NÉGLIGEABLE**

Dans un contexte urbain constitué, les enjeux écologiques sont limités. L'absence de zonages de protection environnementale confirme le faible intérêt écologique du secteur. La modification n'impacte aucun habitat naturel, espace de biodiversité remarquable ou continuité écologique. L'abandon du projet de démolition évite même les perturbations temporaires liées aux travaux sur la petite faune urbaine.

- **Risques et nuisances : NÉGLIGEABLE À POSITIVE**

La modification présente un effet bénéfique en maintenant la possibilité de reconversion de l'entrepôt vers des activités compatibles avec le voisinage résidentiel, réduisant potentiellement les nuisances actuelles. Le risque retrait-gonflement des argiles, bien que présent, reste modéré sur ce secteur comparativement au reste du bourg. L'absence de nouveaux aménagements limite l'exposition aux risques.

- **Réduction des déplacements : NÉGLIGEABLE**

La localisation du secteur en continuité du tissu urbain existant maintient les conditions d'accessibilité. L'évolution du projet préserve les possibilités de densification douce à l'échelle parcellaire, maintenant l'objectif de limitation des déplacements.

- **Infrastructures et réseaux : NÉGLIGEABLE**

Cette réduction de sollicitation des infrastructures présente un effet positif en terme de maîtrise des investissements publics et de limitation de l'impact environnemental des extensions de réseaux.

- *Impacts cumulés*

Cette modification s'inscrit dans une démarche visant à adapter la planification aux réalités opérationnelles. Cette approche renforce la cohérence d'ensemble avec les objectifs environnementaux du PLUi, notamment la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. Le maintien des secteurs 1 et 3 de l'OAP "Rue Nationale" assure la permanence de l'objectif de structuration du tissu urbain autour de cet axe stratégique.

La modification s'inscrit en cohérence avec les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, qui prône une densification maîtrisée des bourgs-centres. Elle contribue aux objectifs de transition écologique territoriale en privilégiant la réhabilitation et l'adaptation du bâti existant plutôt que sa démolition-reconstruction.

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

- *Synthèse globale*

La modification présente des incidences environnementales **négligeables à positives**. Elle constitue un ajustement réaliste de la planification face aux contraintes opérationnelles, sans compromettre les objectifs environnementaux du PLUi. La préservation du bâti existant et le maintien de possibilités d'évolution encadrées garantissent la cohérence du développement urbain.

L'effet cumulatif de cette modification est globalement **neutre à positif**. Elle participe à une stratégie de planification réaliste qui évite les projets non viables tout en maintenant des perspectives d'évolution adaptées. La contribution aux enjeux climatiques et de biodiversité, bien que modeste à l'échelle du secteur, s'inscrit dans une démarche territoriale cohérente de sobriété foncière et de préservation du patrimoine bâti.

Mesures d'accompagnement

- **Évitement**

Les mesures d'évitement sont intégrées dans la conception même de la modification :

- Préservation du bâti habité existant évitant les impacts sociaux et patrimoniaux
- Maintien de l'entrepôt fonctionnel évitant les coûts environnementaux de démolition
- Conservation des possibilités d'évolution du site dans un cadre réglementaire adapté

- **Suivi**

Les mesures de suivi sont assurées par :

- Application de l'OAP thématique "Aménagement Foncier" pour encadrer toute densification de la parcelle habitée
- Règlement de la zone UHp maintenant les contraintes d'insertion paysagère et architecturale
- Orientations favorisant la reconversion de l'entrepôt vers des activités compatibles avec le voisinage résidentiel

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

B. Modification de l'OAP – Commune de Bousse – Secteur « Rue Le Royer de La Dauversière »

Objet de la modification

Introduction d'un phasage opérationnel dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Rue Le Royer de La Dauversière" de la commune de Bousse. Cette modification vise à permettre un aménagement par tranches successives du site 1 à vocation d'habitat, tout en maintenant les principes généraux d'aménagement établis dans l'OAP initiale.

- *Localisation*

  - **Commune** : Bousse
  - **Secteur** : Rue Le Royer de La Dauversière, à proximité immédiate du centre-bourg
  - **Site concerné** : Site 1 de l'OAP, intégralement propriété communale
  - **Position** : En continuité directe du tissu urbain existant

- *Surface*

  - **Superficie totale** : 1,34 hectare (13 400 m²)
  - **Première tranche envisagée** : Partie sud du site, en proximité immédiate de la voie communale
  - **Seconde tranche** : Partie nord-est, aménagement différé selon l'évolution des besoins

- *Justification*

Cette modification répond à plusieurs objectifs opérationnels et stratégiques :

- Adaptation aux réalités économiques et techniques de l'aménagement urbain
- Respect de la progressivité souhaitée dans le développement urbain communal
- Prise en compte de la capacité financière et technique de la commune à porter le projet par étapes
- Optimisation des conditions de viabilisation en priorisant la zone sud bénéficiant de la proximité des réseaux, d'une accessibilité directe et d'une topographie favorable
- Maintien de la flexibilité d'aménagement avec possibilité de reconversion paysagère de la seconde partie selon l'évolution des besoins locaux

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

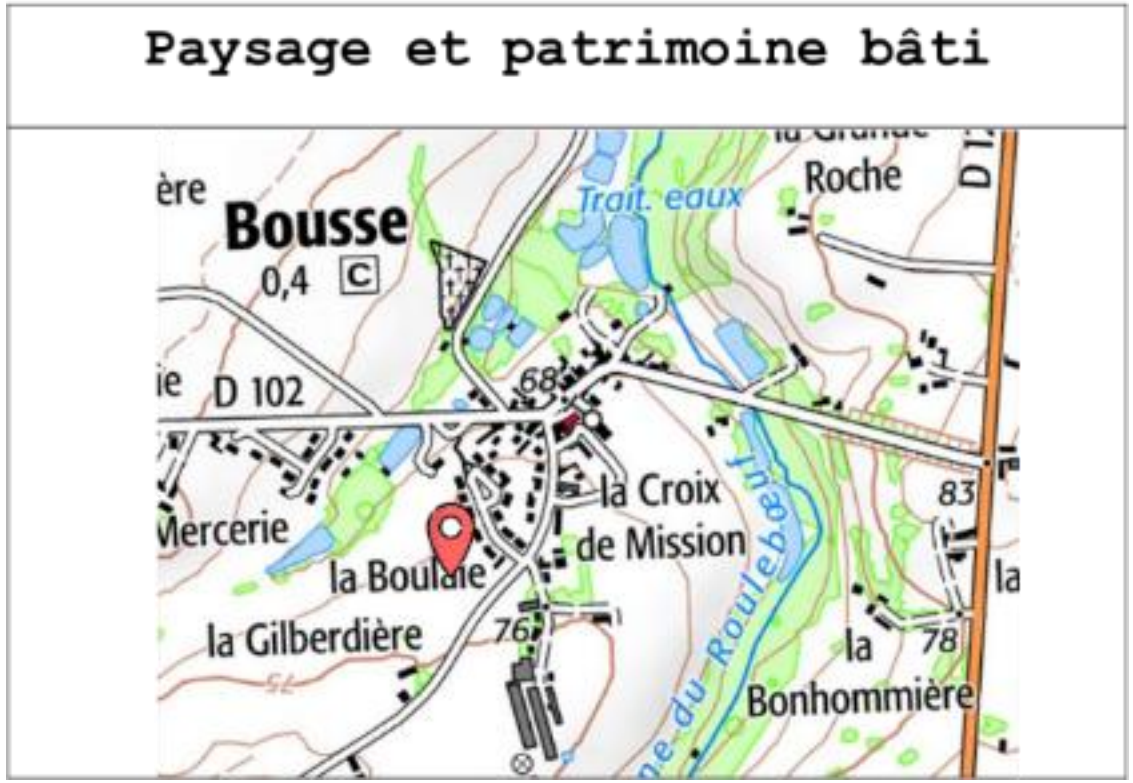
Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

D'après les informations disponibles, le secteur ne présente aucune proximité avec des zonages de protection environnementale :

- **Natura 2000** : Aucun site d'intérêt communautaire dans un rayon de 2 km
- **ZNIEFF** : Absence de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I (rayon 1 km) ou de type II (rayon 2 km)
- **Espaces protégés** : Aucune zone humide inventoriée, cours d'eau ou espace naturel protégé à proximité immédiate
- **Continuités écologiques** : Site en tissu urbain périphérique sans fonction écologique particulière

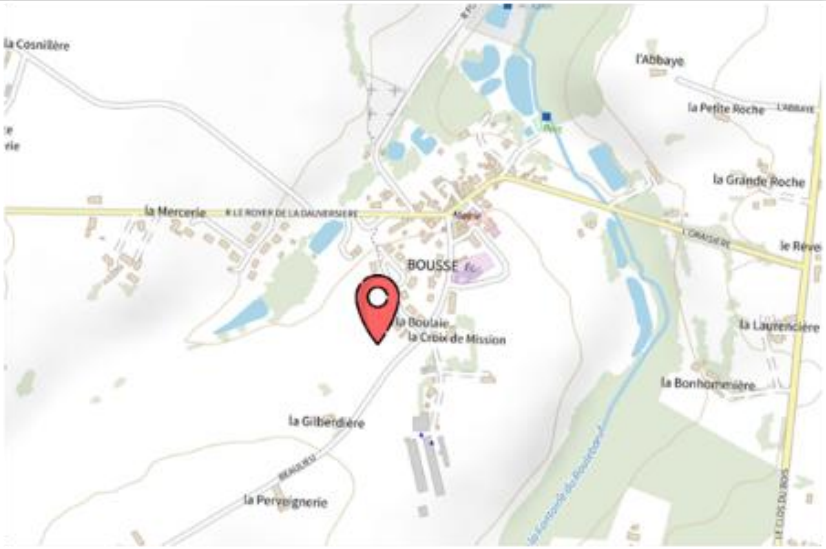
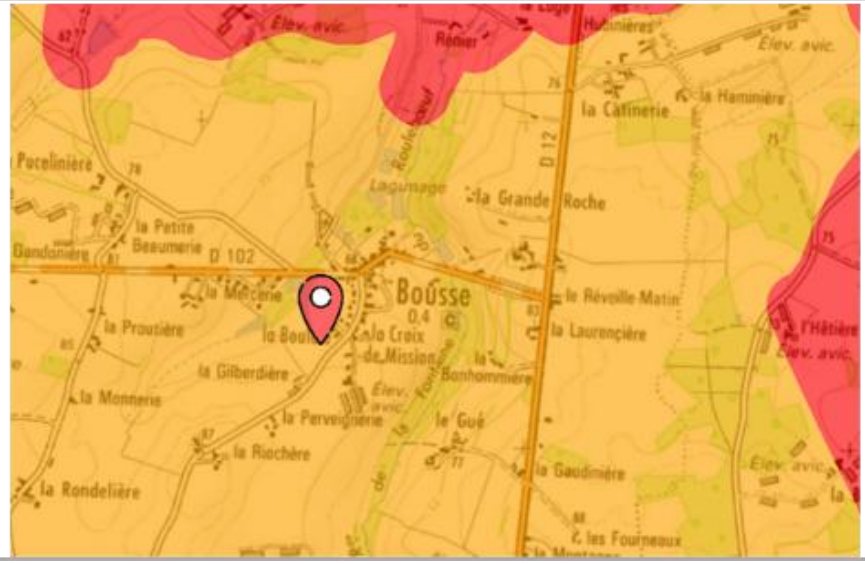
- *Patrimoine et paysage*



- **Monuments historiques** : Absence de périmètre de protection dans un rayon de 500 m
- **Sites classés/inscrits** : Aucun site patrimonial d'intérêt national ou régional recensé
- **Contexte paysager** : Insertion dans la frange urbaine du centre-bourg, topographie présentant un point haut au sud facilitant l'intégration paysagère

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

- *Risques et contraintes*

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

- **Inondation** : Absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), secteur hors zones inondables
- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : Risque moyen, niveau de contrainte modéré pour les fondations
- **Risque sismique** : Présumé faible conformément au zonage sismique régional
- **ICPE** : Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement identifiée dans un rayon de 500 m
- **Servitudes techniques** : Aucune servitude d'utilité publique particulière signalée

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

Évaluation des incidences

- **Consommation d'espace : NÉGLIGEABLE**

La modification n'engendre aucun changement de la superficie totale aménageable (1,34 hectare) ni de la vocation du site. Le phasage constitue uniquement une modalité organisationnelle de mise en œuvre qui ne modifie pas l'emprise foncière de l'opération d'aménagement. L'impact sur la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) reste identique à l'OAP initiale. La possibilité de reconversion paysagère de la seconde tranche offre même une perspective de réduction de l'artificialisation si les besoins en logement s'avéraient inférieurs aux prévisions.

- **Paysages, patrimoine et cadre de vie : NÉGLIGEABLE**

Le phasage maintient l'intégralité des principes généraux d'aménagement établis dans l'OAP : desserte, continuité piétonne, trame végétale et intégration au tissu bâti environnant. La priorisation de la première tranche au sud, sur le point haut du terrain, optimise même l'insertion paysagère en respectant la logique topographique naturelle. L'approche progressive permet une urbanisation harmonieuse en continuité directe du tissu urbain existant, sans rupture ni discontinuité dans le développement du bourg.

- **Biodiversité et milieux naturels : NÉGLIGEABLE**

Dans un contexte de frange urbaine sans enjeu écologique particulier, la modification temporelle de mise en œuvre n'impacte pas les milieux naturels. L'absence de zonages de protection environnementale confirme le faible intérêt écologique du secteur. Le maintien de la trame végétale dans les principes d'aménagement préserve les possibilités de création d'espaces verts et de liaisons douces favorables à la biodiversité urbaine.

- **Risques et nuisances : NÉGLIGEABLE À POSITIVE**

Le phasage présente un effet bénéfique sur la gestion des risques en priorisant l'aménagement sur le point haut du site, facilitant ainsi la gestion des eaux pluviales et limitant les ruissellements. Cette organisation spatiale optimise les conditions techniques de viabilisation et réduit les risques hydrauliques. L'aléa retrait-gonflement des argiles, de niveau moyen, peut être pris en compte de manière progressive dans les études géotechniques de chaque tranche.

- **Réduction des déplacements : NÉGLIGEABLE**

Le maintien de la vocation résidentielle en proximité immédiate du centre-bourg préserve l'objectif de réduction des déplacements. La desserte prévue reste identique avec une connexion directe à la voie communale existante. Les principes de continuité piétonne garantissent l'accessibilité aux équipements et services du bourg. Le développement progressif permet même un ajustement de l'offre de logements aux besoins réels, évitant la création d'un secteur résidentiel surdimensionné générateur de déplacements supplémentaires.

- **Infrastructures et réseaux : NÉGLIGEABLE À POSITIVE**

Le phasage optimise la sollicitation des infrastructures existantes en permettant un raccordement progressif aux réseaux. La priorisation de la première tranche au sud, en proximité immédiate des réseaux existants, facilite la viabilisation et réduit les coûts d'extension des infrastructures. Cette approche permet une montée en charge progressive des équipements publics (assainissement, eau potable, électricité) et évite les investissements surdimensionnés en phase initiale.

- *Impacts cumulés*

Cette modification s'inscrit dans une démarche de planification adaptive qui renforce la cohérence globale du PLUi. En permettant un développement urbain maîtrisé et progressif, elle contribue positivement au bilan de consommation d'espace en évitant la création immédiate de secteurs d'aménagement surdimensionnés par rapport

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

aux besoins réels. L'approche phasée est cohérente avec les objectifs environnementaux du PLUi, notamment la gestion économe du foncier et l'adaptation aux capacités d'accueil territoriales. Elle offre une flexibilité d'aménagement permettant d'ajuster le développement urbain aux évolutions démographiques et aux enjeux de transition écologique.

La modification s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui prône un développement urbain maîtrisé et une consommation foncière raisonnée. Elle contribue aux objectifs de transition écologique territoriale en favorisant un urbanisme adaptatif et réversible.

- *Synthèse globale*

Cette modification présente des **incidences environnementales négligeables** avec des effets positifs sur l'optimisation technique et la gestion des risques. Elle constitue un ajustement méthodologique qui renforce la cohérence et la faisabilité du projet d'aménagement tout en préservant l'intégralité des objectifs environnementaux de l'OAP initiale.

L'effet cumulatif de cette modification est globalement neutre à positif. Elle renforce la robustesse du document d'urbanisme face aux incertitudes économiques et démographiques tout en maintenant les ambitions environnementales. La possibilité de reconversion paysagère de la seconde tranche constitue même une opportunité d'amélioration du bilan environnemental si les besoins en logement s'avéraient inférieurs aux prévisions initiales.

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

Les mesures d'évitement sont intégrées dans la conception du phasage :

- Maintien intégral des principes généraux d'aménagement de l'OAP initiale (trame végétale, continuité piétonne, desserte)
- Priorisation de l'aménagement sur le secteur techniquement le plus favorable (topographie, réseaux, accessibilité)
- Préservation de la flexibilité d'aménagement permettant d'éviter la sur-urbanisation en cas d'évolution des besoins

- *Suivi*

Les mesures de suivi sont assurées par :

- Évaluation de la mise en œuvre effective de la première tranche et des conditions de passage à la seconde phase
- Suivi de l'évolution des besoins en logement et de l'adéquation avec la programmation urbaine communale
- Analyse de l'intégration paysagère et urbaine de la première tranche avant engagement de la seconde
- Évaluation de l'opportunité de reconversion paysagère de la seconde partie
- Bilan de l'impact sur les infrastructures et réseaux communaux à chaque phase d'aménagement

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

C. Modification de l'OAP « Rue du Général de Gaulle » – Commune de Bazouges Cré-sur-Loir

Objet de la modification

La présente modification porte sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue du Général de Gaulle ». Elle consiste en une révision du schéma de desserte viaire du secteur, supprimant l'accès sud initialement prévu au profit d'un fonctionnement à deux accès (nord et est). Cette modification n'affecte ni le périmètre opérationnel de l'OAP, ni le programme de logements fixé à 36 unités, maintenant ainsi une densité de 15 logements par hectare conforme aux objectifs du PLUi.

- *Localisation*

La modification concerne le secteur « Rue du Général de Gaulle » situé sur la commune de La Flèche. Le périmètre s'inscrit en tissu urbain constitué, en continuité immédiate du centre-bourg. Les parcelles concernées sont identifiées au cadastre dans le périmètre de l'OAP existante.

- *Surface*

Le périmètre opérationnel de l'OAP demeure inchangé et représente une superficie d'environ 2,4 hectares.

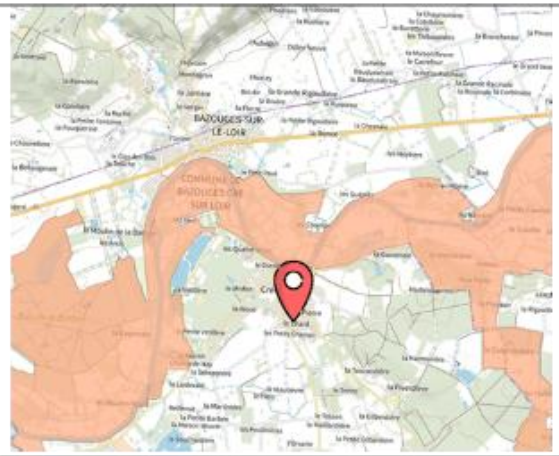
- *Justification*

La suppression de l'accès sud répond à une logique d'optimisation du projet urbain. Elle permet en premier lieu de préserver l'intégrité du linéaire bâti existant qui structure l'entrée de bourg et participe à la qualité de la séquence d'arrivée. Sur le plan fonctionnel, cette évolution vise à optimiser l'organisation des circulations internes et à améliorer les conditions de sécurité des déplacements. Enfin, d'un point de vue économique, la rationalisation des points de desserte permet de réduire les coûts d'aménagement et de viabilisation du secteur. Cette adaptation ne remet pas en cause la vocation résidentielle du site ni les objectifs quantitatifs de production de logements.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

L'analyse des zonages environnementaux dans les périmètres réglementaires révèle la présence du site Natura 2000 « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges » à moins de 2 kilomètres du site. À cette même échelle d'influence, on identifie la ZNIEFF de type II « Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir ». Plus localement, à moins d'un kilomètre, la ZNIEFF de type I « Rives et abords du Loir de La Flèche à Bazouges-sur-le-Loir » constitue le zonage d'inventaire le plus proche.

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

Ces zonages concernent essentiellement les milieux liés à la vallée du Loir et ses annexes hydrauliques. Le site de projet, quant à lui, ne recèle aucune zone humide identifiée au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, ni aucun cours d'eau. Aucun espace naturel d'intérêt écologique particulier n'a été recensé sur l'emprise même du secteur d'OAP, qui s'insère dans un tissu urbain préexistant ne présentant pas de continuité écologique fonctionnelle avec les espaces naturels de la vallée.

- *Patrimoine et paysage*



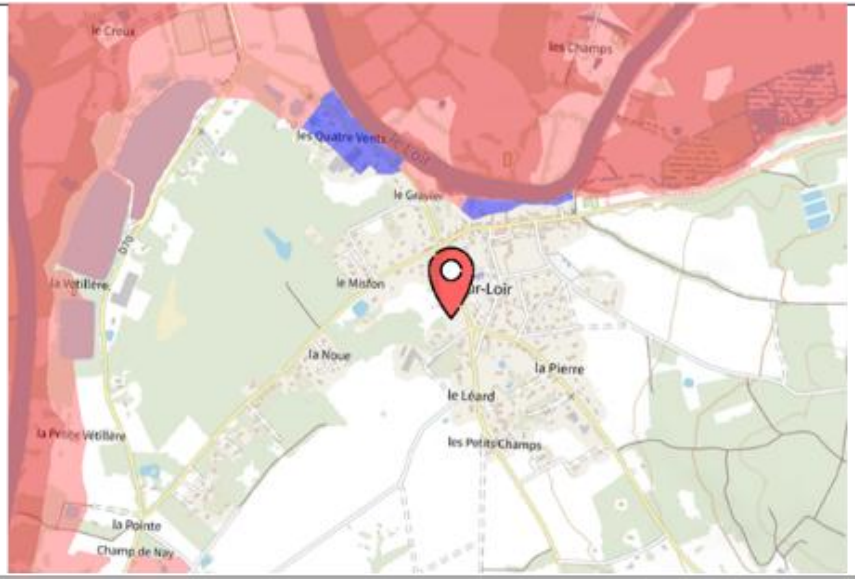
L'analyse patrimoniale révèle l'absence de monument historique dans un rayon de 500 mètres autour du site. Aucun site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement n'est recensé à proximité. Le principal élément d'intérêt patrimonial et paysager réside dans le linéaire bâti existant en limite sud du secteur. Il constitue une séquence paysagère de qualité qu'il convient de préserver dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Le site lui-même s'inscrit dans une logique d'extension interne cohérente avec la morphologie urbaine existante, en continuité du tissu bâti du centre-bourg, sans porter atteinte à des perspectives ou covisibilités patrimoniales particulières.

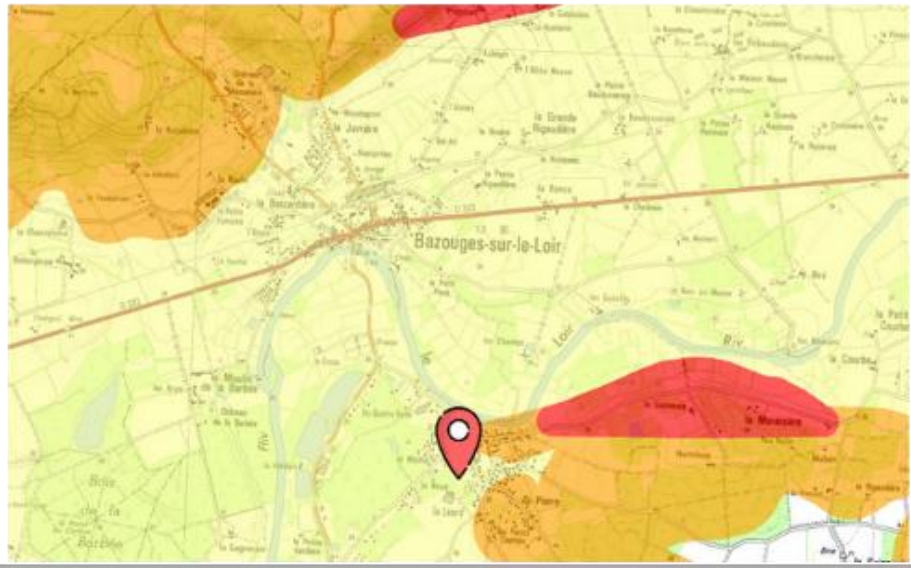
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- *Risques naturels et technologiques*

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)



Mouvements de terrain



Le secteur ne présente pas d'exposition particulière aux risques naturels majeurs. Aucune zone inondable n'est recensée sur l'emprise du projet, le site se situant en retrait de la vallée du Loir.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de faible à moyen selon les données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), n'appelant pas de mesures constructives particulières au-delà des règles de l'art usuelles. Le risque sismique est classé en zone 2 (aléa faible) conformément au zonage réglementaire national.

Sur le plan des risques technologiques, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est recensée dans un rayon de 500 mètres. Le site ne fait l'objet d'aucune servitude d'utilité publique particulière susceptible de contraindre son aménagement.

Évaluation des incidences

Consommation d'espace : Incidence NÉGLIGEABLE

La modification proposée ne génère aucune consommation d'espace supplémentaire. Le périmètre de l'OAP demeure strictement identique, maintenu à 2,4 hectares. La programmation de 36 logements reste inchangée, assurant une densité de 15 logements par hectare conforme aux objectifs du PLUi en matière d'optimisation foncière. Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols définis par la loi Climat et Résilience. Elle mobilise un foncier

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

déjà inscrit en zone urbaine, en continuité du tissu bâti existant, sans porter atteinte aux espaces naturels, agricoles ou forestiers. La modification technique de la desserte ne remet aucunement en cause cette trajectoire de sobriété foncière et contribue au respect des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échelle territoriale.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : Incidence FAIBLE (effet positif)

La suppression de l'accès sud présente un effet bénéfique sur l'insertion paysagère du projet. En renonçant à cette percée viaire, le projet préserve l'intégrité du linéaire bâti existant qui structure l'entrée du bourg depuis la rue du Général de Gaulle. Ce maintien du front bâti traditionnel améliore la qualité de la séquence d'entrée de ville et évite une fragmentation du tissu urbain qui aurait pu altérer la perception de cette interface. Les prescriptions de l'OAP relatives à l'insertion paysagère, au traitement des lisières urbaines et à la gradation des volumes bâtis demeurent applicables et garantissent une intégration harmonieuse du projet dans son environnement immédiat. L'impact sur le cadre de vie des riverains est neutre, la réorganisation de la desserte ne modifiant pas substantiellement les conditions de circulation ni l'ambiance urbaine du secteur.

Biodiversité et milieux naturels : Incidence NÉGLIGEABLE

Le secteur de projet ne présente pas d'enjeu écologique intrinsèque. Son caractère urbain déjà acquis et l'absence de tout habitat d'intérêt pour la biodiversité expliquent cette absence d'incidence. Bien que le site Natura 2000 « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges » soit situé à moins de 2 kilomètres et qu'une ZNIEFF de type I se trouve à moins d'un kilomètre, aucune relation fonctionnelle n'existe entre ces espaces et le secteur d'OAP. L'urbanisation déjà effective du site et son enclavement dans le tissu bâti excluent toute connectivité écologique avec la vallée du Loir. Aucun corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue du territoire ne traverse le secteur. L'absence de zone humide, de cours d'eau et d'habitats d'espèces protégées sur l'emprise du projet permet de conclure à l'absence d'impact sur la biodiversité locale. La modification de la desserte, intervention purement technique sur le schéma d'accès, ne modifie en rien cette appréciation.

Risques et nuisances : Incidence NÉGLIGEABLE

La réduction du nombre d'accès de trois à deux présente un effet neutre, voire légèrement positif, sur les risques et nuisances. La rationalisation des points de raccordement au réseau viaire existant limite les sources potentielles de conflits d'usage et améliore la lisibilité des circulations. Cette simplification peut contribuer à réduire les nuisances acoustiques liées au trafic automobile en évitant la dispersion des flux sur trois points de sortie. En matière de risques naturels, l'absence d'exposition significative du site aux aléas identifiés (inondation, retrait-gonflement des argiles modéré, séisme faible) n'appelle pas de mesures particulières au-delà des prescriptions constructives usuelles qui seront intégrées dans les projets d'aménagement et de construction. La modification n'engendre aucun nouveau risque ni n'aggrave l'exposition aux risques existants.

Réduction des déplacements : Incidence NÉGLIGEABLE

La localisation du secteur en continuité immédiate du centre-bourg garantit une bonne accessibilité aux équipements, services et commerces de proximité. Cette situation permet de limiter les besoins en déplacements motorisés pour les trajets du quotidien. La suppression de l'accès sud et le maintien de deux accès fonctionnels (nord et est) n'affectent pas cette accessibilité. Le site demeure bien desservi et connecté au réseau de voirie existant. Les conditions de développement des mobilités douces restent préservées, le secteur bénéficiant de sa proximité avec le centre urbain pour favoriser les déplacements piétonniers et cyclables. L'impact sur les pratiques de mobilité et sur le bilan carbone des déplacements est donc neutre, la modification portant uniquement sur l'organisation interne de la desserte sans remettre en cause le positionnement favorable du projet dans l'armature urbaine communale.

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

Infrastructures et réseaux : Incidence NÉGLIGEABLE

La faisabilité technique de l'opération reste pleinement assurée avec le maintien de deux points de raccordement au réseau viaire. La suppression de l'accès sud ne compromet en rien la desserte du secteur ni son raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales, d'électricité et de télécommunications. Cette rationalisation de la desserte présente même un avantage en termes de coûts d'aménagement et de gestion ultérieure des espaces publics. Aucune extension significative d'infrastructure n'est requise, le secteur s'appuyant sur les réseaux existants dimensionnés pour accueillir les 36 logements programmés. Les équipements publics communaux (écoles, équipements sportifs, culturels) disposent des capacités d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins générés par cette opération de dimension modeste.

- *Impacts cumulés*

Au regard de la consommation d'espace, cette modification n'apporte aucune contribution négative au bilan global d'artificialisation puisqu'elle maintient strictement le périmètre opérationnel existant de l'OAP. Elle n'engendre aucune extension urbaine supplémentaire et ne remet pas en cause la trajectoire de sobriété foncière définie à l'échelle du territoire.

La modification s'inscrit dans une dynamique d'urbanisation interne au tissu bâti existant, limitant les risques d'effets cumulatifs sur les milieux naturels, les paysages ou les infrastructures.

Au regard des documents de planification supérieurs, la cohérence avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est assurée. Les orientations du SRADDET en matière de sobriété foncière, de préservation de la biodiversité et de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont respectées.

La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est également vérifiée. Le maintien d'une densité de 15 logements par hectare en tissu urbain constitué correspond aux préconisations du SCoT en matière d'optimisation foncière. Aucune incompatibilité avec les prescriptions relatives à la trame verte et bleue, aux paysages ou à la gestion des risques n'est identifiée.

Concernant la gestion de la ressource en eau, la conformité avec les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) concerné est maintenue. Les prescriptions de l'OAP relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle restent applicables et garantissent une maîtrise des écoulements et une limitation de l'imperméabilisation.

- *Synthèse globale*

Cette modification, de nature strictement technique, n'entraîne aucun impact environnemental négatif significatif. Elle contribue même à une amélioration de l'insertion paysagère du projet en préservant le linéaire bâti existant qui structure l'entrée de bourg. Le projet reste pleinement conforme aux objectifs de densité urbaine, de sobriété foncière et d'intégration harmonieuse dans le tissu urbain définis par le PLUi. L'ensemble des thématiques environnementales analysées révèle des incidences négligeables à faibles, sans effet résiduel nécessitant des mesures compensatoires.

Aucune consommation d'espace supplémentaire n'est engendrée. Aucun impact additionnel sur les milieux naturels, la ressource en eau ou les paysages n'est identifié. Qualitativement, la modification présente même un effet positif en améliorant l'insertion paysagère du projet par la préservation du front bâti existant.

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

La nature technique de la modification, limitée à la réorganisation de la desserte viaire d'un secteur déjà inscrit à l'urbanisation, exclut tout risque d'effet cumulatif significatif avec d'autres projets ou modifications. Les effets cumulés, qu'ils soient internes au PLUi ou externes, demeurent négligeables et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de territoire ni ses objectifs environnementaux.

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La démarche d'évitement a été intégrée dès la conception de la modification. La suppression de l'accès sud constitue en elle-même une mesure d'évitement visant à préserver l'intégrité du linéaire bâti existant qui structure l'entrée de bourg. Cette décision permet d'éviter la fragmentation du front urbain traditionnel et la perte d'un élément de qualité paysagère. Elle limite également l'imperméabilisation en réduisant le nombre de percées viaires nécessaires à la desserte du secteur. Cette mesure d'évitement répond à une logique de préservation du patrimoine bâti local et d'optimisation de l'usage de l'espace, conformément aux principes de la séquence ERC.

- *Suivi*

Les mesures de suivi s'appuient sur le maintien de l'ensemble des prescriptions environnementales de l'OAP existante. Les dispositions relatives à l'insertion paysagère du projet restent pleinement applicables, garantissant un traitement qualitatif des interfaces entre le secteur d'OAP et le tissu urbain environnant. La gradation urbaine en limite du site, visant à assurer une transition harmonieuse des volumes bâtis, demeure une prescription opposable.

En matière de gestion des eaux pluviales, les prescriptions imposant une gestion à la parcelle sont maintenues. Ces dispositions visent à limiter l'imperméabilisation, à favoriser l'infiltration à la source et à maîtriser les débits de rejet au réseau public. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées, espaces verts en pleine terre, revêtements perméables, systèmes de récupération) devront être privilégiées dans les projets d'aménagement et de construction.

Le traitement des lisières urbaines fait également l'objet de prescriptions spécifiques visant à assurer une transition paysagère de qualité avec les espaces adjacents. Ces mesures de réduction contribuent à limiter les impacts visuels du projet et à favoriser son intégration dans le tissu urbain existant.

Un bilan de l'opération pourra être réalisé à l'issue de la phase d'aménagement pour évaluer la cohérence d'ensemble du secteur, la qualité de son insertion dans le tissu urbain existant et le respect des objectifs environnementaux fixés. Ce bilan pourra alimenter une démarche d'amélioration continue pour les futurs projets d'aménagement de la commune.

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

IV. Evolutions des STECAL

A. Création d'un STECAL (zone Aa) au lieu-dit « Le Châtaignier » à Oizé

Objet de la modification

Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole (Aa) pour permettre l'implantation d'un hangar agricole de 5 340 m² avec zone de conditionnement et bureaux administratifs de 440 m².

- *Localisation*
  - Commune : Oizé (72330), Lieu-dit : "Le Châtaignier"
  - Zonage initial : Zone agricole (A)

Surface **:**

- Surface totale du STECAL : 1,65 ha
- Consommation d'espace agricole : 1,25 ha
- Emprise bâtie projetée : 5 780 m² (hangar 5 340 m² + bureaux 440 m²)

- *Justification*

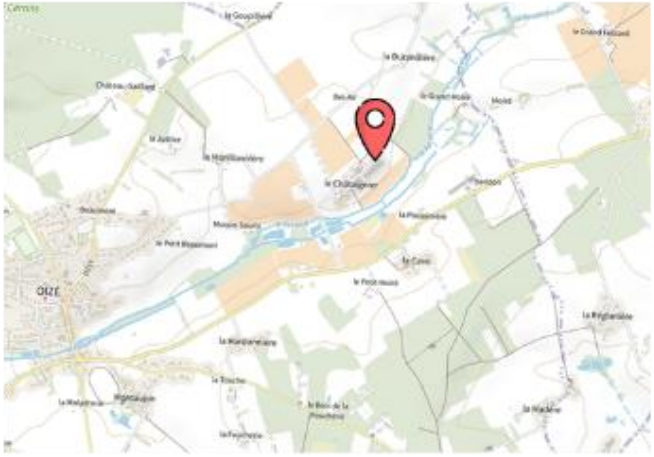
Le projet répond aux besoins de modernisation et de mutualisation d'activités agricoles multi-sites, avec des fonctions de conditionnement, stockage et administration dépassant le cadre strict d'une exploitation unique.

La création du STECAL permet de déroger à l'inconstructibilité de principe de la zone agricole conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, tout en contribuant à la structuration économique du territoire avec la création de 15 à 20 emplois.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

L'analyse des données confirme l'absence de contraintes environnementales majeures dans un rayon de 2 km. Aucune zone humide, aucun site Natura 2000, ZNIEFF de type I ou II n'est recensé à proximité immédiate du projet.

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

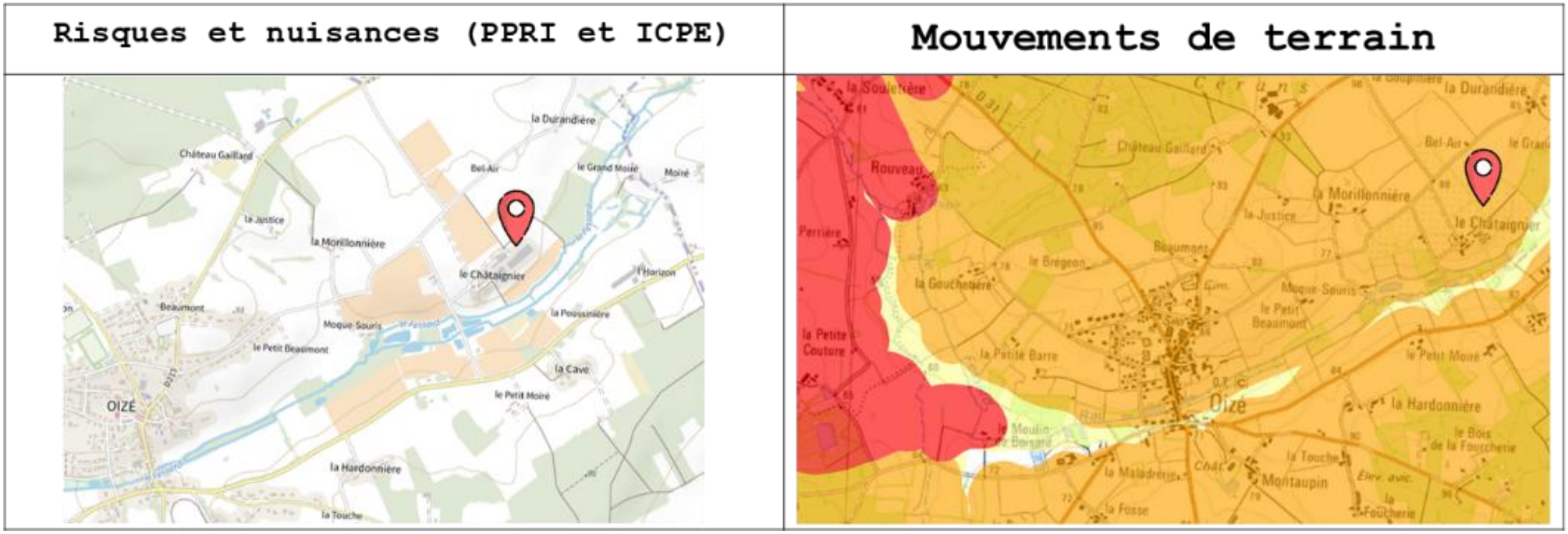
- *Patrimoine et paysage*



Le secteur ne présente pas de sensibilités patrimoniales particulières. Aucun périmètre de protection des monuments historiques (rayon 500 m) ou site classé/inscrit n'interfère avec l'emprise du STECAL.

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

- *Risques et contraintes*



- **Risque géotechnique :** Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles identifié sur le secteur
- **Hydrographie :** Proximité du cours d'eau "Le Fessard" à environ 200 m
- **Autres risques :** Absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et d'installations classées à proximité

Évaluation des incidences

- **Consommation d'espace - MODÉRÉE**

La création du STECAL génère une consommation foncière de 1,25 ha d'espace agricole, ce qui représente un impact mesurable mais circonscrit. Cette consommation s'inscrit dans une logique de rationalisation économique avec la mutualisation de fonctions sur plusieurs exploitations et la création d'emplois (15-20 postes). L'emprise est strictement délimitée à l'assiette nécessaire, évitant toute consommation excessive.

- **Paysages, patrimoine et cadre de vie - FAIBLE**

L'implantation en contexte agricole ouvert présente des enjeux paysagers limités. Le projet s'insère dans un environnement déjà marqué par les activités agricoles. Les mesures d'insertion paysagère prévues (aménagements végétalisés périphériques) permettront d'atténuer l'impact visuel du hangar. L'absence de covisibilités avec des éléments patrimoniaux sensibles limite les incidences sur le cadre de vie.

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

- **Biodiversité et milieux naturels - FAIBLE**

L'emprise porte sur des terres cultivées sans valeur écologique particulière. L'absence de zonages de protection environnementale à proximité confirme la faible sensibilité du secteur. La distance de 200 m avec le cours d'eau "Le Fessard" préserve les continuités écologiques liées aux milieux aquatiques. Aucun habitat naturel remarquable ou zone humide n'est impacté.

- **Risques et nuisances - FAIBLE**

Le projet présente une exposition au risque géotechnique (argiles) qui nécessitera des adaptations techniques dans la conception des fondations. Les activités agricoles projetées (conditionnement, stockage) ne génèrent pas de nuisances particulières incompatibles avec l'environnement rural. La proximité du cours d'eau impose le respect des réglementations sur les rejets et la gestion des eaux pluviales.

- **Réduction des déplacements - POSITIVE**

La mutualisation des fonctions logistiques et administratives sur un site unique génère un effet positif en termes de mobilité. Le regroupement des activités de plusieurs exploitations limite les trajets inter-sites et optimise les flux de transport. Cette rationalisation contribue à réduire les émissions liées aux déplacements professionnels.

- **Infrastructures et réseaux - FAIBLE**

L'adaptation des accès et la desserte par les réseaux ne présentent pas de contraintes majeures. L'implantation en zone agricole nécessitera des extensions mesurées des réseaux (électricité, télécommunications) sans impact significatif sur les capacités existantes.

- *Impacts cumulés*

Cette modification s'inscrit dans le cadre plus large de l'évolution du PLUi. La contribution de 1,25 ha d'artificialisation doit être mise en perspective avec les objectifs de modération de la consommation foncière et les mesures prévues à l'échelle intercommunale.

Cette modification est cohérente La cohérence avec les objectifs du SRADDET des Pays de la Loire et les orientations du SCoT, notamment concernant la transition agricole et la préservation des espaces naturels.

- *Synthèse globale*

Évaluation : FAIBLE à MODÉRÉE

La création du STECAL présente des incidences environnementales maîtrisées, concentrées principalement sur la consommation d'espace agricole. Les bénéfices économiques et organisationnels (emplois, mutualisation) justifient cette consommation foncière dans un contexte d'absence de sensibilités environnementales majeures.

Les effets cumulés demeurent limités compte tenu de l'échelle du projet et de l'absence d'autres opérations structurantes à proximité. La contribution aux objectifs de transition écologique territoriale reste **modeste mais positive par l'optimisation des flux logistiques**.

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

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

Les mesures d'évitement sont intégrées dans la conception même de la modification :

- Délimitation stricte du STECAL à l'assiette minimale nécessaire
- Évitement des secteurs sensibles (proximité immédiate du cours d'eau)

- *Suivi*

Les mesures de suivi sont assurées par :

- Intégration de la surface artificialisée (1,25 ha) aux objectifs ZAN du Pays Fléchois
- Suivi de la bonne réalisation des mesures d'insertion paysagère
- Contrôle du respect des emprises autorisées
- Évaluation des impacts sur les réseaux et la voirie après mise en service

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

B. Classement en STECAL Nt à vocation touristique du Haras de la Potardière (Crosmières)

Objet de la modification

La présente modification porte sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation touristique, classé en zone Nt, sur le domaine du Haras de la Potardière. Cette évolution réglementaire vise à sécuriser juridiquement et à encadrer les usages touristiques, hôteliers et événementiels actuellement en place sur le site, dans un cadre normatif adapté à leur nature et à leur intensité.

Le dispositif réglementaire du STECAL permettra de reconnaître formellement les activités d'hébergement touristique, d'accueil d'événements et de loisirs qui constituent aujourd'hui la vocation principale du domaine, tout en maintenant un contrôle strict sur les évolutions futures du site.

- *Localisation*

Le domaine est situé sur la commune de Crosmières au lieu-dit La Potardière. Il s'agit d'un ensemble patrimonial structuré autour d'un château historique et de ses dépendances, comprenant des gîtes d'hébergement et divers équipements annexes dédiés à l'accueil touristique.

Surface

La superficie totale du STECAL envisagé s'établit à environ 12 hectares, correspondant strictement à l'emprise foncière du domaine existant. Cette surface englobe l'ensemble des bâtiments actuels, les espaces paysagers aménagés et les équipements de loisirs déjà en place.

L'emprise nouvelle potentiellement constructible générée par cette modification est strictement limitée à environ 200 m², destinés à d'éventuelles extensions ou annexes fonctionnelles des bâtiments existants. Cette limitation réglementaire garantit le caractère encadré du dispositif et prévient toute dérive en termes de consommation foncière.

- *Justification*

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le domaine du Haras de la Potardière a été classé en zone naturelle de Loisirs (NL) puis en zone naturelle (N) lors de la précédente modification, zonage inadapté au regard des usages touristiques et hôteliers effectivement présents sur le site depuis plusieurs années. Ce classement initial ne permet pas juridiquement de reconnaître ces activités ni d'accompagner leurs éventuelles évolutions, créant une situation d'insécurité réglementaire pour l'exploitant.

La présente modification vise donc à lever cette ambiguïté en instaurant un cadre juridique cohérent avec la réalité du terrain. Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, qui encourage explicitement la diversification de l'offre touristique intercommunale et la valorisation du patrimoine bâti existant, tout en maîtrisant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

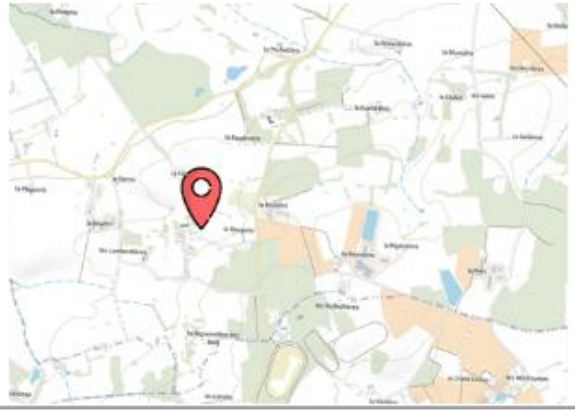
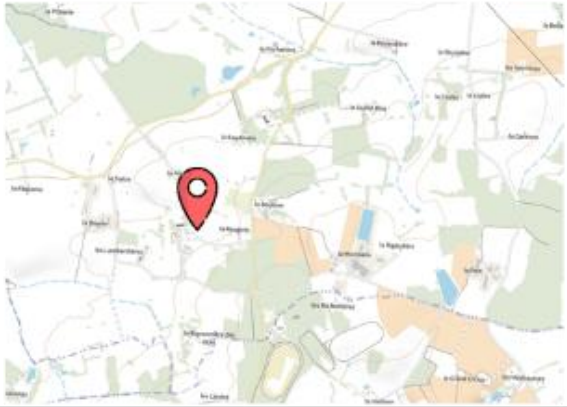
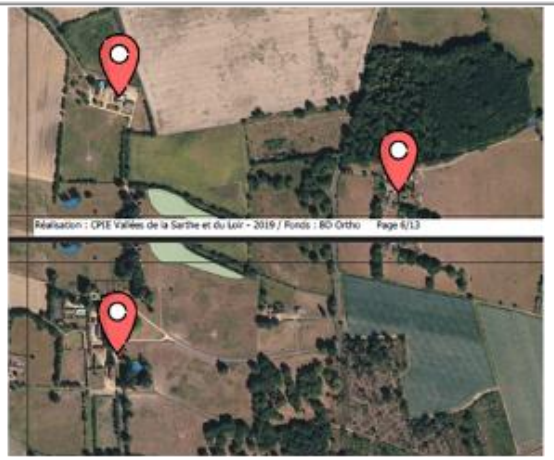
Cette évolution réglementaire garantit la pérennité d'une activité économique locale non délocalisable, tout en assurant un encadrement strict des possibilités d'évolution du site par les dispositions spécifiques du STECAL.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protection*

L'analyse des périmètres de protection réglementaires dans un rayon élargi autour du site ne révèle aucune sensibilité environnementale particulière. Le domaine n'est concerné par aucun site du réseau Natura 2000 dans un rayon de 2 kilomètres. De même, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I n'est recensée dans un rayon de 1 kilomètre, ni de ZNIEFF de type II dans un rayon de 2 kilomètres.

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

Le site ne se trouve dans aucun périmètre d'espace protégé au titre de la réglementation environnementale (arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, parc naturel régional). Aucune zone humide répertoriée à l'inventaire départemental ou dans les études locales n'est identifiée sur l'emprise du domaine ou dans son environnement immédiat. Le réseau hydrographique le plus proche se situe à plus de 500 mètres du site, sans interaction fonctionnelle avec celui-ci.

- *Patrimoine culturel et paysager*

Le domaine ne se situe dans le périmètre de protection d'aucun monument historique classé ou inscrit. Les investigations conduites dans un rayon de 500 mètres n'ont révélé aucun édifice protégé au titre du Code du patrimoine, ni aucun site classé ou inscrit pour sa valeur paysagère.

Le site présente néanmoins un intérêt patrimonial à l'échelle locale, en tant qu'ensemble architectural et paysager cohérent, organisé autour d'un château et de ses dépendances. Le parc paysager, résultant d'aménagements anciens, constitue un écrin végétal qui participe à la qualité de l'environnement local.



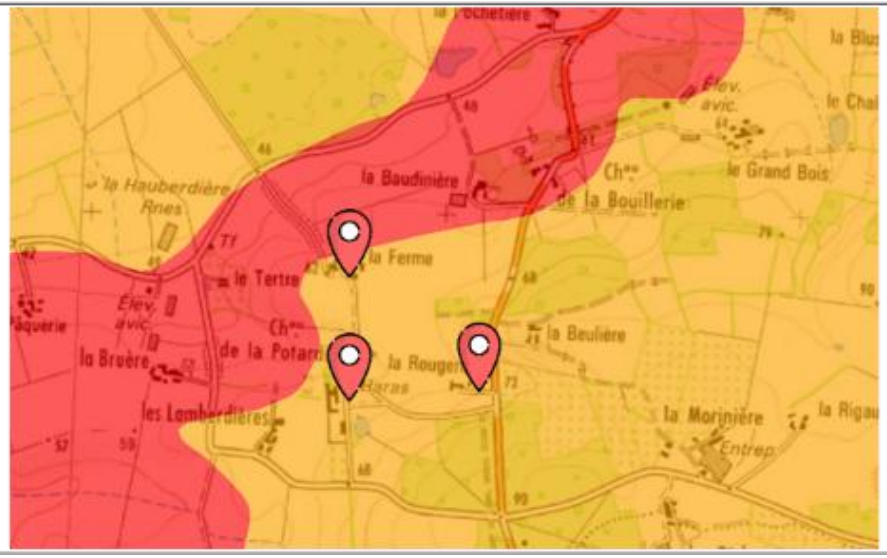
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

- *Risques naturels et technologiques*

Le territoire communal n'est couvert par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Le domaine n'est donc soumis à aucune contrainte réglementaire au titre du risque d'inondation. L'analyse de l'atlas départemental des zones inondables ne fait apparaître aucun aléa hydraulique sur le site ou dans son environnement proche.

Le territoire est néanmoins concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, comme une grande partie du département de la Sarthe. Cette contrainte géotechnique, commune à l'ensemble du secteur, ne constitue pas un facteur limitant pour les constructions, sous réserve du respect des règles de l'art en matière de fondations. Le niveau de risque sismique est qualifié de faible, conformément au zonage réglementaire national.

L'analyse des servitudes d'utilité publique et des contraintes techniques n'a révélé aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans un rayon de 500 mètres autour du domaine.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

Évaluation des incidences environnementales

Consommation d'espace et compatibilité ZAN : INCIDENCE NÉGLIGEABLE

La modification du document d'urbanisme n'induit aucune artificialisation nouvelle des sols au sens de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette. Le reclassement en STECAL Nt porte sur un foncier déjà entièrement artificialisé, comprenant des bâtiments existants et des espaces paysagers aménagés depuis plusieurs décennies. La vocation du site en tant que domaine hôtelier et événementiel est établie de longue date et ne constitue pas une mutation récente.

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

Les possibilités d'extension constructible sont strictement encadrées et limitées à 200 m² maximum, correspondant à d'éventuelles annexes fonctionnelles des bâtiments principaux. Cette emprise marginale, qui représente moins de 0,2 % de la surface totale du domaine, ne constitue pas une consommation d'espace significative. Elle s'inscrit au demeurant sur des emprises déjà artificialisées ou dans la continuité immédiate du bâti existant.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : INCIDENCE NÉGLIGEABLE

Le domaine présente une insertion paysagère stabilisée et de qualité, résultant d'aménagements anciens et d'un entretien régulier des espaces. Le château et ses dépendances s'inscrivent dans un parc arboré qui assure une transition végétale avec l'environnement rural environnant. La modification réglementaire ne génère aucune mutation paysagère, puisqu'elle consiste à reconnaître un usage existant sans transformation majeure des lieux.

L'absence de covisibilité avec des sites protégés ou des monuments historiques limite tout enjeu de préservation de perspectives patrimoniales. Le site ne constitue pas un point d'appel visuel majeur dans le grand paysage, en raison de sa configuration topographique et de l'écrin végétal qui l'entoure. Les éventuelles extensions limitées autorisées par le STECAL devront respecter des prescriptions architecturales et paysagères garantissant leur intégration harmonieuse.

L'impact sur le cadre de vie des résidents permanents du secteur est inexistant. Les usages touristiques et événementiels sont déjà en place depuis plusieurs années et génèrent une fréquentation maîtrisée, sans nuisance significative pour le voisinage. Le domaine bénéficie d'un accès direct depuis la voirie départementale, évitant tout transit à travers des zones résidentielles.

Biodiversité et milieux naturels : INCIDENCE NÉGLIGEABLE

Le périmètre concerné par la modification est intégralement aménagé depuis de nombreuses décennies. Il se compose de bâtiments, d'espaces de stationnement, de cheminements et de parcs paysagers entretenus régulièrement. Aucun habitat naturel d'intérêt écologique n'est identifié sur l'emprise du domaine. Les espaces végétalisés relèvent d'une gestion horticole et paysagère, sans valeur fonctionnelle pour les écosystèmes naturels locaux.

L'analyse des continuités écologiques identifiées reprises dans le SRADDET ne fait apparaître aucun corridor biologique ou réservoir de biodiversité sur le site ou dans son environnement immédiat.

Aucune espèce protégée à enjeu fort n'est recensée sur le site d'après les données disponibles des inventaires naturalistes départementaux. La modification réglementaire n'entraîne aucune destruction d'habitat naturel ni aucune perturbation d'espèces sensibles.

Risques naturels et nuisances : INCIDENCE NÉGLIGEABLE

La modification du PLUi n'expose aucune nouvelle population aux risques naturels identifiés sur le territoire. L'usage touristique du site est établi depuis plusieurs années, sans qu'aucun événement naturel dommageable n'ait été constaté. L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est pris en compte dans la conception des fondations des bâtiments existants, conformément aux règles de construction applicables dans le département.

Le reclassement en STECAL ne génère aucune nuisance nouvelle pour l'environnement ou le voisinage. Les flux de fréquentation liés à l'activité touristique et événementielle sont déjà établis et maîtrisés par l'exploitant. Le site dispose d'équipements de stationnement dimensionnés et intégrés paysagèrement, évitant tout débordement sur les voiries publiques ou les espaces naturels périphériques.

Les activités du domaine ne génèrent pas de nuisances sonores significatives, les événements étant organisés en nombre limité et dans le respect des normes réglementaires. L'absence d'habitations dans un rayon proche réduit tout risque de gêne pour des tiers. Aucune émission lumineuse excessive n'est constatée, les éclairages extérieurs étant limités aux besoins de sécurité et d'accessibilité.

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

Réduction des déplacements et mobilité : INCIDENCE NÉGLIGEABLE

Le domaine génère une fréquentation touristique de nature ponctuelle, liée aux séjours d'hébergement et à l'organisation d'événements privés. Cette fréquentation, déjà existante, ne sera pas modifiée par le reclassement réglementaire, qui ne vise qu'à sécuriser juridiquement les usages en place. Les flux de déplacements induits restent donc stables et compatibles avec les capacités de la voirie d'accès.

Le site bénéficie d'une desserte directe par une route départementale, garantissant une accessibilité satisfaisante sans générer de transit dans des zones résidentielles ou sur des voiries inadaptées. Les visiteurs disposent d'espaces de stationnement privés intégrés au domaine, dimensionnés pour absorber les besoins liés aux activités touristiques et événementielles.

Infrastructures et réseaux : INCIDENCE NÉGLIGEABLE

L'ensemble des bâtiments du domaine est déjà raccordé aux réseaux techniques nécessaires à son fonctionnement : réseau électrique, approvisionnement en eau potable et système d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Les capacités actuelles de ces équipements sont adaptées aux usages en place et ne nécessitent aucune extension significative.

Les éventuelles constructions nouvelles autorisées dans la limite des 200 m² fixés par le STECAL pourront être raccordées aux réseaux existants sans nécessiter d'investissements publics ni de renforcement d'infrastructures. Le système d'assainissement autonome présent sur le site dispose de capacités résiduelles suffisantes pour absorber ces besoins marginaux, sous réserve de vérifications techniques préalables à toute extension.

- *Impacts cumulés*

La modification relative au Haras de la Potardière contribue positivement à la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme, en levant une incohérence réglementaire entre le zonage et les usages effectifs du territoire. Elle s'inscrit dans les orientations du PADD relatives à la valorisation du patrimoine bâti et au soutien de l'économie touristique locale, sans entrer en contradiction avec les autres orientations environnementales du projet de territoire.

La modification est pleinement cohérente avec les documents de planification supérieurs. Le SRADDET Pays de la Loire encourage explicitement la valorisation de l'offre touristique dans les territoires ruraux et la réhabilitation du patrimoine bâti existant, dans une logique de sobriété foncière. Le présent reclassement répond directement à ces orientations en sécurisant un usage touristique sans consommer d'espace nouveau.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable au territoire fixe parmi ses objectifs le renforcement de l'attractivité touristique et la valorisation du patrimoine architectural rural. Le STECAL créé pour le Haras de la Potardière participe directement à ces ambitions, en pérennisant une offre d'hébergement touristique de qualité, inscrite dans un cadre patrimonial remarquable.

Les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont respectées, en l'absence de toute incidence hydrologique de la modification. Le site n'interfère avec aucun milieu aquatique ou zone humide, et les eaux usées sont traitées par un système d'assainissement autonome conforme.

- *Synthèse*

Le reclassement du domaine du Haras de la Potardière en STECAL Nt constitue une mise en cohérence réglementaire, permettant de sécuriser juridiquement des usages touristiques existants, sans générer d'emprise nouvelle significative sur les milieux naturels ou agricoles. L'absence de sensibilité environnementale particulière du site, sa configuration d'ensemble déjà artificialisée et la limitation stricte des possibilités d'évolution garantissent un impact environnemental maîtrisé, pleinement compatible avec les objectifs de préservation des ressources et de sobriété foncière.

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

L'analyse quantitative et qualitative des effets cumulés, tant internes qu'externes, conduit à une évaluation globalement négligeable, voire légèrement positive. En termes de consommation foncière, la contribution du présent STECAL est marginale (200 m² maximum d'extension potentielle sur un domaine de 12 hectares déjà artificialisé), et s'inscrit dans un bilan global de la modification du PLUi compatible avec les objectifs ZAN.

La sécurisation de l'activité touristique du Haras de la Potardière contribue positivement aux objectifs territoriaux de diversification économique et de valorisation patrimoniale, sans compromettre les équilibres environnementaux locaux.

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La démarche de conception du STECAL a intégré dès l'origine un principe d'évitement strict de toute extension foncière hors des emprises existantes du domaine. Le périmètre de reclassement se superpose exactement aux limites parcellaires actuelles, sans débordement sur des espaces naturels ou agricoles périphériques. Cette délimitation rigoureuse constitue la première mesure d'évitement, garantissant l'absence de consommation d'espaces à enjeux.

Les dispositions réglementaires du STECAL prévoient que les constructions nouvelles devront s'implanter en continuité immédiate du bâti existant ou dans des secteurs déjà artificialisés du domaine. Cette prescription évite tout mitage du parc paysager et préserve les espaces végétalisés les plus qualitatifs. Les implantations isolées en cœur de parc sont expressément interdites.

Le règlement du STECAL exclut les usages et activités susceptibles de générer des nuisances environnementales significatives ou des risques sanitaires. Seules les activités d'hébergement touristique, d'accueil d'événements et de loisirs sont autorisées, dans le respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères du site.

- *Suivi*

Toute construction nouvelle ou extension de bâtiment existant devra faire l'objet d'une instruction particulièrement attentive au regard des critères architecturaux et paysagers. Le règlement du STECAL impose le respect de prescriptions qualitatives relatives aux volumes, aux matériaux de façade et de couverture, et à l'insertion dans le site. L'objectif est de garantir la cohérence architecturale avec le bâti existant et de préserver l'identité patrimoniale du domaine.

Les extensions autorisées dans la limite de 200 m² devront s'accompagner de mesures d'intégration paysagère, notamment par des plantations d'accompagnement et le traitement soigné des abords.

Un suivi administratif sera mis en œuvre via l'instruction des autorisations d'urbanisme déposées sur le périmètre du STECAL. Chaque demande de permis de construire ou de déclaration préalable fera l'objet d'une vérification de conformité aux prescriptions spécifiques du règlement de zone, notamment en matière d'emprise maximale, d'implantation des constructions et de respect des critères architecturaux.

Un bilan quantitatif de la consommation d'espace sera établi dans le cadre du rapport d'activité annuel du PLUi, permettant de vérifier que les extensions réalisées restent dans la limite des 200 m² autorisés par la modification. Cette donnée alimentera le suivi global de la trajectoire ZAN à l'échelle intercommunale.

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 STECAL au lieu-dit Malforge (Oizé)

Objet de la modification

La présente modification vise à adapter le zonage du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) existant au hameau de Malforge. L'évolution réglementaire consiste en la création d'un sous-secteur spécifique à vocation d'activité artisanale (Aa) au sein du STECAL à dominante d'habitat (Ah) préexistant. Cette adaptation permettra la mise en conformité juridique d'un bâtiment d'activité artisanale de maçonnerie actuellement implanté, ainsi que son extension maîtrisée. Le sous-secteur Aa sera strictement circonscrit à la parcelle cadastrale C801, sans extension du périmètre global du STECAL.

- *Localisation*

La modification concerne la commune d'Oizé, située dans le département de la Sarthe (72), au lieu-dit Malforge. L'emprise est limitée à la parcelle cadastrale section C numéro 801, qui comprend le bâtiment d'activité existant ainsi que ses abords immédiats. Le hameau de Malforge s'inscrit dans un contexte rural caractérisé par un bâti dispersé et une vocation mixte habitat-activités.

Surface

La superficie de la parcelle C801 concernée par la création du sous-secteur Aa est estimée à environ 2 000 m² (0,2 hectare). Il convient de souligner qu'aucune extension du périmètre global du STECAL n'est envisagée : la modification se limite à une évolution qualitative du zonage au sein d'une enveloppe déjà définie comme constructible.

- *Justification*

Le classement actuel en STECAL Ah ne reflète pas la réalité de l'occupation du sol, puisqu'une activité artisanale de maçonnerie est implantée sur la parcelle depuis plusieurs années. Cette inadéquation entre le règlement d'urbanisme et l'usage effectif génère une situation d'insécurité juridique pour l'exploitant et constitue une non-conformité du document d'urbanisme avec l'état des lieux.

La modification poursuit trois objectifs complémentaires. Premièrement, elle vise à régulariser la vocation économique de la parcelle en reconnaissant explicitement l'activité artisanale par un zonage adapté. Deuxièmement, elle permettra d'autoriser une extension maîtrisée du bâtiment existant, nécessaire au développement de l'activité dans un cadre réglementaire sécurisé. Troisièmement, elle garantit le maintien de la cohérence globale du STECAL en limitant strictement la dérogation à la seule parcelle concernée, sans remettre en cause la vocation dominante d'habitat du hameau.

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protection*

L'analyse des périmètres réglementaires de protection de la biodiversité ne révèle aucun enjeu majeur à proximité immédiate du site. Aucun site du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation ou Zones de Protection Spéciale) n'est recensé dans un rayon de 2 kilomètres autour de la parcelle concernée. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et de type II se situent au-delà des périmètres d'analyse respectifs de 1 kilomètre et 2 kilomètres.

Par ailleurs, aucun espace protégé au titre des dispositifs réglementaires nationaux (réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, sites du Conservatoire du littoral) n'a été identifié à proximité. Concernant les milieux aquatiques et humides, aucune zone humide inventoriée ni cours d'eau permanent ou intermittent n'est présent sur la

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

parcelle ou dans son environnement immédiat. Cette absence de sensibilité écologique particulière s'explique par le caractère déjà anthropisé du secteur et son insertion dans un contexte de hameau rural.

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

- *Patrimoine culturel et paysage*

L'analyse du contexte patrimonial dans un rayon de 500 mètres autour du site ne met en évidence aucun monument historique classé ou inscrit au titre du Code du patrimoine. De même, aucun site classé ou inscrit pour ses qualités paysagères n'est recensé dans ce périmètre d'étude.

Le hameau de Malforge présente un caractère rural traditionnel, avec un bâti dispersé caractéristique des formes d'urbanisation rurale de la Sarthe. L'activité artisanale existante s'est développée en continuité du bâti du hameau, sans rupture majeure avec le caractère des lieux.



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

- *Risques naturels et technologiques*

Le territoire communal d'Oizé n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). La parcelle concernée n'est pas située en zone inondable connue et ne présente pas de sensibilité particulière au ruissellement ou aux remontées de nappe.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le site se trouve dans une zone d'aléa présent mais d'intensité limitée selon la cartographie du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Ce niveau d'aléa, qui correspond généralement à un aléa faible à moyen, ne constitue pas un obstacle majeur à l'urbanisation mais nécessite le respect des règles constructives adaptées (étude géotechnique préalable conformément à la réglementation).

L'analyse des installations susceptibles de générer des nuisances ou des risques technologiques révèle qu'aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement n'est recensée dans un rayon de 500 mètres autour du site.

Les réseaux techniques existants (électricité, eau potable, assainissement) desservent déjà le hameau et sont compatibles avec le maintien et l'extension mesurée de l'activité artisanale.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

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

Évaluation des incidences

Consommation d'espace et artificialisation des sols

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

La modification proposée n'entraîne strictement aucune extension du périmètre constructible défini par le PLUi. L'emprise du sous-secteur Aa est limitée à une parcelle déjà urbanisée et support d'un bâtiment d'activité existant depuis plusieurs années. Il s'agit donc d'une évolution qualitative du zonage et non d'une ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Cette évolution s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La régularisation d'une activité existante et son développement mesuré sur une emprise déjà urbanisée constituent une alternative préférable à l'implantation d'une nouvelle activité en extension, qui consommerait davantage d'espace.

Paysages, patrimoine et cadre de vie

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

L'activité artisanale de maçonnerie est déjà intégrée dans le tissu bâti du hameau de Malforge. Les bâtiments existants s'insèrent dans la logique d'implantation du hameau, sans rupture architecturale ou paysagère majeure avec les constructions environnantes. Les évolutions futures (extension du bâtiment, aménagements complémentaires) se réaliseront en continuité avec l'existant et dans le respect du caractère des lieux.

L'impact sur le cadre de vie des résidents du hameau demeure limité. La coexistence entre habitat et activités artisanales s'inscrit dans la tradition des hameaux ruraux multifonctionnels. Les prescriptions réglementaires du sous-secteur Aa permettront de garantir une insertion architecturale et paysagère appropriée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Biodiversité et milieux naturels

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

La parcelle concernée par la modification est déjà largement artificialisée et supporte un bâtiment d'activité ainsi que des aménagements connexes (aires de circulation, stockage). Les espaces non bâtis de la parcelle présentent une faible valeur écologique, étant constitués d'espaces enherbés entretenus ou de surfaces minéralisées.

Aucun habitat naturel d'intérêt écologique particulier n'a été identifié sur l'emprise du projet. L'absence de zones humides, de cours d'eau, de boisements ou de haies structurantes sur la parcelle limite fortement les enjeux pour la faune et la flore. Les continuités écologiques identifiées dans le PLUi (trames vertes et bleues) ne sont pas affectées par la modification, le hameau de Malforge ne constituant pas un espace de corridor ou de réservoir de biodiversité.

L'extension mesurée du bâtiment n'est pas de nature à générer une fragmentation supplémentaire des habitats ni à compromettre les fonctionnalités écologiques locales. La modification ne remet pas en cause les objectifs de préservation de la biodiversité portés par le PLUi.

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

Risques et nuisances

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

L'activité artisanale de maçonnerie existe déjà sur le site et ne change pas de nature avec la modification du zonage. Les nuisances potentiellement générées (bruit lié aux activités de chantier, circulation de véhicules professionnels, stockage de matériaux) sont déjà présentes et n'augmenteront que marginalement avec l'extension du bâtiment. Ces nuisances demeurent compatibles avec la vocation mixte du hameau et avec les usages résidentiels environnants, dans le respect des réglementations applicables en matière de bruit et de fonctionnement des entreprises.

L'absence de Plan de Prévention des Risques et la faible exposition aux risques naturels (aléa argiles limité, risque sismique faible, absence d'inondation) garantissent que la modification n'expose pas l'activité ni les personnes à des risques naturels majeurs.

L'activité de maçonnerie n'est pas classée ICPE et ne présente pas de risque technologique particulier (absence de stockage de matières dangereuses en quantité significative, absence de process industriel à risque). La modification ne génère donc pas de risque nouveau pour l'environnement ou pour les populations riveraines.

Réduction des déplacements et mobilité

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE À POSITIVE

La reconnaissance et la pérennisation de l'activité artisanale au sein du hameau contribuent au maintien d'emplois locaux, limitant ainsi les besoins de déplacements pendulaires des salariés potentiels. Le maintien d'une activité économique en milieu rural participe à la vitalité des territoires et réduit la dépendance à l'automobile pour l'accès à l'emploi.

L'impact sur les flux de déplacements générés par l'activité elle-même (approvisionnement en matériaux, déplacements vers les chantiers, clientèle) est marginal et n'évoluera que faiblement avec l'extension du bâtiment. Le hameau de Malforge est desservi par le réseau de voirie communale, adapté à la circulation de véhicules professionnels.

Infrastructures et réseaux

Niveau d'incidence : NÉGLIGEABLE

La parcelle est déjà raccordée aux réseaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité artisanale : réseau électrique, distribution d'eau potable, système d'assainissement (individuel ou collectif selon la configuration locale). Ces raccordements sont en place depuis l'implantation initiale de l'activité et ne nécessitent pas d'extension significative.

L'extension mesurée du bâtiment n'entraînera qu'une augmentation marginale des besoins en eau, en énergie et de production d'eaux usées. Les capacités des réseaux existants à l'échelle du hameau sont compatibles avec cette évolution, qui ne nécessite pas d'investissements publics dans les infrastructures.

- *Impacts cumulés*

La création du sous-secteur Aa à Malforge n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces et n'accroît pas la capacité d'accueil théorique du territoire. L'artificialisation potentielle induite (extension du bâtiment d'activité) représente une emprise négligeable au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de la trajectoire ZAN définie dans le PLUi.

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

La régularisation d'activités économiques existantes, sans extension des enveloppes constructibles, participe à la mise en cohérence du règlement avec la réalité des usages du sol, tout en maintenant les protections environnementales et les continuités écologiques identifiées.

La modification est pleinement cohérente avec les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire. En particulier, elle répond à l'objectif de soutien aux activités économiques de proximité et de maintien de la vitalité des territoires ruraux, sans consommation d'espace nouvelle. La régularisation d'une activité artisanale existante s'inscrit dans les principes de développement économique équilibré du territoire.

Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable, la modification respecte les orientations en matière de maîtrise de l'urbanisation, de préservation des espaces naturels et agricoles, et de soutien à l'emploi local. L'évolution proposée ne remet pas en cause les grands équilibres du SCoT entre développement économique et préservation environnementale.

Concernant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), aucun enjeu hydrologique n'est directement concerné par la modification. L'absence de cours d'eau, de zone humide ou d'espace de mobilité fluviale sur le site garantit la compatibilité avec les objectifs de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

- *Synthèse*

La modification du PLUi proposée constitue une régularisation administrative et réglementaire d'une situation de fait existante, sans changement substantiel de l'usage du sol ni extension du périmètre constructible. L'analyse thématique des incidences environnementales révèle un niveau d'impact négligeable sur l'ensemble des composantes étudiées, sans enjeu environnemental majeur identifié.

Les principales caractéristiques de cette modification sont sa neutralité en termes de consommation d'espace (absence d'artificialisation nouvelle significative), l'absence d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité (parcelle déjà urbanisée, sans habitat d'intérêt), et la compatibilité avec les objectifs de préservation des paysages et du patrimoine. L'effet potentiellement positif réside dans la contribution au maintien de l'emploi local et de la vitalité économique du territoire rural, en cohérence avec les orientations du PADD.

L'analyse des effets cumulés, tant internes qu'externes, conduit à une évaluation très favorable de la modification. Les interactions avec les autres évolutions du PLUi sont neutres, sans effet d'amplification des impacts.

Quantitativement, la contribution de la modification à la consommation d'espace est nulle (aucune extension d'enveloppe, artificialisation marginale). Qualitativement, l'opération s'inscrit dans une logique vertueuse de régularisation, de densification du bâti existant et de maintien de l'activité économique locale. Les effets cumulés peuvent être qualifiés de négligeables à légèrement positifs, sans identification d'effets de synergie ou d'amplification préjudiciables à l'environnement.

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

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La conception même de la modification intègre des mesures d'évitement structurantes. Le périmètre du sous-secteur Aa est strictement limité à la parcelle C801, déjà support d'un bâtiment d'activité. Aucune extension du STECAL vers les espaces agricoles ou naturels environnants n'est envisagée, garantissant ainsi l'absence d'impact sur ces milieux.

Le principe de délimitation fine du sous-secteur évite tout développement non maîtrisé de l'activité artisanale au sein du hameau. En limitant la vocation économique à la seule parcelle concernée, la modification préserve le caractère dominant d'habitat du STECAL Ah et évite une banalisation du zonage qui pourrait conduire à une mutation progressive du hameau.

- *Suivi*

Les mesures de suivi seront principalement mises en œuvre au stade de l'autorisation d'urbanisme pour l'extension du bâtiment d'activité. Le règlement du sous-secteur Aa intègre des prescriptions garantissant l'insertion architecturale et paysagère des constructions.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une attention particulière, avec la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration adaptés pour limiter le ruissellement et préserver la ressource en eau.

Un bilan qualitatif de la mise en œuvre de la modification pourra être réalisé dans le cadre du bilan du PLUi. Ce bilan permettra de vérifier l'adéquation entre les objectifs affichés (régularisation de l'activité, développement maîtrisé) et la réalité des évolutions constatées sur le terrain.

Aucun dispositif de suivi environnemental spécifique (suivi écologique, suivi de la qualité de l'eau) n'est nécessaire compte tenu de l'absence d'enjeu environnemental significatif. Le suivi s'appuiera sur les outils et indicateurs généraux du PLUi, notamment en matière de consommation d'espace et de développement économique.

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

D. Évolution du STECAL At – Lieu-dit Le Moulin du Rouveau – Commune de Oizé

Objet de la modification

La présente modification porte sur l'évolution du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nt existant au lieu-dit "Le Moulin du Rouveau" à Oizé. Elle comprend deux volets complémentaires : d'une part, l'adaptation du périmètre graphique avec un passage partiel de la zone agricole (A) vers une zone agricole touristique (At), et d'autre part, la modification du règlement écrit pour autoriser le renouvellement des cabanes touristiques existantes avec une surface maximale portée à 35 m² au lieu des 10 m² actuellement autorisés.

- *Localisation*

Le secteur concerné est situé sur la commune d'Oizé (72330), au lieu-dit "Le Moulin du Rouveau", en zone naturelle (N) classée en STECAL Nt.

- *Justification*

Cette modification vise à pérenniser et conforter une activité de tourisme rural à caractère insolite, associée à un refuge pour animaux et à une ferme pédagogique. L'évolution réglementaire permet d'améliorer le confort des hébergements touristiques tout en maintenant une approche respectueuse de l'environnement et une vocation éducative. Le réajustement du périmètre correspond à une optimisation technique sans extension de l'emprise globale, garantissant ainsi la cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

L'analyse du contexte environnemental révèle une absence totale de zonages de protection réglementaires dans les périmètres d'investigation. Aucun site Natura 2000 n'est recensé dans un rayon de 2 km autour du secteur concerné. Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I n'est présente dans un rayon de 1 km, ni de ZNIEFF de type II dans un rayon de 2 km. Cette situation témoigne d'un contexte écologique ordinaire, sans enjeux de conservation majeurs identifiés. L'étude du PLUi a par ailleurs confirmé l'absence de zones humides sur le secteur écartant ainsi tout risque d'impact sur ces milieux prioritaires.

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

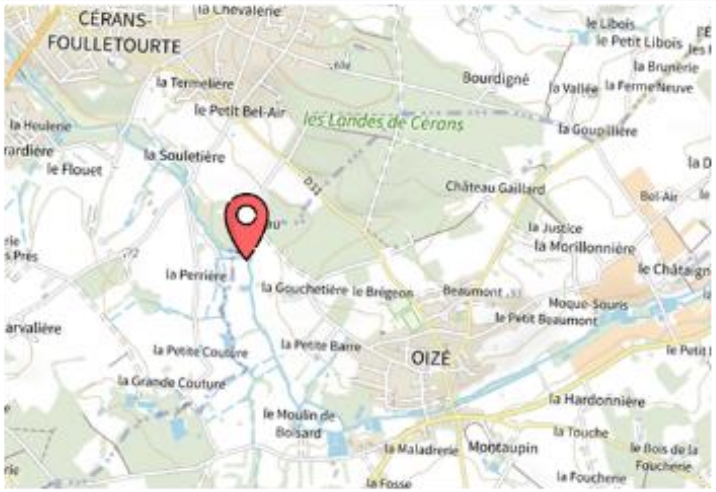
Natura 2000



ZNIEFF 1



ZNIEFF 2



Zones Humides



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

- *Patrimoine culturel et paysager*

Le site ne présente aucune contrainte patrimoniale réglementaire. Aucun périmètre de protection des monuments historiques n'interfère dans un rayon de 500 mètres, et aucun site classé ou inscrit au titre du Code de l'environnement n'est recensé. Toutefois, le secteur conserve une valeur patrimoniale locale liée à la présence de l'ancien moulin, élément caractéristique du patrimoine rural de la Sarthe, et à l'activité de refuge animalier qui contribue à l'identité du lieu. Le contexte paysager se caractérise par un environnement naturel préservé, au sein duquel l'activité touristique s'intègre de manière discrète grâce au caractère démontable ou réversible des installations.

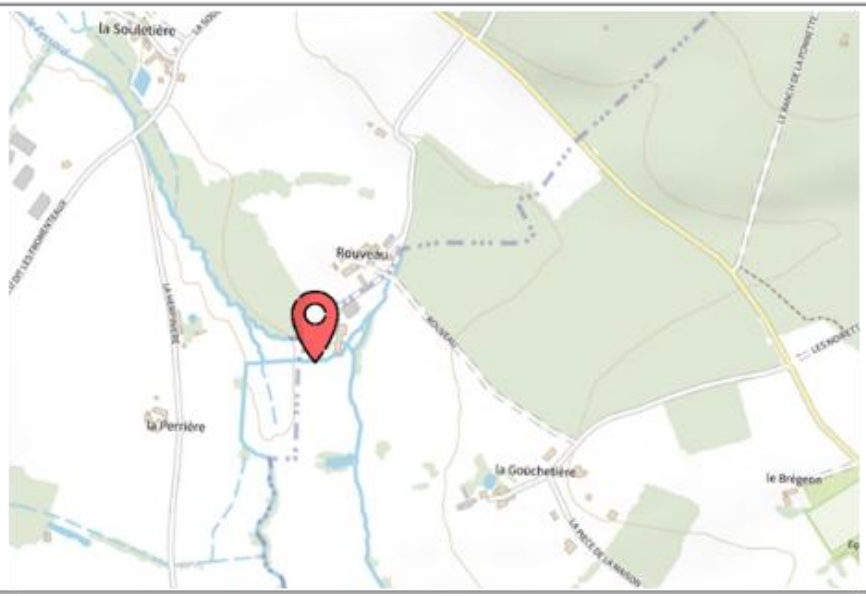


Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

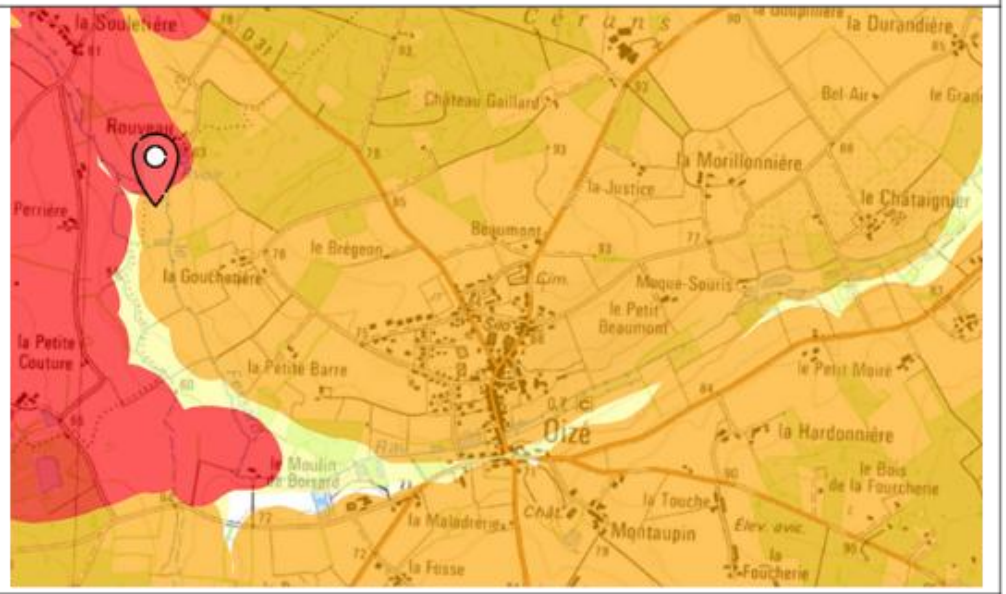
- *Risques naturels et contraintes techniques*

Le secteur est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, identifié sur les cartographies géotechniques départementales. Ce risque géologique nécessitera la mise en œuvre de précautions techniques adaptées lors du renouvellement des cabanes, notamment en termes de fondations et d'ancrage des structures. Néanmoins, la nature légère et démontable des constructions envisagées limite considérablement l'exposition à ce risque. Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne concerne le site, et aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est recensée dans un rayon de 500 mètres. L'absence de servitudes techniques particulières simplifie le contexte réglementaire de l'opération.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)



Mouvements de terrain



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

Évaluation des incidences

Consommation d'espace et artificialisation - Incidence NÉGLIGEABLE

La modification ne génère aucune consommation d'espace supplémentaire ni d'artificialisation nouvelle. Seule la délimitation du STECAL étant ajustée pour une meilleure correspondance avec la réalité topographique et fonctionnelle des lieux. L'évolution réglementaire porte exclusivement sur le renouvellement d'installations existantes, sans augmentation du nombre de constructions autorisées. Cette approche s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixés par la loi Climat et Résilience, en privilégiant la densification et l'optimisation de l'existant plutôt que l'extension urbaine.

Paysages, patrimoine et cadre de vie - Incidence NÉGLIGEABLE

L'impact paysager reste maîtrisé grâce au maintien d'une densité bâtie très faible et au caractère réversible des constructions. Le passage de cabanes de moins de 10 m² à des hébergements touristiques pouvant atteindre 35 m² maximum représente certes une évolution dimensionnelle, mais celle-ci reste compatible avec l'insertion paysagère dans ce contexte de zone naturelle peu anthropisée. La dispersion des cabanes sur le site et leur conception architecturale respectueuse de l'environnement garantissent une intégration harmonieuse. L'activité de refuge animalier et de ferme pédagogique contribue par ailleurs positivement à la valorisation du patrimoine rural local et à l'animation culturelle du territoire.

Biodiversité et milieux naturels - Incidence NÉGLIGEABLE

L'activité existante présente un impact limité sur les milieux naturels environnants. Le maintien strict du périmètre sans extension préserve les équilibres écologiques établis et évite toute fragmentation supplémentaire des habitats. L'absence de zones humides, confirmée par l'étude environnementale du PLUi, écarte tout risque d'impact sur ces milieux prioritaires au titre de la préservation de la biodiversité. L'activité de refuge pour animaux s'inscrit dans une démarche de protection et de sensibilisation au vivant, globalement compatible avec la préservation de la biodiversité locale. La gestion extensive des espaces et le caractère peu artificialisé du site permettent le maintien de continuités écologiques fonctionnelles.

Risques et nuisances - Incidence NÉGLIGEABLE

Le projet ne génère pas de nouvelles nuisances significatives pour l'environnement ou le voisinage. L'accueil touristique demeure restreint et orienté vers un tourisme doux, compatible avec la quiétude de l'environnement naturel. Le risque géotechnique lié au retrait-gonflement des argiles nécessitera des précautions techniques lors du renouvellement des cabanes, mais ne constitue pas un obstacle majeur compte tenu de la nature légère et démontable des constructions envisagées.

Réduction des déplacements et mobilité - Incidence NÉGLIGEABLE à POSITIVE

Le maintien et le confortement d'une offre touristique locale de proximité contribuent marginalement à limiter les déplacements vers des prestations équivalentes situées à des distances plus importantes. L'activité pédagogique et éducative renforce cet effet positif en proposant une alternative de loisir et de découverte accessible localement, dans une logique de tourisme de proximité et de circuits courts.

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

Infrastructures et réseaux - Incidence NÉGLIGEABLE

Les besoins en équipements et en raccordements demeurent limités. Les installations existantes suffisent aux besoins de l'activité, et l'évolution réglementaire ne génère pas de sollicitation accrue des réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité). Le caractère démontable ou réversible des constructions limite les besoins en infrastructures permanentes et facilite l'adaptation du site aux évolutions futures de l'activité.

- *Impacts cumulés*

La cohérence d'ensemble avec les objectifs environnementaux du document d'urbanisme est assurée par le maintien d'une activité à faible impact en zone naturelle, dans le respect du principe d'économie d'espace et de préservation des milieux naturels. Cette opération illustre la possibilité de concilier développement touristique et préservation environnementale par l'optimisation de l'existant plutôt que par l'extension urbaine.

L'évolution s'inscrit en cohérence avec les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire en matière de préservation des espaces naturels, de maîtrise de l'artificialisation et de développement du tourisme durable. La compatibilité avec les documents supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable et les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) le cas échéant, est pleinement maintenue.

- *Synthèse*

Cette évolution du STECAL présente des incidences environnementales globalement négligeables, l'opération se limitant à un réajustement technique et réglementaire sans modification substantielle de l'activité existante. Le projet conforte une approche de tourisme durable à faible impact, dans le respect des équilibres naturels et paysagers du site.

Les effets cumulés demeurent négligeables compte tenu du maintien des équilibres existants. L'opération contribue positivement aux objectifs de transition écologique territoriale en promouvant un modèle de tourisme respectueux de l'environnement, à vocation éducative et pédagogique, favorisant la sensibilisation du public aux enjeux environnementaux et au bien-être animal.

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

Les mesures d'évitement constituent le premier niveau de la démarche environnementale. Le maintien de l'objet global du STECAL garantit l'absence de consommation d'espace supplémentaire. La préservation du caractère démontable ou réversible des constructions assure la réversibilité de l'opération et limite l'imperméabilisation des sols. La conservation de la vocation éducative et pédagogique de l'activité conforte la dimension de sensibilisation environnementale. L'évitement de toute intensification de l'urbanisation préserve le caractère naturel du site.

Compte tenu du niveau d'incidence négligeable identifié, aucune mesure compensatoire n'apparaît nécessaire. L'activité existante contribue déjà positivement à la sensibilisation environnementale et à la préservation du patrimoine rural local.

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

- *Suivi*

Les mesures de suivi visent à limiter les impacts résiduels. L'encadrement strict de la surface maximale des nouvelles cabanes à 35 m² permet de maîtriser l'emprise bâtie. Le maintien d'une densité bâtie très faible garantit la préservation du caractère naturel du secteur. L'intégration paysagère renforcée des nouveaux hébergements, notamment par le choix des matériaux, des couleurs et de l'implantation, assure une insertion harmonieuse dans le site. Une gestion adaptée au contexte géotechnique, tenant compte de l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, sera mise en œuvre lors du renouvellement des cabanes.

Un dispositif de suivi sera mis en place pour vérifier la bonne mise en œuvre des mesures d'accompagnement. Il comprendra la vérification du respect des emprises autorisées lors du renouvellement des cabanes, le contrôle de l'intégration paysagère des nouvelles installations, le suivi de la bonne mise en œuvre du caractère réversible des constructions, et une évaluation périodique de l'impact de l'activité sur l'environnement naturel.

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

E. Ajustement du périmètre du STECAL “La Pièce de l’Aire” – Commune de Oizé

Objet de la modification

La présente modification vise à ajuster le périmètre graphique d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) existant. Cet ajustement permet l'intégration réglementaire d'une zone destinée à accueillir un bâtiment artisanal complémentaire à l'activité de paysagiste actuellement exploitée sur le site. Cette évolution du zonage s'inscrit dans une logique de régularisation et de pérennisation d'une activité économique locale établie.

- *Localisation*

Commune : Oizé (département de la Sarthe)

Lieu-dit : La Pièce de l'Aire

Surface concernée

L'emprise intégrée au périmètre du STECAL représente environ **1 500 m²** (0,15 hectare). Cette surface correspond à un espace déjà utilisé dans le cadre de l'exploitation paysagiste et ne constitue pas une extension sur des terrains agricoles ou naturels préservés.

- *Justification*

Cette évolution réglementaire répond à un besoin identifié de développement économique local. L'entreprise de paysagisme implantée nécessite un bâtiment artisanal supplémentaire pour assurer la pérennité et le bon fonctionnement de son activité. Le choix de l'implantation s'est porté sur une zone déjà mobilisée comme aire de stockage, évitant ainsi toute consommation nouvelle d'espace naturel, agricole ou forestier..

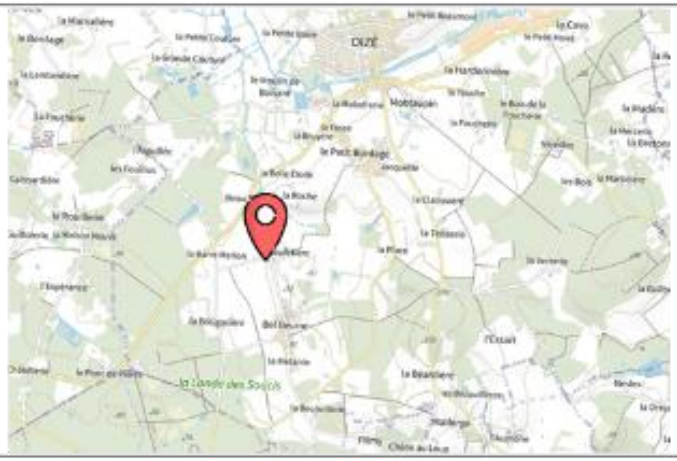
Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protection*

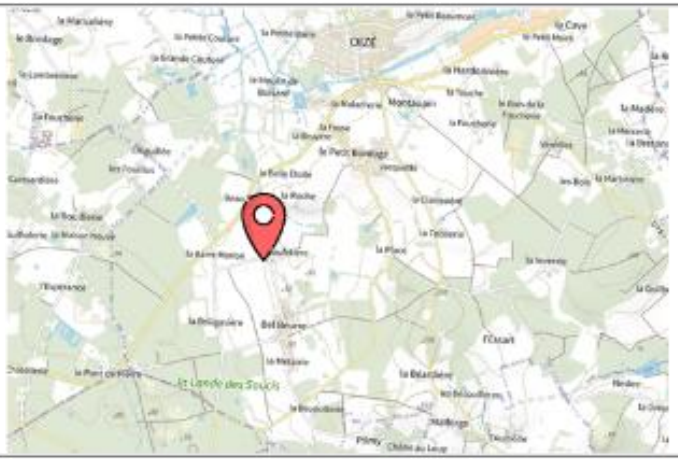
L'analyse du contexte écologique dans les périmètres réglementaires d'influence ne révèle aucune sensibilité particulière. Dans un rayon de deux kilomètres autour du secteur concerné, aucun site du réseau Natura 2000 n'est recensé. De même, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I (dans un rayon d'un kilomètre) ou de type II (dans un rayon de deux kilomètres) n'est identifiée. Le secteur ne relève d'aucun dispositif de protection réglementaire spécifique tel qu'arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve naturelle nationale ou régionale. Aucune zone humide recensée à l'inventaire départemental ou cours d'eau identifié au titre de la police de l'eau n'est présent sur le site ou dans son environnement immédiat.

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

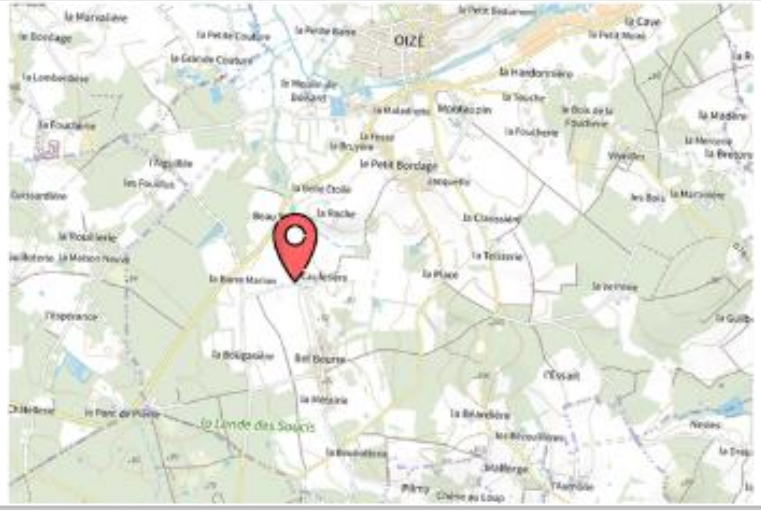
Natura 2000



ZNIEFF 1



ZNIEFF 2



Zones Humides



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

- *Patrimoine et paysage*

Du point de vue patrimonial, le secteur ne présente pas de sensibilité particulière. Dans un rayon de 500 mètres, aucun monument historique classé ou inscrit n'est référencé. Le site n'est pas soumis à un périmètre de protection au titre des Architectes des Bâtiments de France. Aucun site classé ou inscrit au titre du Code de l'environnement n'est présent dans ce périmètre d'influence. Par ailleurs, l'inventaire des éléments patrimoniaux locaux réalisé dans le cadre du PLUi ne mentionne aucun élément bâti ou paysager remarquable sur le secteur ou à proximité immédiate.



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

- *Risques naturels et contraintes techniques*

L'analyse des risques naturels indique que le site n'est concerné par aucun plan de prévention des risques d'inondation. Le territoire communal ne fait pas l'objet d'un PPRi approuvé ou prescrit. L'unique aléa naturel identifié correspond à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles, phénomène géotechnique courant dans ce secteur géographique et gérable par des dispositions constructives appropriées. Le niveau de risque sismique correspond à la zone 2 (sismicité faible) selon le zonage réglementaire national.

Du point de vue des contraintes techniques et industrielles, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est recensée dans un rayon de 500 mètres. Aucune servitude d'utilité publique contraignante (ligne électrique haute tension, canalisation de transport de matières dangereuses, zone militaire) n'affecte le secteur concerné.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

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

Évaluation des incidences

Consommation d'espace : NÉGLIGEABLE

La modification du périmètre du STECAL n'entraîne aucune artificialisation supplémentaire des sols. L'analyse de l'état initial démontre que l'emprise de 1 500 m² destinée à accueillir le futur bâtiment artisanal correspond à une zone déjà mobilisée dans le cadre de l'activité économique existante, utilisée comme aire de stockage de matériels et matériaux. Dans ces conditions, le bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est nul pour cette opération.

Cette approche démontre une cohérence totale avec l'objectif de zéro artificialisation nette fixé par la loi Climat et Résilience et décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : NÉGLIGEABLE

L'insertion paysagère du projet ne soulève aucun enjeu particulier. Le site s'inscrit dans un contexte déjà marqué par l'activité artisanale et professionnelle, avec la présence de bâtiments d'exploitation, d'aires de stockage et de circulation d'engins. Le bâtiment projeté s'intégrera dans cette logique d'ensemble sans rupture d'échelle ni modification substantielle de la perception paysagère du secteur.

L'absence de monuments historiques, de sites protégés et d'éléments patrimoniaux locaux dans le périmètre d'influence exclut tout enjeu de covisibilité ou d'atteinte à la valeur patrimoniale. La topographie du secteur et la présence d'un contexte paysager déjà anthropisé limitent fortement les perspectives visuelles depuis l'espace public. En termes de cadre de vie, le projet ne modifie pas la nature des usages du secteur et n'induit aucune dégradation pour les riverains éventuels, compte tenu de la vocation déjà artisanale du site.

Biodiversité et milieux naturels : NÉGLIGEABLE

L'évaluation des incidences sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques conclut à une absence d'impact significatif. La zone concernée, déjà fortement anthropisée et utilisée comme aire de stockage, ne présente aucun habitat naturel d'intérêt. L'analyse de terrain révèle une végétation rudérale appauvrie, typique des espaces remaniés et régulièrement perturbés par les activités humaines, sans valeur écologique particulière.

L'absence de zones humides, de cours d'eau et de zonages écologiques dans un rayon élargi confirme la faible sensibilité écologique du secteur. L'emprise limitée du projet et sa localisation sur une zone déjà imperméabilisée garantissent l'absence d'effet de fragmentation ou de rupture de continuité.

Risques et nuisances : NÉGLIGEABLE

Le projet ne génère aucune exposition nouvelle à des risques naturels ou technologiques majeurs. L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles constitue le seul risque identifié et fera l'objet de prescriptions constructives adaptées, conformément aux recommandations techniques en vigueur (études géotechniques de type G2, adaptation des fondations). Ces dispositions, courantes dans la construction, permettent de gérer efficacement ce risque géotechnique sans vulnérabilité résiduelle significative.

En termes de nuisances, le projet s'inscrit dans la continuité fonctionnelle de l'activité existante. Il ne crée pas de source de nuisances sonores, olfactives ou visuelles supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Réduction des déplacements et mobilité : NÉGLIGEABLE

La modification du STECAL n'induit aucune évolution significative des pratiques de déplacement. Le bâtiment artisanal projeté s'inscrit dans le fonctionnement d'une exploitation déjà en activité, sans création d'emplois supplémentaires significatifs ni modification des flux de véhicules professionnels. L'accessibilité du site demeure identique à la situation actuelle, via la desserte viaire existante.

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

Le projet ne remet pas en cause les orientations du PLUi en matière de réduction des déplacements et de développement des mobilités douces.

Infrastructures et réseaux : NÉGLIGEABLE

Les besoins en équipements et réseaux générés par le projet sont très limités. Le site bénéficie déjà des raccordements nécessaires au fonctionnement de l'activité de paysagisme (électricité, eau potable). Le bâtiment artisanal projeté pourra être raccordé aux réseaux existants sans nécessiter d'extension ou de renforcement des infrastructures publiques.

Les capacités disponibles des réseaux d'eau potable et d'assainissement sont suffisantes pour absorber les besoins supplémentaires, qui demeurent marginaux dans le cadre d'une activité artisanale. Aucun équipement public structurant (voirie, réseaux secs, réseaux humides) ne nécessite d'adaptation ou de dimensionnement spécifique pour accompagner ce projet.

- *Impacts cumulés*

En termes de consommation d'espace, le bilan cumulé des modifications demeure compatible avec la trajectoire de réduction de l'artificialisation définie dans le PADD. La particularité de cette modification, qui s'opère sur une emprise déjà artificialisée, contribue positivement au bilan global en démontrant la possibilité de développer des activités économiques sans mobilisation de foncier naturel ou agricole.

Du point de vue de la cohérence avec les documents de planification supérieurs, le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, notamment au regard de l'objectif de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels et agricoles. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable est assurée, le projet répondant aux orientations en matière de développement économique local et de gestion économe de l'espace.

La compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est assurée. Le territoire ne relève pas de dispositions particulières en matière de gestion de la ressource en eau qui seraient susceptibles d'interagir avec le projet.

- *Synthèse*

L'évaluation environnementale conclut à une incidence globale nulle à négligeable de la modification du PLUi sur l'ensemble des thématiques analysées. Le projet présente la particularité de s'inscrire sur une emprise déjà artificialisée, évitant ainsi toute consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'absence de sensibilités environnementales, patrimoniales ou paysagères identifiées dans le contexte du site, combinée au caractère limité de l'intervention, garantit l'absence d'impact significatif. Cette modification s'inscrit pleinement dans les orientations du PLUi en matière de développement économique local et de sobriété foncière.

L'appréciation globale des effets cumulés, qu'ils soient internes au PLUi ou externes avec d'autres projets d'aménagement, conduit à une évaluation négligeable. Le projet ne génère aucun effet d'amplification ou de synergie négative sur les différentes composantes environnementales analysées. Au contraire, il contribue positivement aux objectifs de sobriété foncière en mobilisant une emprise déjà artificialisée.

Sur le plan quantitatif, la surface concernée (1 500 m²) demeure très limitée et le bilan de consommation d'ENAF nul. Sur le plan qualitatif, l'absence de sensibilités environnementales et l'inscription du projet dans un contexte déjà anthropisé garantissent l'absence d'impact cumulatif significatif.

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

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La démarche de conception du projet a intégré dès l'amont une logique d'évitement des impacts environnementaux. Le choix d'implanter le bâtiment artisanal sur une zone déjà utilisée comme aire de stockage et dépourvue de fonctionnalités écologiques constitue la principale mesure d'évitement. Cette approche permet d'éviter totalement toute atteinte aux espaces naturels, aux espaces agricoles et aux milieux écologiques fonctionnels.

L'absence de sensibilités environnementales particulières dans le contexte du site a permis de retenir cette localisation sans nécessiter d'arbitrage entre plusieurs scénarios d'implantation. Cette mesure d'évitement s'avère pleinement efficace puisqu'elle annule tout impact sur la consommation d'ENAF et sur les milieux naturels.

- *Suivi*

Bien que les incidences identifiées soient négligeables, plusieurs mesures peuvent être mises en œuvre pour optimiser l'insertion du projet et réduire les impacts résiduels.

Sur le plan paysager, un traitement végétal des abords du bâtiment pourra être mis en œuvre afin de renforcer son intégration visuelle. La plantation d'une haie arbustive d'essences locales en périphérie de la zone de construction permettrait d'atténuer la perception du bâtiment depuis les espaces publics et de contribuer à la qualité paysagère du secteur. Cette mesure, bien que non indispensable compte tenu de la faible sensibilité paysagère, participerait à l'amélioration du cadre de vie local.

Un dispositif de suivi sera mis en œuvre pour s'assurer de la bonne exécution du projet et du respect des prescriptions environnementales. Ce suivi portera principalement sur les aspects suivants :

- Contrôle de la bonne insertion paysagère du bâtiment et de la mise en œuvre éventuelle des plantations d'accompagnement ;
- Vérification du respect des prescriptions du PLUi applicables au secteur (hauteur, emprise, aspect extérieur).

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

F. Modification d'un STECAL "L'Epinglerie" – Commune de La Chapelle-d'Aligné

Objet de la modification

La présente modification porte sur l'extension et l'adaptation d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) existant en zone agricole A. Cette évolution réglementaire vise à permettre la réalisation de nouveaux bureaux administratifs ainsi que l'officialisation d'usages complémentaires, notamment des activités de formation interne et la création d'un showroom destiné à la présentation des équipements et innovations de l'entreprise Lindsay Europe.

- *Localisation*

Le projet s'inscrit sur la parcelle cadastrale 000 ZP 64, actuellement classée en zone agricole et bénéficiant déjà d'un STECAL dont le périmètre et les vocations autorisées sont amenés à évoluer. L'extension du secteur constructible demeure circonscrite aux emprises foncières appartenant d'ores et déjà à l'entreprise. Ces terrains sont actuellement valorisés pour des usages de stockage, qu'il soit permanent sur la partie gravillonnée ou provisoire sur la partie végétalisée.

- *Justification*

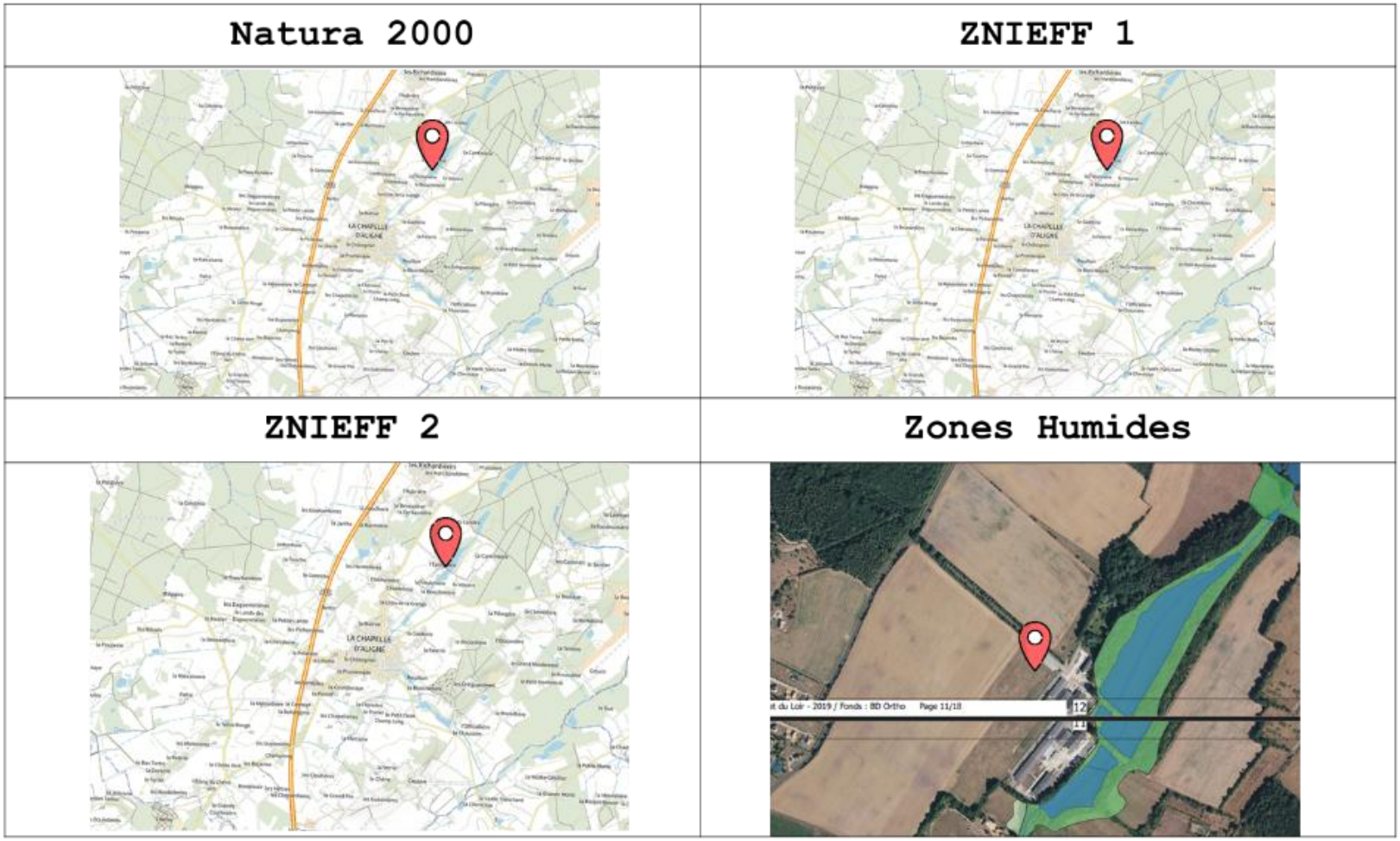
Cette évolution du document d'urbanisme répond à une dynamique de croissance soutenue de l'activité de Lindsay Europe, entreprise implantée durablement sur le territoire. Les locaux administratifs actuels, devenus inadaptés tant sur le plan dimensionnel que qualitatif, ne permettent plus de répondre aux standards fonctionnels contemporains.

Par ailleurs, l'entreprise souhaite diversifier ses activités en développant deux fonctions complémentaires étroitement liées à son cœur de métier : l'organisation de formations internes destinées aux équipes du groupe et la mise en place d'un showroom permanent permettant de valoriser ses innovations technologiques auprès de sa clientèle. Le maintien de ces activités sur le site existant présente l'avantage d'éviter un déménagement complexe et coûteux tout en préservant la cohérence fonctionnelle avec les installations techniques de production et de stockage déjà en place.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*



L'analyse des périmètres réglementaires de protection environnementale révèle une situation remarquablement dégagée de toute contrainte écologique majeure. Dans un rayon de deux kilomètres, aucun site du réseau Natura 2000 n'est recensé, attestant de l'absence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire nécessitant une protection particulière. De même, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I n'est identifiée dans un rayon d'un kilomètre, ni de ZNIEFF de type II dans un rayon de deux kilomètres. Cette configuration témoigne d'un contexte écologique peu sensible, caractérisé par l'absence d'enjeux significatifs de conservation de la biodiversité à l'échelle locale et supralocale.

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

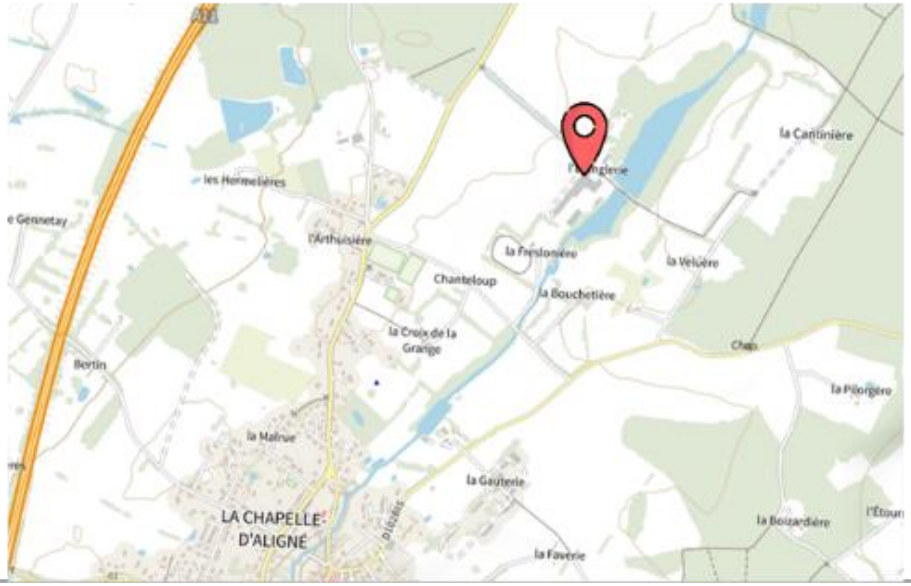
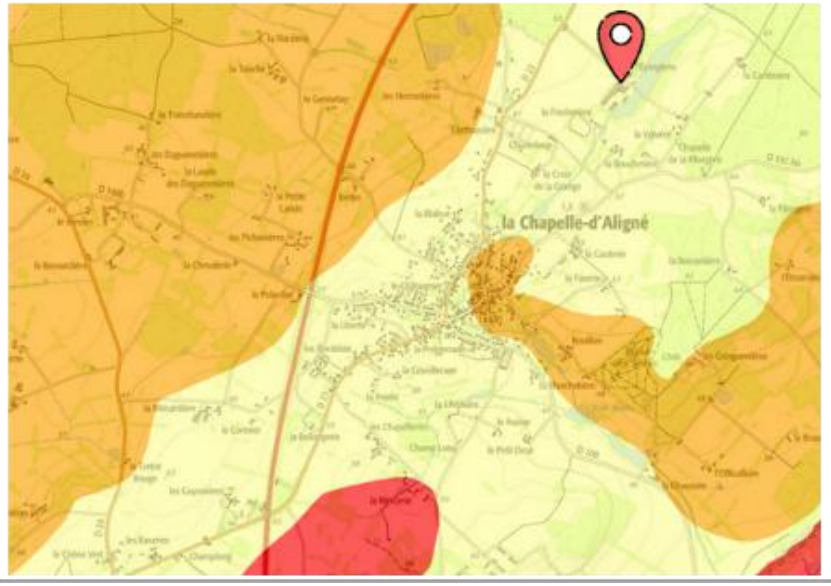
- *Patrimoine architectural et paysager*



Le site ne présente aucun périmètre de protection des monuments historiques dans un rayon de cinq cents mètres, confirmant l'absence d'enjeux patrimoniaux réglementaires susceptibles de conditionner l'évolution du bâti ou d'imposer des prescriptions architecturales particulières. Cette situation offre une liberté de conception favorable à l'adaptation fonctionnelle des équipements industriels et tertiaires tout en préservant la possibilité d'une architecture contemporaine de qualité.

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

- *Risques naturels et contraintes techniques*

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

L'analyse des risques naturels identifie uniquement un aléa faible de retrait-gonflement des argiles, contrainte géotechnique mineure ne constituant pas un obstacle rédhibitoire au développement envisagé. Cette caractéristique pédologique, fréquente dans de nombreux territoires, peut être aisément prise en compte dans la conception des fondations des futures constructions. L'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation et d'autres risques naturels majeurs (mouvement de terrain, sismicité élevée) confirme la pertinence de la localisation pour un développement économique pérenne et sécurisé. Par ailleurs, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à déclaration ou autorisation n'est recensée dans un rayon de cinq cents mètres, évitant ainsi les problématiques de covisibilité industrielle ou de cumul de nuisances potentielles.

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

Évaluation des incidences

Consommation d'espace et artificialisation : incidence NÉGLIGEABLE

L'extension du STECAL présente la particularité de s'effectuer exclusivement sur des emprises foncières d'ores et déjà maîtrisées par l'entreprise et actuellement affectées à des usages industriels de stockage. Cette approche vertueuse évite toute artificialisation d'espaces naturels ou agricoles vierges, préservant ainsi le potentiel agronomique des terres cultivables et les équilibres écologiques des milieux non anthropisés. La limitation de l'extension au strict nécessaire témoigne d'une démarche proportionnée aux besoins démontrés, conciliant développement économique et préservation des ressources foncières. Le bilan d'artificialisation nette demeure ainsi maîtrisé, l'opération ne mobilisant pas de nouveaux espaces agricoles productifs mais recyclant des emprises déjà imperméabilisées ou aménagées à des fins de stockage.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : incidence NÉGLIGEABLE

Le projet s'inscrit dans la continuité d'un site industriel existant, garantissant une cohérence architecturale et fonctionnelle avec l'environnement bâti immédiat. Les constructions projetées viendront compléter un ensemble déjà constitué, évitant ainsi la création d'une discontinuité paysagère ou d'un point d'appel visuel incohérent dans le paysage rural environnant. Le respect des critères réglementaires applicables aux STECAL, notamment en matière d'harmonie paysagère et d'insertion respectueuse dans l'environnement, constitue un gage de qualité architecturale. L'absence de covisibilités avec des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables facilite l'intégration des nouveaux équipements sans contrainte de perception depuis des points de vue sensibles.

Biodiversité et milieux naturels : incidence NÉGLIGEABLE

L'intervention se concentre sur des emprises déjà anthropisées et artificialisées, actuellement valorisées pour des usages industriels de stockage ne présentant aucun enjeu écologique significatif. Les surfaces concernées, qu'elles soient gravillonnées ou temporairement végétalisées par des espèces rudérales, n'abritent pas d'habitats naturels d'intérêt écologique ni d'espèces protégées. L'extension sur ces zones n'induit aucun impact sur les continuités écologiques locales, les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques identifiés dans les documents de planification territoriale. L'absence de zonages écologiques réglementaires dans les périmètres d'étude confirme la neutralité environnementale de cette modification vis-à-vis des enjeux de conservation de la biodiversité. Aucune zone humide, aucun cours d'eau ou aucun boisement d'intérêt écologique n'est concerné par le projet, écartant tout risque de dégradation de milieux naturels sensibles.

Risques et nuisances : incidence NÉGLIGEABLE

Les nouvelles activités envisagées demeurent parfaitement cohérentes avec la vocation économique du site et son environnement industriel existant. Les bureaux administratifs, les espaces de formation et le showroom constituent des fonctions tertiaires peu génératrices de nuisances, compatibles avec le tissu économique local. Ces activités ne produiront ni rejets polluants significatifs, ni nuisances sonores majeures, ni émissions atmosphériques substantielles susceptibles d'affecter la qualité de l'environnement ou la santé des populations. L'aléa faible de retrait-gonflement des argiles ne constitue pas une contrainte majeure et sera aisément pris en compte dans les études géotechniques préalables aux travaux, permettant d'adapter les techniques de fondation et de prévenir tout désordre structurel. L'absence d'autres risques naturels ou technologiques majeurs confirme la pertinence du site pour accueillir ces développements dans des conditions satisfaisantes de sécurité.

Réduction des déplacements et mobilité : incidence POSITIVE

Le maintien de l'entreprise sur son site d'implantation historique constitue une démarche particulièrement vertueuse sur le plan environnemental. Cette stratégie évite les impacts multiples qu'aurait générés un déménagement vers un autre site : consommation de nouveaux espaces, artificialisation supplémentaire, création de flux logistiques additionnels pour le transfert des équipements, perturbation de l'organisation productive pendant la phase de transition. La conservation de la continuité des équipements techniques préserve l'équilibre fonctionnel entre espaces de production, zones de stockage et services supports, optimisant ainsi les déplacements internes au site. Le

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

regroupement des activités administratives, de formation et de présentation commerciale sur le même site rationalise les déplacements des salariés et des visiteurs professionnels.

Infrastructures et réseaux : incidence NÉGLIGEABLE

L'extension s'effectue sur un site industriel existant d'ores et déjà raccordé à l'ensemble des réseaux publics nécessaires à son fonctionnement : alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, fourniture électrique, infrastructures de télécommunications et desserte viaire. Les capacités résiduelles des infrastructures existantes permettent l'intégration des nouveaux équipements sans nécessiter d'extensions lourdes ou d'adaptations majeures des réseaux. Les besoins supplémentaires générés par les bureaux et les espaces de formation demeureront modestes et compatibles avec les capacités d'accueil des réseaux en place.

- *Impacts cumulés*

L'extension du STECAL s'inscrit dans une logique territoriale de consolidation économique cohérente avec les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cette approche privilégiant la densification des sites économiques existants plutôt que la création de nouvelles zones d'activités contribue positivement aux orientations environnementales du document d'urbanisme. Le développement d'activités complémentaires sur site existant renforce la cohérence fonctionnelle de la zone économique sans générer d'effets cumulés dommageables en termes de pressions sur les ressources naturelles, de fragmentation écologique ou de dégradation paysagère.

La modification s'inscrit en cohérence avec les orientations des documents de planification supérieurs, notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires et le Schéma de Cohérence Territoriale applicable. Ces documents privilégient effectivement la consolidation et la densification des sites économiques existants plutôt que la dispersion de nouvelles zones d'activités sur le territoire, stratégie permettant de limiter la consommation d'espace et d'optimiser les investissements publics en matière d'infrastructures et de réseaux. La modification contribue ainsi aux objectifs de transition écologique territoriale par l'optimisation des infrastructures existantes et la limitation de l'étalement urbain.

- *Synthèse*

Cette modification présente un caractère d'adaptation technique et économique remarquablement neutre sur le plan environnemental. Elle répond à un besoin légitime et démontré de croissance d'une entreprise implantée durablement sur le territoire, dans le strict respect des critères réglementaires applicables aux STECAL. L'optimisation d'emprises déjà anthropisées évite toute artificialisation d'espaces naturels ou agricoles, tandis que l'absence de zonages environnementaux ou patrimoniaux sensibles confirme la pertinence de cette évolution. Les incidences identifiées demeurent négligeables sur l'ensemble des thématiques environnementales analysées, à l'exception des aspects de mobilité pour lesquels le maintien sur site génère des effets positifs en termes de réduction des déplacements.

L'approche cumulative confirme l'absence d'effets d'amplification négatifs résultant de la combinaison de cette modification avec d'autres projets ou évolutions du territoire. L'analyse révèle au contraire des synergies positives en termes d'optimisation foncière et de consolidation économique. Le maintien et le développement d'une entreprise sur un site existant participent à la dynamique économique territoriale tout en préservant les équilibres environnementaux. Sur le plan quantitatif, l'artificialisation générée demeure strictement limitée aux emprises nécessaires et s'effectue sur des surfaces déjà anthropisées, ne venant pas aggraver le bilan global de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Sur le plan qualitatif, l'absence d'impacts significatifs sur la biodiversité, les paysages, les ressources en eau ou la qualité de l'air confirme la compatibilité de cette évolution avec les objectifs environnementaux territoriaux.

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

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

L'évitement des impacts a été intégré dès la conception du projet par la limitation stricte de l'extension aux emprises déjà maîtrisées par l'entreprise et actuellement affectées à des usages industriels de stockage. Cette approche évite de manière absolue l'artificialisation d'espaces naturels vierges, de zones humides, de boisements ou de terres agricoles à fort potentiel agronomique. Le choix de développer l'activité sur le site existant plutôt que de rechercher un nouveau foncier constitue également une mesure d'évitement majeure, permettant de préserver les équilibres environnementaux locaux et d'éviter la création de nouveaux impacts sur des secteurs jusqu'alors préservés.

- *Suivi*

Les mesures de suivi portent principalement sur l'intégration architecturale et paysagère des nouveaux équipements afin de garantir leur insertion harmonieuse dans l'environnement rural périphérique.

Un suivi de la mise en œuvre effective des principes environnementaux sera assuré lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, particulièrement concernant le respect des prescriptions d'intégration paysagère définies dans la fiche STECAL modifiée. Un bilan de l'artificialisation effective pourra être réalisé à l'issue de la phase de construction pour confirmer la limitation aux emprises initialement prévues et vérifier l'absence de dérive dans la consommation d'espace. Ce suivi permettra également de s'assurer de la bonne application des recommandations architecturales et paysagères formulées dans le cadre de la présente évaluation environnementale.

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

G. Création d'un STECAL "La Besnardière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné

Objet de la modification

La présente modification consiste en la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zone agricole, identifié par l'indicatif « At ». Ce secteur est destiné à encadrer l'implantation d'un hébergement léger de type yourte contemporaine, dont la surface au sol ne pourra excéder 50 m². Cette structure d'hébergement a pour vocation d'accueillir les stagiaires participant aux formations professionnelles et artisanales organisées sur le site de La Besnardière.

- *Localisation*

Le projet est situé sur la commune d'Oizé, dans le département de la Sarthe. Le secteur concerné se trouve au lieu-dit « La Besnardière ». Les références cadastrales précises seront intégrées au dossier de modification.

Surface

L'emprise concernée par le STECAL représente une surface constructible maximale de 50 m², inscrite au sein d'un périmètre délimité sans extension du tissu urbanisé existant. Cette emprise restreinte témoigne d'une approche économe en espace.

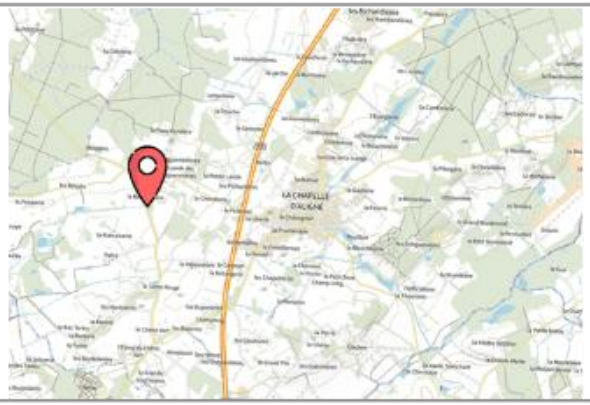
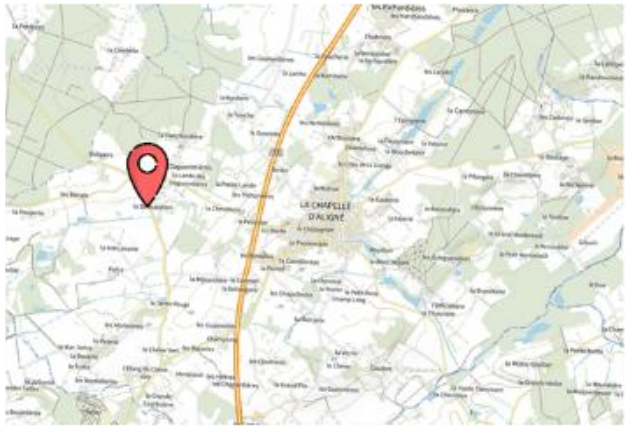
- *Justification*

La création de ce STECAL répond à un objectif de développement économique local en milieu rural. Le site accueille actuellement des activités artisanales (menuiserie-charpente et couture sur mesure) qui organisent des formations professionnelles. L'isolement géographique du lieu constitue un frein à l'attractivité de ces formations, notamment pour les stagiaires ne résidant pas à proximité. L'hébergement léger proposé permettra de lever ce frein en offrant une solution d'accueil sur place, contribuant ainsi à la viabilité économique de ces activités artisanales et à la transmission des savoir-faire traditionnels.

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

Contexte environnemental

- *Milieux naturels et protections*

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

L'analyse du contexte réglementaire environnemental révèle l'absence de contraintes liées aux zonages de protection écologique sur le secteur concerné. Aucun site du réseau Natura 2000 n'a été identifié dans un rayon de 2 kilomètres autour du projet. De même, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I n'est recensée dans un rayon de 1 kilomètre, ni de ZNIEFF de type II dans un rayon de 2 kilomètres. Le secteur ne relève d'aucun espace protégé au titre de la réglementation environnementale, et aucune zone humide inventoriée ou cours d'eau n'est présent à proximité immédiate.

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

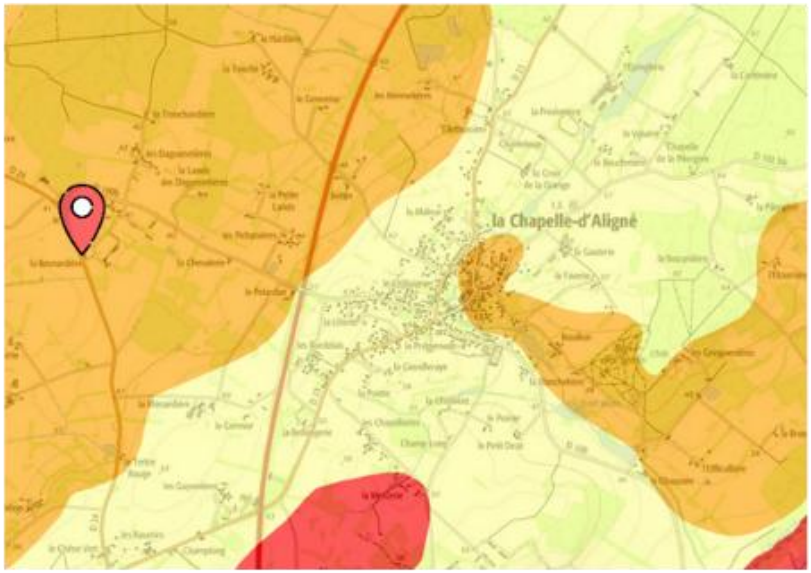
- *Patrimoine et paysage*



Sur le plan patrimonial et paysager, le contexte apparaît également peu contraint. Aucun monument historique n'est présent dans un rayon de 500 mètres autour du site. Le secteur ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection au titre des Architectes des Bâtiments de France (ABF), et n'est concerné par aucun site classé ou inscrit. L'inventaire du patrimoine local ne fait état d'aucun élément patrimonial particulier susceptible d'être impacté par le projet.

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

- *Risques et contraintes*

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

Du point de vue des risques naturels et technologiques, le site présente un niveau de contrainte faible à modéré. Aucune zone inondable n'est identifiée sur le secteur, et la commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Le territoire communal est toutefois concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, phénomène géotechnique nécessitant la mise en œuvre de précautions constructives adaptées. Sur le plan des risques technologiques, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est recensée dans un rayon de 500 mètres, et aucune servitude technique notable ne grève le secteur.

Évaluation des incidences

Consommation d'espace : NÉGLIGEABLE

Le projet de STECAL présente une consommation d'espace extrêmement limitée. L'emprise maximale de 50 m² constructibles constitue une surface très restreinte qui n'induit pas d'artificialisation significative des sols. Le choix d'un hébergement léger de type yourte, structure démontable par nature, permet de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, le projet ne génère aucune extension du tissu urbanisé existant puisqu'il s'inscrit au sein d'un site déjà occupé par des activités artisanales. Cette approche s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière portés par les politiques publiques d'aménagement du territoire. L'impact sur les espaces naturels et agricoles peut donc être considéré comme négligeable.

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

Paysages, patrimoine et cadre de vie : NÉGLIGEABLE

L'incidence paysagère du projet est très faible. Le choix d'un hébergement de type yourte contemporaine présente plusieurs avantages du point de vue de l'insertion paysagère. Il s'agit d'une structure de faible hauteur, démontable et réversible, dont les matériaux et les formes peuvent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement rural. L'absence de monument historique, de site classé ou inscrit dans un rayon de 500 mètres écarte tout risque de covisibilité avec un élément patrimonial protégé. Le secteur de La Besnardière s'inscrit dans un contexte rural ordinaire, sans caractéristiques paysagères exceptionnelles nécessitant une protection particulière.

Biodiversité et milieux naturels : NÉGLIGEABLE

L'analyse des incidences sur la biodiversité et les milieux naturels conduit à une évaluation négligeable. Le projet est localisé sur une parcelle déjà aménagée et occupée par des activités artisanales, ce qui signifie que le site ne présente pas de caractéristiques d'habitat naturel sensible. L'absence de zonages écologiques dans les rayons d'analyse réglementaires confirme l'absence d'enjeux particuliers en matière de préservation des habitats et des espèces. Aucune continuité écologique majeure (corridor écologique, réservoir de biodiversité identifié dans la Trame Verte et Bleue) n'est susceptible d'être impactée par l'implantation d'une structure légère de 50 m². L'absence de cours d'eau et de zones humides à proximité immédiate écarte tout risque d'incidence sur les milieux aquatiques et humides.

Risques et nuisances : NÉGLIGEABLE

Le projet ne génère pas de nuisances nouvelles significatives. L'accueil ponctuel de stagiaires dans un hébergement léger ne constitue pas une source de nuisances sonores, olfactives ou visuelles susceptibles d'affecter le voisinage. Le site étant déjà dédié à des activités artisanales, l'ajout d'un hébergement s'inscrit dans la continuité de l'usage actuel sans en modifier fondamentalement la nature. Du point de vue des risques naturels, le principal enjeu identifié concerne l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. La nature légère de la structure envisagée facilite techniquement la gestion de ce risque. L'absence de risque inondation, de risques technologiques liés à des ICPE et de servitudes techniques contraignantes confirme le niveau d'incidence négligeable du projet en matière de risques et nuisances.

Réduction des déplacements : POSITIVE

Le projet présente une incidence positive notable en matière de mobilité et de réduction des déplacements. La mise à disposition d'un hébergement sur le site de formation permet de supprimer les trajets quotidiens que devraient effectuer les stagiaires pour rejoindre leur lieu de résidence. Cette réduction des déplacements motorisés contribue directement à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et à l'atteinte des objectifs de transition énergétique. Dans un contexte rural où l'offre de transports en commun est généralement limitée, cette approche facilite l'accessibilité des formations à un public plus large, y compris aux personnes ne disposant pas de véhicule personnel.

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

Infrastructures et réseaux : NÉGLIGEABLE

L'incidence sur les infrastructures et réseaux publics est négligeable. L'hébergement léger envisagé sera conçu pour limiter au maximum les besoins en raccordements aux réseaux. Pour l'assainissement, des solutions autonomes adaptées aux structures temporaires pourront être mises en œuvre (assainissement individuel, dispositifs écologiques). L'alimentation en eau potable pourra s'appuyer sur les installations existantes du site artisanal ou sur des dispositifs adaptés. Les besoins énergétiques d'un hébergement de 50 m² accueillant ponctuellement des stagiaires demeurent très limités et ne nécessitent pas d'extension des réseaux publics d'électricité ou de gaz. Le caractère ponctuel de l'occupation et la faible capacité d'accueil garantissent l'absence d'impact sur les équipements publics communaux (voirie, éclairage public, gestion des déchets).

- *Impacts cumulés*

La création du STECAL de La Besnardière, avec son emprise de 50 m², contribue de manière marginale à ce bilan global. Le principe de sobriété foncière est respecté à l'échelle de l'ensemble des modifications, et les projets développés privilégient la densification, la réhabilitation ou la valorisation du bâti existant plutôt que l'extension urbaine.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les orientations des documents de planification supracommunaux. Au regard du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), il répond aux objectifs de sobriété foncière et de soutien aux activités économiques en milieu rural. La stratégie régionale visant à maintenir et développer l'économie de proximité dans les territoires ruraux trouve ici une traduction concrète. Du point de vue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le projet contribue à la valorisation du tissu rural et au maintien de l'économie de proximité, objectifs portés par ce document de planification intercommunal. Enfin, l'absence d'impact sur les ressources en eau et les milieux aquatiques garantit la compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) applicable sur le territoire.

- *Synthèse*

La création du STECAL « La Besnardière » se caractérise par des incidences environnementales nulles à négligeables sur l'ensemble des thématiques analysées, à l'exception de la mobilité pour laquelle l'effet est positif. Le projet conjugue sobriété foncière, préservation des milieux naturels et contribution au développement économique rural à travers le maintien d'activités artisanales et la transmission de savoir-faire.

L'évaluation cumulative des impacts conduit à une appréciation globalement positive. Sur le plan quantitatif, la contribution du projet à l'artificialisation des sols est négligeable (50 m²) et s'inscrit dans un bilan d'ensemble maîtrisé à l'échelle du PLUi. Sur le plan qualitatif, le projet participe à la valorisation d'activités artisanales rurales tout en améliorant l'organisation des déplacements, ce qui constitue un effet de synergie positif entre développement économique et limitation des impacts environnementaux liés à la mobilité. Aucun effet d'amplification négatif n'a été identifié. Le projet ne contribue pas à la création de points noirs environnementaux et ne participe pas à la dégradation cumulative de ressources naturelles.

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

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La séquence « Éviter, Réduire, Compenser » a été appliquée dès la conception du projet, avec un accent particulier mis sur la phase d'évitement. Le choix d'un hébergement léger de type yourte répond à plusieurs objectifs d'évitement. Cette solution constructive permet d'éviter une artificialisation excessive des sols en limitant l'imperméabilisation au strict nécessaire. Le caractère démontable et réversible de la structure garantit la possibilité d'un retour à l'état initial du site sans laisser d'empreinte durable. L'emprise restreinte de 50 m² évite toute consommation excessive de foncier. L'implantation sur un site déjà occupé par des activités artisanales évite l'atteinte aux milieux naturels et la fragmentation d'espaces agricoles ou forestiers fonctionnels. Le projet évite également tout impact sur les zonages de protection écologique et les périmètres patrimoniaux par sa localisation en dehors de ces secteurs sensibles.

- *Suivi*

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de l'hébergement afin de réduire l'impact visuel dans le contexte rural. Cette intégration pourra s'appuyer sur plusieurs leviers : choix de matériaux et de coloris en harmonie avec l'environnement immédiat, mise en place de plantations d'essences locales pour accompagner visuellement la construction, organisation des abords pour limiter les mouvements de terre et préserver au maximum la topographie naturelle.

Le suivi portera principalement sur le respect des prescriptions d'intégration paysagère (plantations, choix des matériaux et coloris) et sur la gestion des flux (assainissement, alimentation en eau). Compte tenu du faible niveau d'enjeux environnementaux, aucun dispositif lourd de suivi environnemental (suivi écologique pluriannuel, monitoring des impacts) n'est requis.

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 STECAL "La Petite Choisière" – Commune de La Chapelle-d'Aligné

Objet de la modification

La modification porte sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sein d'une zone agricole, afin d'encadrer l'implantation de trois hébergements touristiques légers — une yourte contemporaine d'environ 28 m², un dôme géodésique de 5 m de diamètre et une roulotte entièrement mobile — associés à l'installation d'une micro-ferme caprine laitière. Les volumes projetés reposent sur des fondations inexistantes ou minimales, préservant le sol naturel et garantissant une démontabilité complète. Le STECAL constitue le cadre juridique assurant la maîtrise du développement et la limitation stricte de l'empreinte au sol.

- *Localisation*

Le projet s'implante au lieu-dit **La Petite Choisière**, en continuité d'un bâti résidentiel existant. La parcelle concernée, d'une superficie d'environ **3 600 m²**, se situe à environ **300 mètres du bourg**, dans une frange agricole dont la vocation demeure prépondérante. Les références cadastrales complètes pourront être intégrées lors de la mise au point finale du dossier.

Surface

Le périmètre du STECAL couvre **0,36 hectare**, incluant les zones de pose des hébergements, un stationnement très limité, un bloc sanitaire mutualisé et des aménagements paysagers visant à renforcer l'insertion.

- *Justification*

La modification trouve son fondement dans la transition progressive d'un ménage vers une activité agricole de petite échelle : une micro-ferme caprine laitière dont le démarrage est prévu à partir de 2027. Cette activité s'appuiera sur un savoir-faire acquis en formation agricole et en maraîchage, et vise une production locale intégrée au tissu économique villageois.

La diversification touristique, par l'installation de trois hébergements insolites, constitue un appoint économique mesuré, cohérent avec la vocation rurale du site et déjà amorcé sur un autre lieu par les porteurs. L'accueil restera restreint, orienté vers des expériences de pleine nature mêlant découverte agricole et immersion douce.

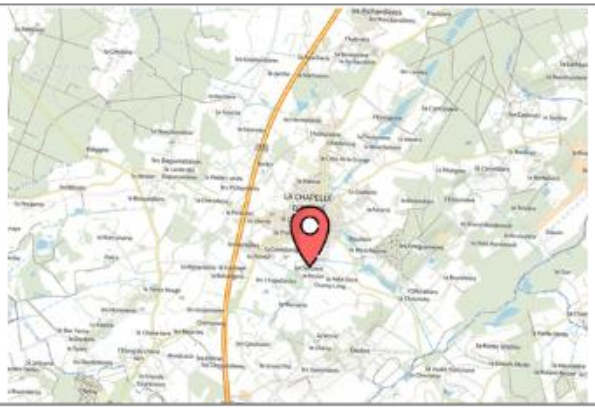
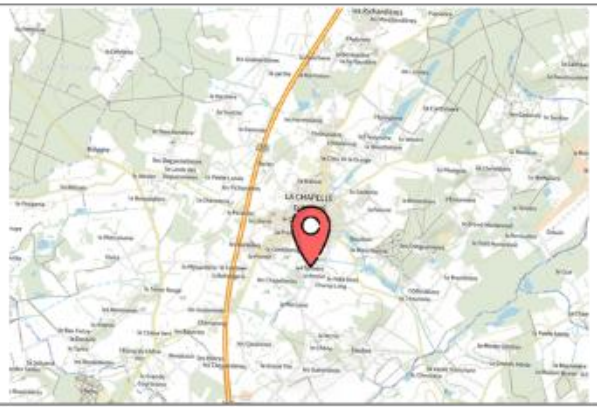
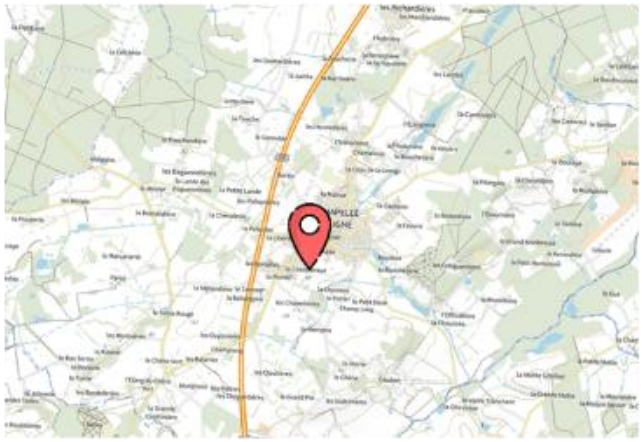
L'ensemble participe d'une logique d'économie rurale durable, où chaque usage complète l'autre : soutien d'une activité agricole naissante, valorisation des paysages, animation locale, et maintien d'un foncier agricole vivant et entretenu. L'opération ne génère ni mitage, ni fragmentation, ni altération durable du sol grâce à la réversibilité totale des structures.

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

Contexte environnemental

Milieux naturels et protections

Le site ne se situe dans le périmètre d'aucune protection réglementaire. Aucun site Natura 2000 n'entre dans un rayon de deux kilomètres, écartant tout enjeu relatif à des habitats d'intérêt communautaire. Les inventaires naturalistes n'identifient ni ZNIEFF de type I à moins d'un kilomètre, ni ZNIEFF de type II à moins de deux kilomètres, ce qui confirme que le site relève d'un milieu agricole d'usage courant, caractérisé par des prairies ouvertes ponctuées de haies.

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

Aucun cours d'eau n'est recensé à proximité, et les investigations communales n'ont pas révélé la présence de zones humides ou de sols hydromorphes. La structure écologique repose essentiellement sur la maille bocagère, dont les éléments présents en limite parcellaire seront intégralement conservés et renforcés.

Patrimoine et paysage

Le site n'est soumis à aucune contrainte patrimoniale. Aucun monument historique ne se situe dans un rayon de 500 mètres, aucun site classé ou inscrit n'influence la composition paysagère, et le secteur ne relève ni d'un périmètre ABF ni d'un site patrimonial remarquable.

En terme paysager, le site s'insère dans un ensemble de transition entre le bourg et le plateau agricole, marqué par une alternance de prairies et de haies. La parcelle, déjà partiellement occupée et organisée, accueille des vues courtes, sans covisibilité significative avec des horizons emblématiques. Les structures légères prévues respectent cette échelle discrète.



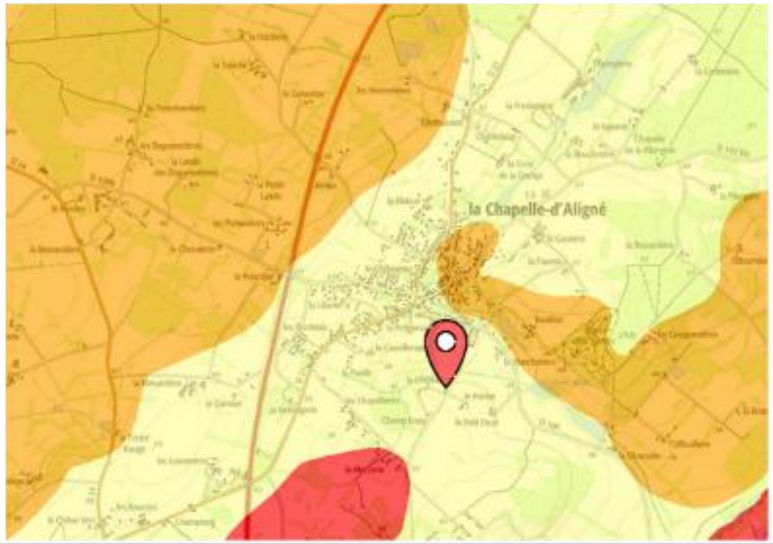
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

Risques et contraintes

Aucun risque majeur n'est identifié. Le site n'est pas inscrit dans un PPRI, et les études communales n'ont relevé aucune exposition à une crue centennale. Le risque sismique est faible.

Le seul aléa recensé concerne le **retrait-gonflement des argiles**, d'intensité faible, ce qui ne produit aucune contrainte technique réelle pour des structures démontables ou faiblement fondées.

Aucune installation classée (ICPE) ne se situe dans un rayon de 500 mètres, écartant tout risque technologique ou de nuisance particulière.

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

Évaluation des incidences

Consommation d'espace / Incidence : NÉGLIGEABLE

Le projet n'engendre pas d'artificialisation permanente. Les trois hébergements reposent sur des systèmes de pose légers préservant l'intégrité du sol. Ils n'induisent aucune imperméabilisation notable et conservent une capacité de retour à l'état initial totale.

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

La logique ZAN est pleinement respectée : maintien de la vocation agricole, absence d'expansion du bâti, maîtrise des emprises. La surface de 3 000 m² constitue une unité déjà structurée, sans conséquence pour le parcellaire agricole environnant.

Paysages, patrimoine et cadre de vie / Incidence : FAIBLE

Les volumes projetés demeurent modestes et s'inscrivent dans la continuité d'un espace déjà anthropisé. Leur aspect, volontairement sobre, limite l'impact visuel. Les modalités d'implantation ont été pensées pour éviter les émergences perceptibles depuis les voies publiques, privilégiant des zones en arrière de haies et en légère pente douce.

La présence future d'environnements végétalisés contribue à la qualité paysagère du site et préserve l'esprit rural recherché. Le cadre de vie local s'en trouve conforté par une animation douce, maîtrisée et intégrée.

Biodiversité et milieux naturels / Incidence : NÉGLIGEABLE

Le site ne porte ni habitats remarquables, ni espèces patrimoniales connues. Les haies existantes, éléments structurants de la trame écologique, sont conservées, et des plantations complémentaires renforceront leur rôle de corridor.

L'absence de zones humides ou de milieux aquatiques exclut tout risque indirect sur les espèces dépendantes. Les incidences cumulées sur la biodiversité sont nulles.

Risques et nuisances / Incidence : NÉGLIGEABLE

Le projet ne crée aucune vulnérabilité particulière. L'aléa argileux faible est sans effet sur les structures légères. Le flux de visiteurs restera très limité, sans générer ni nuisances sonores ni pressions excessives sur le voisinage.

Réduction des déplacements / Incidence : MODÉRÉE (positive)

La proximité du bourg constitue un atout majeur. Les visiteurs pourront rejoindre commerces et services en une dizaine de minutes à pied, réduisant l'usage de la voiture individuelle et favorisant les mobilités actives. Cette disposition confère au site un positionnement rare pour un hébergement rural, en cohérence avec les objectifs de réduction des déplacements motorisés.

Infrastructures et réseaux / Incidence : FAIBLE

Les besoins, limités par la nature des installations, ne nécessitent aucun renforcement d'infrastructure lourde. L'assainissement des sanitaires sera réalisé dans le respect des prescriptions techniques, et la consommation en eau restera très faible au regard des volumes acceptés par les réseaux. La capacité d'accueil limitée prévient tout risque de saturation.

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

- *Impacts cumulés*

La création du STECAL ne crée aucune tension environnementale supplémentaire au sein du document. L'ensemble des évolutions du PLUi demeure compatible avec les objectifs de sobriété foncière, et le solde global des consommations reste très inférieur aux seuils réglementaires projetés.

Le projet s'accorde avec les orientations du SRADDET en matière de réduction des impacts du tourisme, de sobriété de l'aménagement et de renforcement des circuits courts. Il se conforme également aux prescriptions du SAGE, particulièrement sur les enjeux de préservation des milieux aquatiques, totalement épargnés ici.

L'analyse ne met en évidence aucune synergie négative. Les effets cumulés s'avèrent extrêmement faibles, et certains effets — en particulier la valorisation paysagère et la diversification agricole — peuvent même être considérés comme positifs pour l'équilibre territorial.

- *Synthèse*

L'ensemble du projet présente des incidences faibles à négligeables sur l'environnement. Les seuls enjeux identifiés — qualité paysagère et mobilité — sont traités de manière satisfaisante grâce à l'échelle modeste de l'opération, à la réversibilité des installations et à la proximité du bourg. Le projet apparaît comme un exemple d'intégration douce dans un territoire rural.

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La conception du projet repose sur une logique d'évitement forte : aucune imperméabilisation durable, retrait complet des fondations lourdes, maintien total de la trame bocagère, implantation retenue en continuité du bâti existant, limitation intrinsèque des volumes. L'impact résiduel est proche de zéro.

- *Suivi*

Un suivi biennal pourra être mis en place, centré sur la qualité de l'insertion paysagère (croissance des haies, état des plantations), le maintien des sols en bon état écologique et la maîtrise des flux touristiques. Ce suivi reste léger mais garantit une vigilance sur les effets à long terme.

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

I. Création de deux STECAL à vocation principale d'habitat

Objet de la modification

La présente modification du PLUi porte sur la création de deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale d'habitat, accompagnée d'une réduction de 4 000 m² du STECAL des Richardières. Cette opération s'inscrit dans une logique de rééquilibrage et d'optimisation des capacités d'accueil au sein des enveloppes urbaines existantes.

- *Localisation*

Le premier site, dit des Pichonnières, se situe sur la commune de La Chapelle-d'Aligné. Il s'agit d'un hameau structuré composé d'une dizaine de constructions situées à proximité immédiate du bourg communal.

Le second site, La Masselière, est localisé sur la commune de Bazouges Cré-sur-Loir en limite immédiate du bourg. Ce hameau compte plus de dix constructions principales ainsi que d'anciens bâtiments scolaires aujourd'hui désaffectés.

Les deux STECAL créés se limitent strictement aux enveloppes bâties existantes et aux parcelles déjà construites, sans extension en périphérie. La surface mobilisée est entièrement compensée par la réduction concomitante de 4 000 m² du STECAL des Richardières, générant ainsi un bilan foncier neutre à légèrement favorable à l'échelle du territoire intercommunal.

- *Justification*

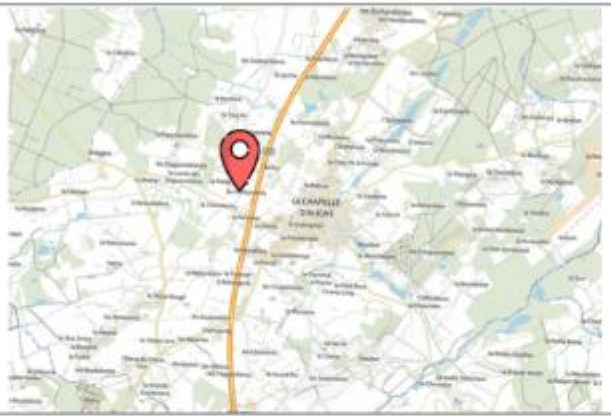
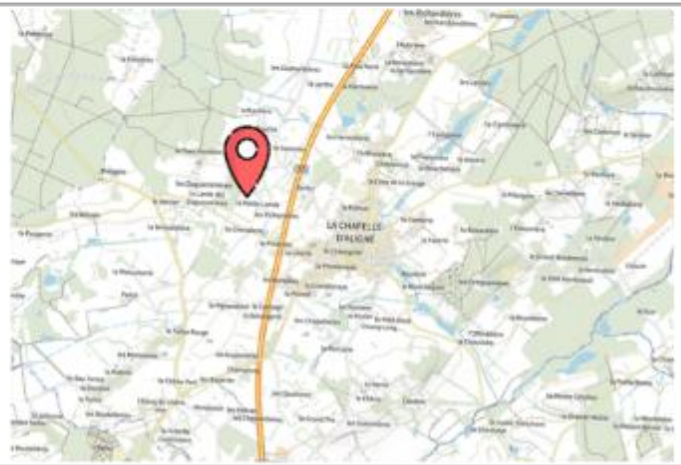
Cette modification s'inscrit d'abord dans une démarche de gestion économe de l'espace conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUi en vigueur. Elle vise ensuite à optimiser les tissus bâtis existants avant d'envisager toute extension urbaine en cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette. Enfin, elle permet la production de logements adaptés aux besoins locaux, notamment à travers le recyclage des anciens bâtiments scolaires de La Masselière susceptibles d'accueillir vingt à trente logements, tout en renforçant l'attractivité de hameaux structurés disposant d'un ancrage territorial cohérent.

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

Contexte environnemental

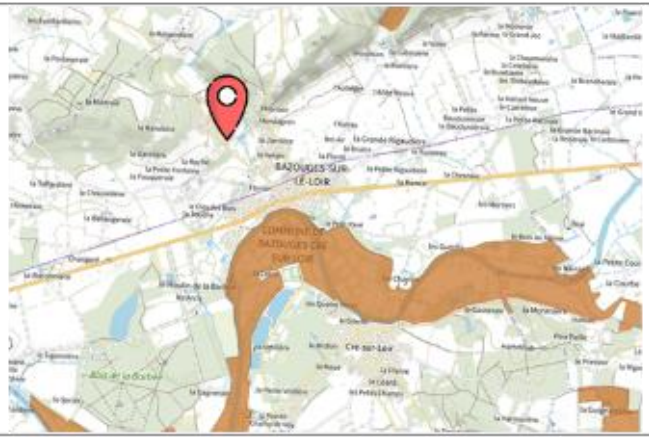
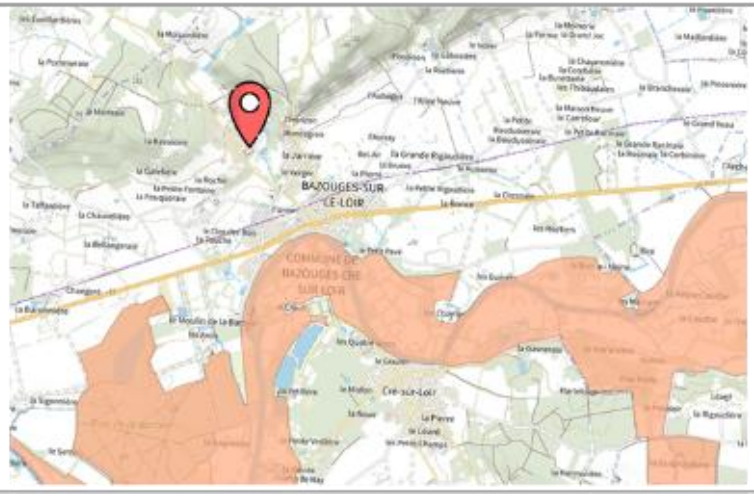
- *Milieux naturels et protections*

Le site des Pichonnières ne présente aucune protection environnementale réglementaire dans un rayon de deux kilomètres. L'analyse des données cartographiques confirme l'absence de sites Natura 2000, de ZNIEFF de type I et II dans les périmètres d'étude réglementaires, ainsi que l'absence de zones humides ou de cours d'eau sensibles identifiés.

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

La situation du site de La Masselière présente davantage de sensibilités écologiques compte tenu de sa localisation relative à la vallée du Loir. Le site Natura 2000 "Vallée du Loir de Vaas à Bazouges" se trouve à une distance de 800 mètres, tout comme la ZNIEFF de type I "Rives et abords du Loir de La Flèche à Bazouges-sur-Loir" et la ZNIEFF de type II "Vallée du Loir de Pont-de-Braye à Bazouges-sur-Loir". Cette vallée constitue un corridor écologique d'importance régionale qu'il convient de prendre en considération bien que la distance observée permette d'exclure des incidences directes significatives.

Natura 2000	ZNIEFF 1
	
ZNIEFF 2	**Zones Humides**
	

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

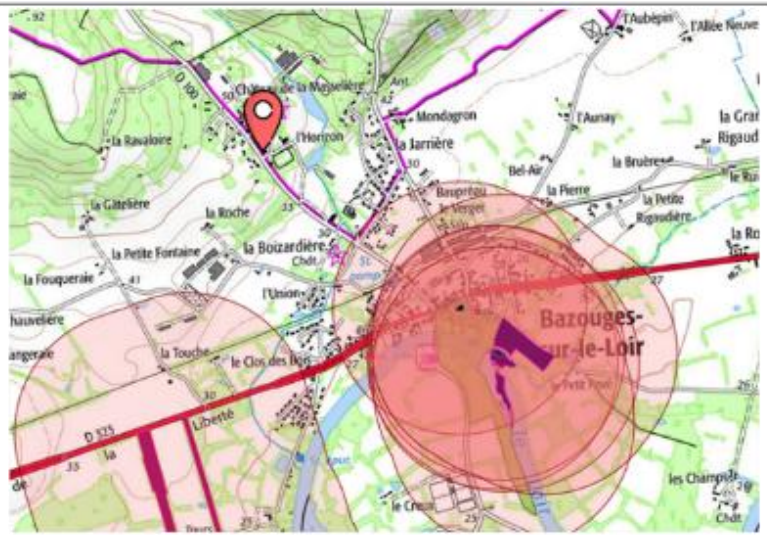
- *Patrimoine culturel et paysager*

Les deux sites ne présentent aucun périmètre de protection des monuments historiques dans un rayon de 500 mètres. Cette absence de contraintes patrimoniales réglementaires facilite les projets de densification envisagés tout en maintenant la nécessité de préserver l'identité architecturale locale caractéristique des hameaux traditionnels de la région. Les sites s'inscrivent dans un contexte paysager de transition entre espaces urbanisés de bourg et franges agricoles.

Paysage et patrimoine bâti



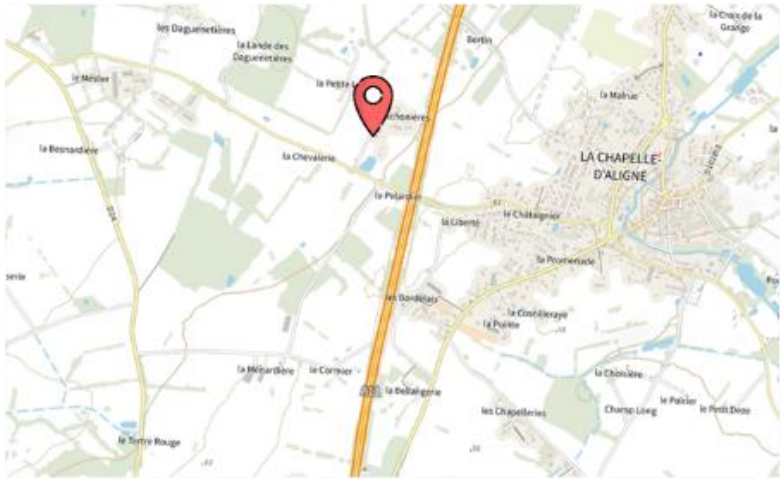
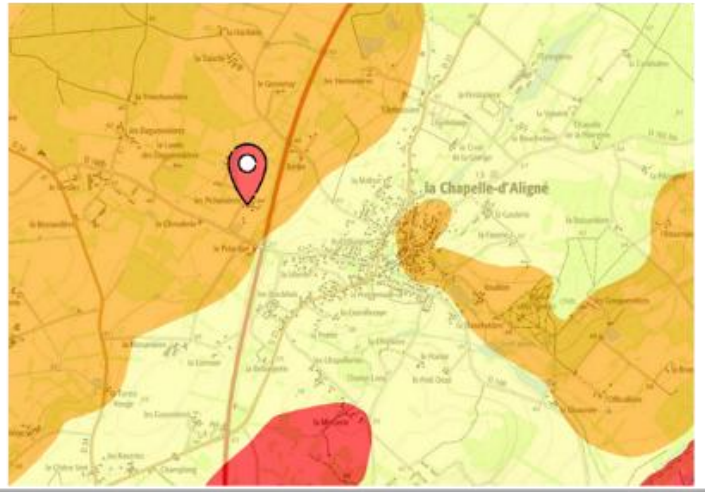
Paysage et patrimoine bâti

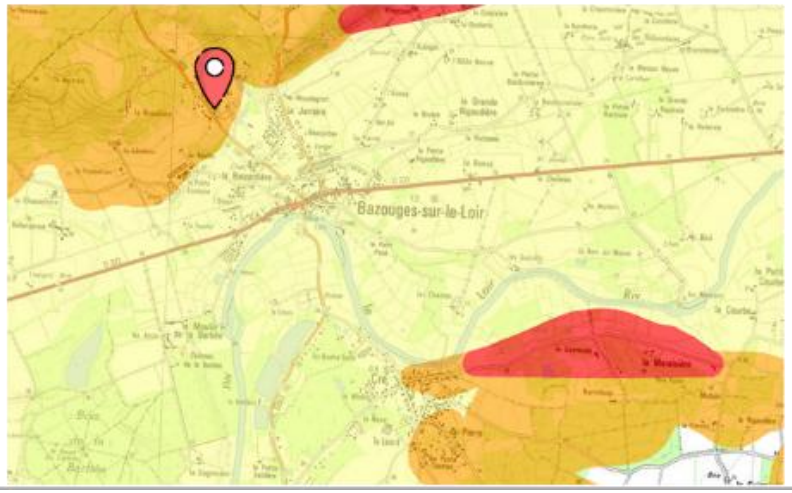


- *Risques naturels et contraintes techniques*

Les deux secteurs sont soumis à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, contrainte géotechnique couramment rencontrée dans le territoire qui nécessite des adaptations constructives standards conformes à la réglementation en vigueur. L'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation et d'autres risques majeurs (mouvement de terrain, risque technologique) confirme la pertinence du choix de localisation de ces STECAL. Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est recensée dans un rayon de 500 mètres autour des deux sites. Le risque sismique est faible, conforme au zonage réglementaire départemental.

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

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

Risques et nuisances (PPRI et ICPE)	Mouvements de terrain
	

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

Évaluation des incidences

Consommation d'espace : incidence NÉGLIGEABLE

L'opération présente un bilan exemplaire en matière de consommation foncière.

Aux Pichonnières, la densification s'effectue exclusivement dans l'enveloppe urbaine existante sans aucune extension périphérique. Cette création est immédiatement compensée par la réduction simultanée de 4 000 m² du STECAL des Richardières, générant ainsi un bilan foncier globalement favorable.

À La Masselière, l'intervention se limite strictement aux parcelles supportant les bâtiments existants et les anciens équipements scolaires désaffectés, ce qui constitue un exemple pertinent de recyclage foncier. Cette approche respecte pleinement les objectifs de Zéro Artificialisation Nette inscrits dans la loi Climat et Résilience et contribue positivement à la sobriété foncière à l'échelle du territoire intercommunal. L'absence de prélèvement sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers constitue un point particulièrement favorable de cette modification.

Paysages, patrimoine et cadre de vie : incidence FAIBLE

La densification maîtrisée s'appuie sur des structures bâties préexistantes et des hameaux bien identifiés dans le paysage local, ce qui préserve l'identité paysagère et la cohérence architecturale des secteurs concernés. La requalification des anciens bâtiments scolaires de La Masselière constitue une valorisation qualitative significative du cadre de vie local en transformant une friche fonctionnelle en projet résidentiel intégré. L'insertion paysagère des futures opérations sera facilitée par l'absence de covisibilités sensibles avec des éléments patrimoniaux remarquables et par la proximité immédiate des bourgs qui assure une continuité urbaine harmonieuse. Les volumétries et implantations futures devront néanmoins respecter les caractéristiques architecturales locales pour garantir une intégration réussie dans le tissu existant.

Biodiversité et milieux naturels : incidence FAIBLE

Les interventions se concentrent sur des terrains déjà anthropisés ne présentant aucun enjeu écologique majeur direct.

Pour le site de La Masselière, bien que situé à 800 mètres des zonages écologiques de la vallée du Loir incluant un site Natura 2000 et des ZNIEFF de types I et II, la distance observée et la nature des travaux envisagés excluent tout impact significatif sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les opérations consistent essentiellement en des réhabilitations de bâtiments existants et des densifications dans les enveloppes déjà construites, ce qui limite considérablement les risques d'incidences écologiques. Les continuités écologiques locales, notamment celles liées au corridor de la vallée du Loir, ne sont pas affectées compte tenu de l'éloignement et de la nature urbaine des secteurs concernés. L'absence de zones humides inventoriées sur les sites conforte ce diagnostic favorable.

Risques et nuisances : incidence NÉGLIGEABLE

L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, seule contrainte géotechnique identifiée sur les deux sites, sera systématiquement pris en compte dans les études géotechniques préalables aux constructions conformément à la réglementation en vigueur. Cette contrainte n'apparaît pas de nature à remettre en cause la faisabilité des projets et fait l'objet de techniques constructives éprouvées et normalisées. L'usage principal d'habitat envisagé reste parfaitement compatible avec l'environnement immédiat des sites qui ne présente aucune source de nuisances significatives. L'absence de nuisances industrielles, de risques naturels majeurs tels que les inondations, et d'installations classées à proximité confirme l'adéquation des sites choisis pour un développement résidentiel maîtrisé.

Réduction des déplacements : incidence POSITIVE

Le renforcement de l'offre d'habitat dans des hameaux situés à proximité immédiate des bourgs et de leurs services constitue un point particulièrement favorable de cette modification. Cette stratégie contribue à réduire la dépendance automobile en rapprochant les lieux de résidence des équipements publics, commerces et services de proximité. La présence d'équipements tels que les salles polyvalentes, plaines de jeux et services communaux à distance raisonnable favorise les déplacements de proximité

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

et les modes de transport doux. Cette approche s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition énergétique territoriale et de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements contraints.

Infrastructures et réseaux : incidence NÉGLIGEABLE

Les deux secteurs bénéficient déjà d'une desserte et d'un raccordement satisfaisants aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement collectif, d'électricité et de télécommunications. Les capacités d'accueil existantes de ces infrastructures permettent l'accueil des nouveaux logements envisagés sans nécessiter d'extensions lourdes ou de renforcements majeurs. La proximité des bourgs facilite les raccordements techniques et limite les investissements d'infrastructure nécessaires. Cette situation favorable constitue un argument en faveur de la densification des enveloppes existantes plutôt que d'extensions périphériques qui nécessiteraient des investissements en matière de réseaux.

- *Impacts cumulés*

La création des deux STECAL s'inscrit dans une logique cohérente de densification des tissus existants qui doit être appréciée dans le cadre plus large de la politique d'urbanisme intercommunale. Cette approche est renforcée par la réduction simultanée de 4 000 m² du STECAL des Richardières, qui constitue un mécanisme compensatoire rare et particulièrement vertueux. À l'échelle du PLUi, cette stratégie génère un bilan global favorable en matière de consommation d'espace et démontre la volonté de privilégier systématiquement la requalification urbaine à l'étalement. La cohérence d'ensemble avec les objectifs environnementaux du document d'urbanisme est ainsi pleinement assurée, contribuant positivement à l'atteinte des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière.

La modification s'inscrit en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale qui privilégie l'optimisation des centralités et des tissus bâtis existants avant toute extension urbaine. Elle contribue également aux objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires en matière de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de transition écologique territoriale. La proximité de la vallée du Loir à Bazouges n'induit aucun effet cumulé dommageable compte tenu de la distance de 800 mètres qui sépare le site de La Masselière des zonages écologiques et de la nature des interventions envisagées qui se limitent à des réhabilitations et densifications mesurées.

- *Synthèse*

Cette modification de PLUi traduit une politique exemplaire de sobriété foncière et de valorisation du patrimoine bâti existant, en phase avec les objectifs nationaux et régionaux de limitation de l'artificialisation des sols. Elle optimise les capacités d'accueil au sein des enveloppes urbaines constituées, évite toute extension sur des espaces naturels ou agricoles à enjeux, et contribue positivement à la réduction des déplacements contraints en rapprochant l'offre de logements des centralités existantes et de leurs équipements.

L'approche cumulative révèle des effets de synergie positifs particulièrement remarquables dans trois domaines principaux. Sur le plan foncier, l'optimisation des enveloppes bâties couplée à la réduction compensatoire génère un bilan quantitatif favorable qui dépasse les exigences réglementaires. Sur le plan patrimonial, la valorisation des bâtiments existants et notamment des anciens équipements scolaires évite la création de friches urbaines et contribue à la qualité du cadre de vie. Sur le plan fonctionnel, le renforcement des centralités existantes favorise la mutualisation des équipements et des services, réduisant ainsi les besoins en déplacements. L'absence d'effets d'amplification négatifs, qu'il s'agisse d'impacts écologiques, paysagers ou en termes de risques, confirme la pertinence environnementale de la stratégie adoptée. Le bilan cumulatif, tant quantitatif avec la réduction nette de 4 000 m² de STECAL que qualitatif avec la requalification urbaine privilégiée, valide l'exemplarité de cette modification au regard des enjeux environnementaux contemporains.

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

Mesures d'accompagnement

- *Évitement*

La conception de la modification intègre de manière substantielle les principes d'évitement qui constituent le premier niveau de la séquence Éviter-Réduire-Compenser. En se limitant strictement aux enveloppes bâties existantes, la modification évite par nature tout impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers qui constituent les principaux réservoirs de biodiversité du territoire. Le choix délibéré de sites déjà anthropisés, intégrés dans des tissus urbanisés constitués et disposant des réseaux nécessaires, témoigne d'une démarche d'évitement intégrée dès la conception du projet. La logique compensatoire mise en œuvre à travers la réduction du STECAL des Richardières démontre également une volonté d'éviter toute consommation foncière nette supplémentaire.

- *Suivi*

Un dispositif de suivi de la mise en œuvre des projets sera assuré lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, particulièrement concernant le respect des prescriptions paysagères et architecturales ainsi que la gestion de l'aléa géotechnique. Ce suivi permettra de vérifier la conformité des réalisations avec les objectifs environnementaux de la modification.

Un bilan de la consommation foncière effective pourra être réalisé à l'échéance du PLUi pour confirmer l'atteinte des objectifs de sobriété foncière et la contribution effective de cette modification à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette du territoire. Ce bilan quantitatif pourra être complété par une évaluation qualitative de l'intégration paysagère des opérations réalisées et de leur contribution à la revitalisation des hameaux concernés.

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

I. Rappel des incidences des projets

A. Modifications du Règlement Écrit

Ces modifications visent principalement à ajuster ou à clarifier les règles écrites du PLUi-H.

Sujet de la Modification	Évaluation Globale (Synthèse)	Détails des Incidences et Justification
Modification des règles de stationnement	**Incidence positive**	Permet une optimisation de la consommation d'espace en réduisant la largeur des places de 2,50 m à 2,30 m.
Modification du règlement de la zone agricole (Suppression mention centrales photovoltaïques au sol)	**Incidence négligeable/inexistante**	Cohérence administrative sans impact environnemental significatif. La suppression de la mention obsolète clarifie le règlement sans affaiblir la protection du foncier agricole.
Autorisation des constructions agricoles, notamment logements de fonction, en zone N	**Incidence négligeable/inexistante**	Corrige une incohérence du PLUi en sécurisant les projets agricoles existants. Les autorisations sont limitées aux besoins stricts des exploitations, prévenant le mitage.
Clarification des règles relatives aux extensions, annexes et réhabilitations du bâti d'habitation en zone A et N	**Faible à Modérée**	L'incidence est jugée **Faible** pour la consommation d'espace (car elle s'applique à l'existant) et sur les risques. Elle est qualifiée de **Modérée** pour les paysages et le patrimoine et pour la biodiversité et les milieux naturels, en raison de l'effet cumulatif potentiel de densification du bâti diffus.

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

B. Modifications du Règlement Graphique

Ces modifications concernent les ajustements de zonage et la suppression de contraintes foncières.

Sujet de la Modification	Évaluation Globale (Synthèse)	Détails des Incidences et Justification
Suppression de l'emplacement réservé n°9 (Clermont-Créans)	**Incidence négligeable/inexistante**	Mise à jour administrative d'une servitude obsolète qui n'entraîne aucune consommation d'espace supplémentaire. Une incidence **Faible** est notée uniquement au regard du contexte hydrologique (PPRi) existant, mais sans nouvel aménagement.
Suppression de l'emplacement réservé n°97 (Villaines-sous-Malicorne)	**Négligeable à Faible**	La suppression de cette servitude, devenue caduque, évite l'artificialisation potentielle des 1 127 m² initialement prévus pour un cheminement piétonnier. L'incidence est faible uniquement liée à l'aléa moyen de **retrait-gonflement des argiles** sur le secteur.
Reclassement de deux parcelles en zone d'habitat UHc (La Flèche et Mareil-sur-Loir)	**Incidence négligeable/inexistante**	Mise en cohérence administrative du zonage avec l'occupation réelle des sols sur des parcelles déjà bâties et urbanisées. Bilan **Négligeable à Positif** pour les déplacements et les paysages.
Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-ville de La Flèche (1,5 ha)	**Incidence négligeable/inexistante**	Actualisation technique d'un terrain déjà destiné à l'urbanisation (1AUh) vers une zone urbaine (UHp) en raison de la disponibilité des réseaux. L'incidence est **Positive** sur les infrastructures (optimisation de l'existant) et **Faible** sur la biodiversité en raison de la proximité de sites Natura 2000/ZNIEFF.
Classement d'une zone 1AUh en UHp en centre-bourg de Crosmières (0,35 ha)	**FORTE** (Risques), **Modérée** (Consommation/Paysages)	Le bilan identifie une incidence **FORTE** sur la thématique **"Risques et nuisances"**, exclusivement due à l'exposition du secteur à un **aléa fort de retrait-gonflement des argiles**. L'incidence est **Modérée** pour la consommation d'espace (3 500 m² artificialisés) et pour les paysages/patrimoine en raison de la localisation dans le périmètre des abords (ABF).

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

C. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces modifications portent sur l'ajustement des schémas de développement urbain existants.

Sujet de la Modification	Évaluation Globale (Synthèse)	Détails des Incidences et Justification
Modification de l'OAP Rue Nationale (Suppression secteur 2, Crosmières)	**Incidence négligeable/inexistante**	Ajustement réaliste de la planification face aux contraintes opérationnelles (absence de cession, coûts disproportionnés). Ne crée aucune consommation d'espace supplémentaire.
Modification de l'OAP Rue Le Royer de La Dauversière (Introduction d'un phasage, Bousse)	**Incidence négligeable/inexistante**	Modification strictement organisationnelle et méthodologique pour permettre un aménagement progressif. Ne change pas l'emprise foncière et offre une perspective de réduction de l'artificialisation si les besoins sont inférieurs aux prévisions.
Modification de l'OAP « Rue du Général de Gaulle » (Révision schéma de desserte, Bazouges Cré-sur-Loir)	**Incidence négligeable/inexistante**	Modification technique de la desserte (suppression de l'accès sud) qui ne change pas le périmètre de 2,4 hectares ni la programmation de 36 logements. Effet positif sur les paysages par la préservation du linéaire bâti existant.

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

D. Évolutions des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Ces modifications encadrent des développements spécifiques en zones naturelles ou agricoles.

Sujet de la Modification	Évaluation Globale (Synthèse)	Détails des Incidences et Justification
Création d'un STECAL (zone Aa) « Le Châtaignier » à Oizé	**Incidence faible**	L'incidence est faible à modérée. L'impact est principalement sur la consommation d'espace agricole : **1,25 ha d'espace agricole**. Le projet est justifié par la mutualisation d'activités agricoles structurées et la création d'emplois (15-20 postes).
Classement en STECAL Nt à vocation touristique du Haras de la Potardière (Crosmières)	**Incidence négligeable/inexistante**	Mise en cohérence réglementaire pour sécuriser des usages touristiques existants sur un domaine déjà artificialisé (12 hectares). L'extension constructible est strictement limitée à 200 m².
Modification du STECAL au lieu-dit Malforge (Oizé)	**Incidence négligeable/inexistante**	Régularisation juridique d'une activité artisanale existante sur une parcelle de 0,2 ha sans extension du périmètre global du STECAL. Bilan de consommation d'espace nul.
Évolution du STECAL Nt – « Le Moulin du Rouveau » (Oizé)	**Incidence négligeable/inexistante**	Réajustement du périmètre et autorisation de cabanes touristiques de 35 m² maximum (au lieu de 10 m²). N'engendre aucune artificialisation supplémentaire ni ne modifie l'équilibre du site.
Ajustement du périmètre du STECAL "La Pièce de l'Aire" (Oizé)	**Incidence négligeable/inexistante**	Ajustement de périmètre (1 500 m²) pour intégrer un bâtiment artisanal sur une zone **déjà utilisée et artificialisée** (aire de stockage). Bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) nul.
Modification d'un STECAL "L'Epinglerie" (Extension bureaux Lindsay Europe, La Chapelle-d'Aligné)	**Incidence négligeable/inexistante**	Extension sur des emprises foncières déjà maîtrisées et affectées à des usages industriels de stockage (foncier déjà anthropisé). L'incidence est **Négligeable**, avec un effet **Positif** en matière de réduction des déplacements par le regroupement des fonctions.
Création d'un STECAL "La Besnardière" (Hébergement léger stagiaires)	**Négligeable à Positive**	Consommation d'espace extrêmement limitée (50 m²), structure légère, démontable et réversible. L'incidence est **Positive** sur la réduction des déplacements des stagiaires.
Création de deux STECAL à vocation principale d'habitat (Les Pichonnières et La Masselière)	**Négligeable à Positive**	S'inscrit dans une politique de **sobriété foncière** (recyclage de bâtiments existants, dont d'anciennes écoles). La surface mobilisée est **compensée par la réduction simultanée de 4 000 m²** d'un autre STECAL. Contribue positivement à la réduction des déplacements.

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

II. Synthèse globale

A. Analyse thématique des incidences

Consommation d'espace et artificialisation des sols

L'ensemble des modifications portées par la présente procédure témoigne d'une démarche globalement maîtrisée en matière de consommation d'espace.

Sur les vingt-deux modifications analysées, seules trois engendrent une artificialisation nouvelle : le STECAL agricole du Châtaignier à Oizé (1,25 hectare), le classement en zone UHp à Crosmières (0,35 hectare) et, dans une moindre mesure, le passage en zone urbaine d'un secteur de 1,5 hectare à La Flèche, terrain toutefois déjà inscrit en zone à urbaniser. Cette consommation cumulée de l'ordre de 1,6 hectare demeure proportionnée au regard de la nature des projets justifiés – développement d'activités agricoles structurantes, optimisation de secteurs déjà desservis par les réseaux – et s'inscrit dans les marges d'évolution fixées par le document d'urbanisme.

Par ailleurs, plusieurs dispositions contribuent positivement à limiter l'étalement urbain : la suppression de l'emplacement réservé n°97 à Villaines-sous-Malicorne évite l'artificialisation potentielle de 1 127 mètres carrés, tandis que la création de deux STECAL d'habitat s'accompagne de la réduction concomitante de 4 000 mètres carrés d'un autre secteur. La logique de recyclage du bâti existant, notamment par la transformation d'anciennes écoles en habitat, participe activement de cette sobriété foncière.

Biodiversité et milieux naturels

Les incidences identifiées sur les milieux naturels et la biodiversité sont principalement qualifiées de négligeables à faibles. Les modifications s'appliquent pour l'essentiel à des espaces déjà urbanisés ou anthropisés, limitant ainsi les risques de fragmentation des continuités écologiques. Une attention particulière doit néanmoins être portée à la clarification des règles d'extension du bâti en zones agricoles et naturelles, dont l'effet cumulatif pourrait, à terme, générer une densification diffuse susceptible d'affecter les habitats naturels et les corridors écologiques. Cette incidence, qualifiée de modérée, appelle une vigilance dans l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de prévenir tout mitage préjudiciable.

Les STECAL à vocation touristique, tels que le Haras de la Potardière ou le Moulin du Rouveau, s'inscrivent quant à eux dans des périmètres d'ores et déjà aménagés, sans pression supplémentaire sur les espaces naturels environnants.

Ressources en eau et qualité des sols

Les modifications proposées n'engendrent pas d'incidence significative sur la ressource en eau ou sur la qualité des sols. La suppression de l'emplacement réservé n°9 à Clermont-Créans, bien que située dans un contexte hydrologique sensible soumis au PPRi, ne génère aucun aménagement nouveau et demeure sans conséquence sur les écoulements ou les zones d'expansion des crues.

Les quelques opérations d'urbanisation nouvelles (Crosmières, Oizé) interviendront dans le respect des prescriptions en vigueur relatives à la gestion des eaux pluviales et à la limitation de l'imperméabilisation des sols. Les règles d'assainissement du PLUi, non modifiées par la présente procédure, continuent de s'appliquer pleinement.

Paysages et patrimoine

L'incidence paysagère des modifications s'avère globalement maîtrisée, voire positive dans certains cas. La modification de l'OAP « Rue du Général de Gaulle » à Bazouges Cré-sur-Loir, par la suppression d'un accès au sud, préserve le linéaire bâti existant et renforce la cohérence morphologique du secteur. Les reclassements de parcelles déjà bâties en zone d'habitat contribuent à la lisibilité du document sans générer de mutations paysagères significatives.

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

Une attention doit être portée au classement en zone UHp du secteur de Crosmières, situé dans le périmètre des abords d'un monument historique, qui présente une incidence modérée. Si le projet devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, cette consultation garantira la préservation des qualités patrimoniales et paysagères du site. De même, la clarification des règles d'extension en zones A et N, en autorisant des évolutions du bâti existant, pourrait induire, par effet cumulatif, une altération de la lecture des paysages ruraux si elle n'est pas encadrée avec rigueur.

Mobilités et déplacements

Plusieurs modifications contribuent favorablement à l'optimisation des déplacements. La modification des règles de stationnement, en réduisant la largeur des places de 2,50 à 2,30 mètres, permet une meilleure rationalisation de l'usage du foncier sans compromettre la fonctionnalité des espaces de stationnement. Le regroupement d'activités agricoles au sein du STECAL du Châtaignier à Oizé, de même que l'extension des bureaux de l'entreprise Lindsay Europe à La Chapelle-d'Aligné, participent à la réduction des déplacements par la concentration des fonctions.

La création du STECAL d'hébergement léger pour stagiaires à La Besnardière constitue également une réponse adaptée aux besoins temporaires de logement à proximité immédiate des lieux de formation, limitant ainsi les trajets quotidiens. Le recyclage de bâtiments existants en habitat (Les Pichonnières, La Masselière) favorise quant à lui le maintien de population dans les bourgs, confortant la viabilité des services et commerces de proximité.

Climat et énergies

Les modifications n'appellent pas d'incidence significative sur les enjeux climatiques et énergétiques. Les quelques opérations d'urbanisation nouvelle demeureront soumises aux exigences réglementaires en vigueur en matière de performance énergétique des constructions. La suppression de la mention relative aux centrales photovoltaïques au sol en zone agricole, relevant d'une mise en cohérence administrative, n'affaiblit en rien la protection du foncier agricole ni ne compromet le développement des énergies renouvelables, qui demeure encadré par d'autres dispositions du PLUi.

Risques et nuisances

L'analyse des risques fait apparaître une incidence forte sur quelques secteurs, classé en zone UHp, en raison de leur exposition à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Cette incidence, clairement identifiée, nécessitera la mise en œuvre de techniques constructives adaptées et le respect des prescriptions géotechniques, conformément à la réglementation en vigueur. Pour les autres modifications, les incidences en matière de risques demeurent faibles à négligeables, les secteurs concernés présentant pour la plupart des aléas faibles ou moyens, ou s'inscrivant dans des périmètres déjà bâtis.

B. Application de la séquence éviter, réduire, compenser

La présente modification du PLUi s'inscrit pleinement dans la logique de la séquence « éviter, réduire, compenser », privilégiant en premier lieu l'évitement des incidences significatives sur l'environnement.

La phase d'évitement se traduit par plusieurs dispositions structurantes. La suppression de l'emplacement réservé n°97 évite l'artificialisation de plus de 1 100 mètres carrés, tandis que la modification de l'OAP Rue Nationale à Crosmières, en renonçant au secteur 2, renonce à une urbanisation techniquement et économiquement peu soutenable. Le principe de recyclage du bâti existant, appliqué notamment aux STECAL d'habitat des Pichonnières et de La Masselière, évite la consommation d'espaces naturels ou agricoles en réinvestissant des emprises déjà construites.

Les mesures de réduction apparaissent à travers plusieurs mécanismes. L'introduction d'un phasage dans l'OAP Rue Le Royer de La Dauversière à Bousse permet d'ajuster l'urbanisation aux besoins réels et d'éviter toute artificialisation anticipée et disproportionnée. La limitation stricte des constructions autorisées dans les STECAL – que ce soit pour les logements de fonction en zone agricole, les cabanes touristiques du Moulin du Rouveau ou l'hébergement léger de La Besnardière – constitue autant de

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

garde-fous contre une densification excessive. Le STECAL du Châtaignier à Oizé, bien qu'il consomme 1,25 hectare d'espace agricole, répond à une logique de mutualisation et de structuration de l'activité agricole, réduisant ainsi les besoins d'implantations dispersées.

Les mesures de compensation se manifestent notamment par le bilan foncier équilibré : la création de deux STECAL d'habitat s'accompagne de la réduction simultanée de 4 000 mètres carrés d'un autre secteur, traduisant une logique de sobriété foncière par redéploiement des surfaces. Si aucune mesure compensatoire écologique stricto sensu n'est prévue, c'est que les incidences résiduelles identifiées, après évitement et réduction, demeurent limitées et proportionnées aux enjeux du territoire.

C. Synthèse finale : proportionnalité et compatibilité

Au terme de cette analyse, il apparaît que les incidences environnementales de la modification du PLUi demeurent globalement faibles à négligeables. Sur un total de vingt-deux modifications, dix-sept ne génèrent aucune consommation d'espace, s'inscrivant dans une logique de régularisation administrative, de recyclage du bâti ou d'optimisation de l'existant.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par la procédure s'établit à environ 1,6 hectare, un niveau modéré au regard des besoins identifiés et des bénéfices attendus en termes d'emploi, de structuration agricole et de réponse aux besoins en logement. Cette artificialisation s'inscrit dans les marges fixées par le document d'urbanisme et respecte les objectifs de lutte contre l'étalement urbain portés par les politiques nationales et territoriales.

Les incidences sur la biodiversité, les paysages, la ressource en eau et les mobilités apparaissent maîtrisées, voire positives dans certains cas, témoignant d'une approche raisonnée de l'évolution du territoire. La vigilance devra néanmoins être maintenue dans l'application des règles d'extension du bâti en zones A et N, afin de prévenir tout effet cumulatif préjudiciable aux continuités écologiques et aux paysages ruraux.

La modification du PLUi s'avère ainsi compatible avec les objectifs de transition écologique poursuivis à l'échelle nationale et locale. Elle conjugue sobriété foncière, adaptation aux besoins du territoire et préservation des équilibres environnementaux. Les mesures d'évitement et de réduction intégrées à la procédure traduisent une démarche cohérente avec les principes du développement durable, garantissant un aménagement respectueux des ressources naturelles et des paysages, tout en permettant au territoire de poursuivre son développement de manière équilibrée et raisonnée.

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 COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE de l'évaluation environnementale

Ce document en bref

Ce résumé non technique présente, dans un langage accessible à tous, les conclusions de l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLUi-H du Pays Fléchois. Il explique quelles sont les modifications proposées, quels sont leurs effets sur l'environnement et comment ces effets ont été évités, réduits ou compensés.

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

Sommaire

I. POURQUOI CE DOCUMENT ? 3
A. Ce que n'est pas cette modification 3

II. LE TERRITOIRE DU PAYS FLECHOIS : UN APERÇU 4
A. Le contexte territorial 4
B. Articulation avec les documents de planification de portée supra-communale 6
C. Un territoire à dominante naturelle et agricole 7
D. Les principaux enjeux environnementaux 7

III. CE QUE PROPOSE LA MODIFICATION N°3 8
A. Les évolutions du règlement écrit 8
B. Les évolutions du plan de zonage 8
C. Les évolutions des orientations d'aménagement (OAP) 9
D. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 9

IV. LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT 10
A. Modifications du règlement écrit 10
B. Modifications du plan de zonage 10
C. Modifications des OAP 10
D. Évolutions des STECAL 11

V. COMMENT LES IMPACTS SONT EVITES, REDUITS OU COMPENSES 12
A. Éviter 12
B. Réduire 12
C. Compenser 12

VI. BILAN : CE QU'IL FAUT RETENIR 13
A. Des incidences globalement faibles à négligeables 13
B. Une consommation d'espace maîtrisée 13
C. Un point de vigilance 13
D. Une démarche cohérente 13

VII. GLOSSAIRE 14

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

I. Pourquoi ce document ?

La Communauté de Communes du Pays Fléchois a engagé la modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce document de planification définit les règles d'utilisation des sols sur les 14 communes du territoire : où peut-on construire, quels types de bâtiments sont autorisés, quels espaces naturels ou agricoles doivent être protégés.

La modification n°3 vise à faire évoluer certaines règles de ce PLUi-H, sans en changer les orientations générales. Elle a été soumise à évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, afin de vérifier que ces évolutions n'ont pas d'effets négatifs importants sur l'environnement.

À quoi sert un résumé non technique ?

La loi (articles R.122-5 et R.122-20 du code de l'environnement) impose que toute évaluation environnementale soit accompagnée d'un résumé rédigé dans un langage compréhensible par tous. Ce résumé permet à chaque citoyen de comprendre les enjeux et de participer pleinement à la consultation publique.

A. Ce que n'est pas cette modification

- Cette modification n°3 ne remet pas en cause les grandes orientations du PLUi-H approuvé en janvier 2021.
- Elle ne crée pas de nouvelles zones à urbaniser ni ne modifie la stratégie globale d'aménagement du territoire.
- Il s'agit d'ajustements ciblés, nécessaires pour adapter le document aux réalités du terrain et aux besoins des communes.

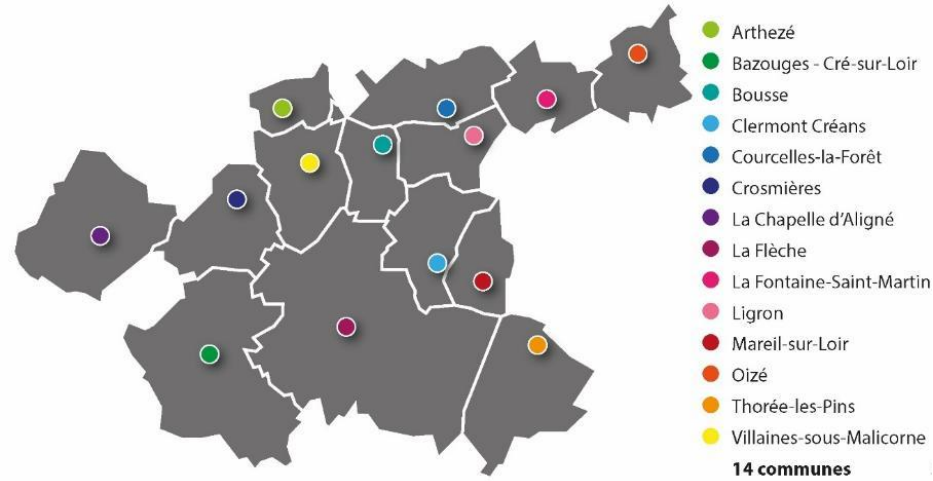
Envoyé en préfecture le 24/11/2026
Reçu en préfecture le 24/11/2026
Publié le
ID : 072-247200348-20260924-DAG260924D018A-DE

II. Le territoire du Pays Fléchois : un aperçu

A. Le contexte territorial

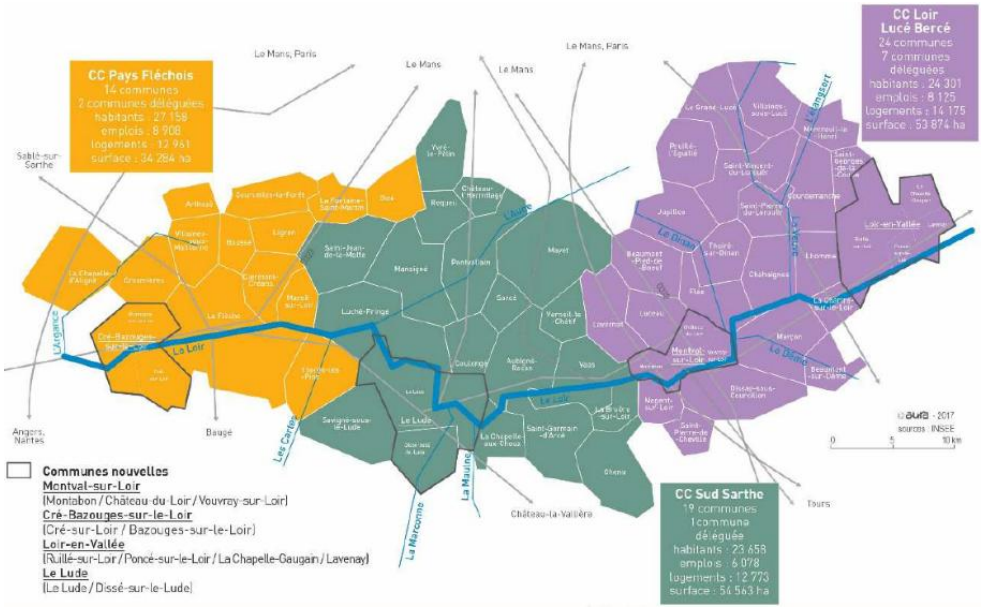
La Communauté de Communes du Pays Fléchois appartient à la région Pays de la Loire et s'étend sur le département de la Sarthe.

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

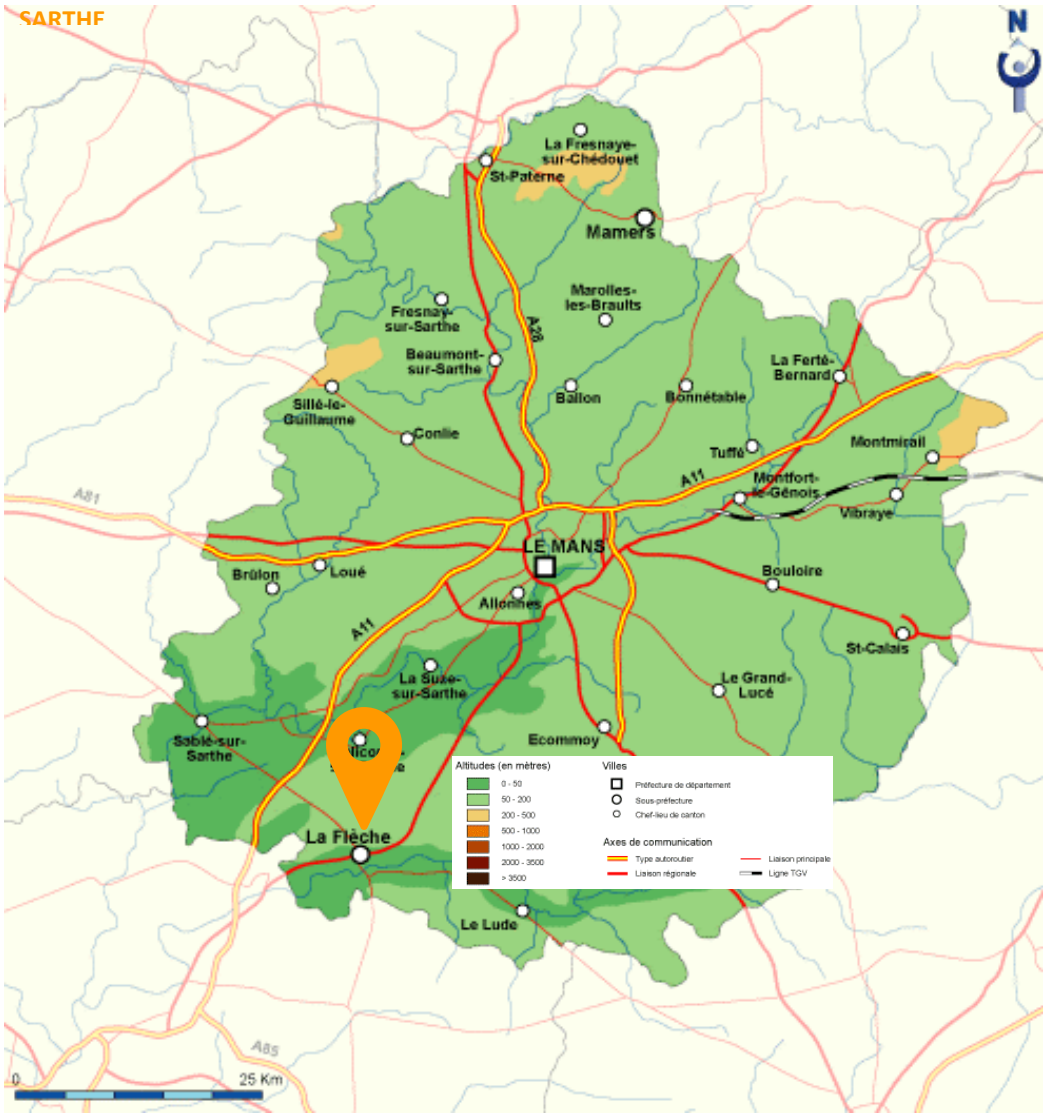


Source : SCoT Pays Vallée du Loir

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.

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

B. 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.

1. 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».

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

C. Un territoire à dominante naturelle et agricole

L'occupation du sol est dominée par l'agriculture (cultures, prairies) qui couvre 59 % de la surface, et par les forêts qui représentent 35 % du territoire. Les zones urbanisées ne représentent qu'environ 3 % de l'ensemble.

Le territoire possède une richesse écologique importante : un site Natura 2000, 16 zones naturelles d'intérêt écologique (ZNIEFF), plus de 3 650 zones humides inventoriées et 285 kilomètres de cours d'eau répartis sur deux bassins versants (le Loir et la Sarthe aval).

D. Les principaux enjeux environnementaux

Sobriété foncière	Limiter l'artificialisation des sols conformément à l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). De 2021 à 2023, la consommation d'espace a été de 7,85 ha/an, en dessous du plafond de 11,4 ha/an fixé pour la période.
Biodiversité	Préserver les milieux naturels, les corridors écologiques (trame verte et bleue) et les zones humides, qui jouent un rôle essentiel pour la qualité de l'eau et la prévention des inondations.
Paysages	Maintenir la diversité paysagère du territoire (vallées, bocage, forêts) et éviter le mitage, c'est-à-dire la dispersion de constructions isolées dans les espaces ruraux.
Ressource en eau	Protéger la qualité des cours d'eau (le Loir et ses affluents) et des nappes souterraines, en maîtrisant l'imperméabilisation des sols.
Risques naturels	Prendre en compte l'exposition aux risques d'inondation (deux PPRNi sur le territoire), de retrait-gonflement des argiles (aléa fort sur plusieurs communes) et d'effondrement de cavités.
Climat et énergie	Contribuer à la réduction des déplacements et à l'adaptation au changement climatique (hausse des températures, stress hydrique).

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

III. Ce que propose la modification n°3

La modification n°3 porte sur 22 évolutions, regroupées en quatre grandes catégories. Voici ce qu'elles contiennent, expliqué simplement.

A. Les évolutions du règlement écrit

Le règlement écrit fixe les règles générales de construction. Quatre ajustements sont proposés :

Règles de stationnement : la largeur minimale des places de parking passe de 2,50 m à 2,30 m. Cela permet d'optimiser l'espace utilisé pour le stationnement, tout en restant conforme aux normes.

Zone agricole : suppression d'une mention devenue obsolète concernant les centrales photovoltaïques au sol. Cette évolution clarifie le règlement sans modifier les protections existantes.

Zone naturelle : autorisation des constructions agricoles nécessaires (dont les logements de fonction) en zone naturelle, pour corriger une incohérence du PLUi.

Extensions et annexes en zones A et N : clarification des règles permettant les extensions, les annexes et la réhabilitation du bâti existant en zones agricoles et naturelles. Ces règles encadrent les travaux possibles sur les maisons déjà existantes dans ces zones.

B. Les évolutions du plan de zonage

Le plan de zonage délimite graphiquement les différentes zones du territoire. Cinq modifications sont proposées :

Suppression de deux emplacements réservés : l'un à Clermont-Créans (n°9) et l'autre à Villaines-sous-Malicorne (n°97). Ces réservations, devenues sans objet, sont levées. Celle de Villaines évite même l'artificialisation de plus de 1 100 m².

Reclassement de parcelles déjà bâties : à La Flèche et Mareil-sur-Loir, deux parcelles déjà construites sont reclassées en zone d'habitat pour que le zonage corresponde à la réalité du terrain.

Passage en zone urbaine à La Flèche : un terrain de 1,5 hectare déjà prévu pour l'urbanisation (zone 1AUh) est reclassé en zone urbaine (UHp), car les réseaux (eau, assainissement, électricité) sont désormais disponibles.

Passage en zone urbaine à Crosmières : un terrain de 0,35 hectare en centre-bourg passe également en zone urbaine. Ce secteur est toutefois exposé à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, ce qui nécessitera des précautions particulières lors de la construction.

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

C. Les évolutions des orientations d'aménagement (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation de certains secteurs à aménager. Trois ajustements sont proposés :

À Crosmières (Rue Nationale) : un secteur prévu pour l'urbanisation est abandonné car les conditions de réalisation (acquisition foncière, coûts) ne le permettent pas. Cela évite toute consommation d'espace supplémentaire.

À Bousse (Rue Le Royer de La Dauversière) : introduction d'un phasage dans l'aménagement, permettant de construire progressivement, au rythme des besoins réels.

À Bazouges Cré-sur-Loir (Rue du Général de Gaulle) : modification du schéma de desserte routière (suppression d'un accès sud), sans changement de l'emprise ni du programme de 36 logements.

D. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

> **Qu'est-ce qu'un STECAL ?**
>
> Un STECAL est un petit secteur délimité au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N) où des constructions limitées sont exceptionnellement autorisées, par exemple pour une activité touristique, artisanale ou un logement. Leur taille et les constructions admises sont strictement encadrées.

Neuf évolutions de STECAL sont proposées. En voici les principales :

- **Oizé – Le Châtaignier :** création d'un STECAL agricole de 1,25 ha pour regrouper des activités agricoles et créer 15 à 20 emplois. C'est la modification qui consomme le plus d'espace agricole.
- **Crosmières – Haras de la Potardière :** classement en STECAL touristique d'un domaine déjà aménagé (12 hectares), avec une extension constructible très limitée (200 m²).
- **La Chapelle-d'Aligné – L'Épinglerie :** extension d'un STECAL existant pour permettre la création de bureaux sur un terrain déjà utilisé par une entreprise (Lindsay Europe), évitant des déplacements supplémentaires.
- **La Chapelle-d'Aligné – La Besnardière :** création d'un hébergement léger pour des stagiaires (50 m² seulement), démontable et réversible.
- **Deux STECAL d'habitat (Les Pichonnières et La Masselière) :** réutilisation d'anciennes écoles pour du logement. En contrepartie, un autre STECAL est réduit de 4 000 m², garantissant un bilan foncier équilibré.

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

IV. Les effets sur l'environnement

Chaque modification a été analysée au regard de six grandes thématiques environnementales. Les incidences sont classées selon quatre niveaux : négligeable, faible, modérée ou forte. Voici les principaux résultats.

A. Modifications du règlement écrit

Modification	Incidence	Ce qu'il faut retenir
Règles de stationnement	**Positive**	Moins d'espace utilisé pour les parkings grâce à des places légèrement plus étroites.
Zone agricole (centrales PV)	**Négligeable**	Simple mise à jour administrative sans conséquence sur l'environnement.
Zone naturelle (constructions agricoles)	**Négligeable**	Correction d'une incohérence, constructions limitées aux besoins stricts des exploitations.
Extensions et annexes en zones A et N	**Faible à modérée**	Vigilance nécessaire : l'effet cumulé pourrait favoriser une densification progressive du bâti en campagne.

B. Modifications du plan de zonage

Modification	Incidence	Ce qu'il faut retenir
Suppression ER n°9 (Clermont-Créans)	**Négligeable**	Aucun nouvel aménagement, contexte de risque inondation existant.
Suppression ER n°97 (Villaines-sous-Malicorne)	**Négligeable à faible**	Évite l'artificialisation de 1 127 m². Aléa retrait-gonflement moyen.
Reclassement de parcelles bâties (La Flèche, Mareil)	**Négligeable**	Mise en cohérence du plan avec la réalité, parcelles déjà construites.
Zone UHp à La Flèche (1,5 ha)	**Négligeable**	Terrain déjà prévu à l'urbanisation, réseaux existants. Effet positif.
Zone UHp à Crosmières (0,35 ha)	**FORTE (risques)**	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles. 3 500 m² artificialisés. Périmètre patrimonial (ABF).

C. Modifications des OAP

Modification	Incidence	Ce qu'il faut retenir
OAP Rue Nationale (Crosmières)	**Négligeable**	Abandon d'un secteur : pas de consommation d'espace supplémentaire.
OAP Rue Le Royer (Bousse)	**Négligeable**	Phasage qui ajuste l'urbanisation aux besoins réels.
OAP Rue du Général de Gaulle (Bazouges)	**Négligeable**	Modification de desserte uniquement. Effet positif sur le paysage.

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

D. Évolutions des STECAL

Modification	Incidence	Ce qu'il faut retenir
Le Châtaignier (Oizé)	**Faible**	1,25 ha d'espace agricole consommé, mais projet créateur d'emplois et de mutualisation agricole.
Haras de la Potardière (Crosmières)	**Négligeable**	Site déjà aménagé, extension très limitée (200 m²).
Malforge (Oizé)	**Négligeable**	Régularisation juridique, pas d'extension.
Moulin du Rouveau (Oizé)	**Négligeable**	Cabanes touristiques de 35 m² max., pas d'artificialisation.
La Pièce de l'Aire (Oizé)	**Négligeable**	Ajustement sur une zone déjà utilisée.
L'Épinglerie (La Chapelle-d'Aligné)	**Négligeable**	Terrain déjà industrialisé. Réduit les déplacements.
La Besnardière (La Chapelle-d'Aligné)	**Négligeable à positive**	Seulement 50 m², structure démontable. Réduit les trajets.
Les Pichonnières / La Masselière	**Négligeable à positive**	Recyclage de bâtiments existants + réduction d'un autre STECAL.

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

V. Comment les impacts sont évités, réduits ou compensés

La démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC)

Tout projet d'aménagement doit d'abord chercher à éviter les impacts sur l'environnement. Si ce n'est pas possible, il doit les réduire au maximum. En dernier recours, il doit compenser les effets résiduels. C'est un principe fondamental du droit de l'environnement.

A. Éviter

Plusieurs modifications traduisent directement une logique d'évitement. La suppression de l'emplacement réservé n°97 à Villaines-sous-Malicorne évite l'artificialisation de plus de 1 100 m². L'abandon du secteur 2 de l'OAP Rue Nationale à Crosmières renonce à une urbanisation dont les conditions n'étaient pas réunies. Le choix de recycler d'anciennes écoles pour du logement (Les Pichonnières, La Masselière) évite toute consommation d'espaces naturels ou agricoles.

B. Réduire

L'introduction d'un phasage dans l'OAP de Bousse permet d'ajuster la construction aux besoins réels et d'éviter une urbanisation prématurée. Les constructions autorisées dans les STECAL sont strictement limitées en surface : cabanes de 35 m² maximum au Moulin du Rouveau, hébergement léger démontable de 50 m² à La Besnardière, extension de 200 m² au Haras de la Potardière.

C. Compenser

La création de deux STECAL d'habitat s'accompagne de la réduction simultanée de 4 000 m² d'un autre secteur, garantissant un bilan foncier équilibré. Par ailleurs, les incidences résiduelles identifiées après évitement et réduction restent suffisamment limitées pour ne pas nécessiter de mesures compensatoires écologiques complémentaires.

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

VI. Bilan : ce qu'il faut retenir

A. Des incidences globalement faibles à négligeables

Sur les 22 modifications analysées, 17 ne génèrent aucune consommation d'espace supplémentaire. Elles correspondent à des régularisations administratives, du recyclage de bâtiments existants ou de l'optimisation de sites déjà aménagés.

B. Une consommation d'espace maîtrisée

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par l'ensemble de la modification s'établit à environ 1,6 hectare. Ce niveau est modéré au regard des besoins identifiés (emplois agricoles, logements, équipements touristiques) et s'inscrit dans les plafonds fixés pour la lutte contre l'étalement urbain.

C. Un point de vigilance

Attention : risque identifié à Crosmières

Le classement en zone urbaine d'un terrain de 0,35 ha en centre-bourg de Crosmières présente une incidence forte sur le thème des risques naturels, en raison de l'exposition à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Les futures constructions devront respecter les prescriptions géotechniques en vigueur. Le secteur est également situé dans le périmètre d'un monument historique, ce qui implique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

D. Une démarche cohérente

Dans l'ensemble, la modification n°3 du PLUi-H du Pays Fléchois traduit une démarche équilibrée : elle répond aux besoins concrets du territoire (adaptation des règles, développement économique, logement) tout en préservant les équilibres environnementaux. Les mesures d'évitement et de réduction intégrées à la procédure garantissent un aménagement respectueux des ressources naturelles et des paysages.

La modification est compatible avec les objectifs de transition écologique poursuivis aux échelles nationale et locale, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation de la biodiversité.

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

VII. Glossaire

Pour faciliter la compréhension de ce document, voici la définition des principaux termes utilisés.

PLUi-H	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. Document qui fixe les règles d'utilisation des sols et la politique de logement à l'échelle de la communauté de communes.
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation. Schéma définissant les principes d'organisation d'un secteur à aménager (accès, espaces verts, densité, etc.).
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées. Zone délimitée en secteur agricole ou naturel où des constructions limitées sont exceptionnellement autorisées.
ERC	Séquence « Éviter, Réduire, Compenser ». Démarche obligatoire visant d'abord à supprimer les impacts, puis à les diminuer, et enfin à compenser ceux qui subsistent.
Natura 2000	Réseau européen de sites naturels protégés pour leur richesse écologique (habitats, espèces rares ou menacées).
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique. Inventaire scientifique identifiant des secteurs à forte valeur biologique.
Zone humide	Terrain inondé ou gorgé d'eau, de façon permanente ou temporaire. Les zones humides jouent un rôle essentiel pour la qualité de l'eau, la prévention des crues et la biodiversité.
PPRNi	Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation. Document réglementaire qui délimite les zones exposées aux inondations et fixe les règles de construction.
Retrait-gonflement des argiles	Phénomène naturel lié à la nature du sol : les argiles gonflent avec l'humidité et se rétractent en séchant, ce qui peut provoquer des fissures dans les bâtiments.
Artificialisation	Transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier par des constructions, routes ou aménagements. L'objectif national vise à atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050.
ABF	Architecte des Bâtiments de France. Fonctionnaire chargé de veiller à la qualité architecturale et paysagère, notamment aux abords des monuments historiques.
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Instance indépendante chargée de donner un avis sur les évaluations environnementales.
Emplacement réservé	Terrain identifié dans le PLUi comme devant accueillir un équipement public (voirie, espace vert, etc.). Le propriétaire peut exiger que la collectivité l'achète ou lève la réservation.
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Établissement industriel ou agricole dont l'activité peut présenter des risques pour l'environnement et les riverains.