

• *Notice de présentation*



Modification simplifiée n°1 du PLUi de Loire-Longué

Agglomération de Saumur Val de Loire

Elaboration du PLU : approuvée le 29/06/2021

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 06/07/2023

Mai 2023

SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
A. PREAMBULE	3
B. CHOIX DE LA PROCEDURE	4
C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	4
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	5
A. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT L'AFFICHAGE DES « ZONES VULNERABLES HORS EAU » (AU TITRE DU PPRI) SUR LE PLAN DE ZONAGE	5
B. INTEGRATION D'ELEMENTS PONCTUELS MANQUANTS (PATRIMOINES A PRESERVER, CHANGEMENTS DE DESTINATION ET CONES DE VUE) AU DOCUMENT GRAPHIQUE	7
C. CORRECTION DU ZONAGE DES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES REPERTORIES AU SEIN DES SITES NATURA 2000 SUR LES COMMUNES DE VERNAIL-LE-FOURRIER ET BLOU	12
D. CORRECTION DE L'INTITULE DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME DES ZONES HUMIDES AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT	19
E. MISE A JOUR DE LA CARTE DU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU SEIN DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	20

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

Saumur Val-de-Loire Agglomération (CASVL - 45 communes) comporte plusieurs documents d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du territoire :

- le PLUi du secteur de « Loire-Longué », les PLU de « Gennes-Val-de-Loire » et de « Tuffalun », tous approuvés par le Conseil Communautaire le 29/06/2021 ;
- le PLUi du secteur de « Saumur Loire Développement » approuvé par le Conseil Communautaire le 05/03/2020. Ce PLUi a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis son approbation initiale parmi lesquelles :
 - o La modification n°2 approuvée le 31/03/2022 ;
 - o La modification n°4 approuvée le 07/07/2022 ;
 - o La mise à jour n°1 arrêté le 05/11/2021 ;
 - o La mise à jour n°2 arrêté le 08/02/2022.
- le PLUi du secteur du « Douessin » approuvé par le Conseil Communautaire le 14/12/2016. Ce PLUi a également fait l'objet de plusieurs évolutions :
 - o La modification simplifiée n°1 approuvée le 09/11/2017 ;
 - o La Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 26/09/2019 ;
 - o La modification simplifiée n°2 approuvée le 27/06/2019 la mise à jour n°1 arrêté le 29/04/2021.

La présente procédure vise à mettre en œuvre la modification simplifiée n°1 du document.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre, et de manière à corriger des erreurs matérielles présentes au sein du règlement écrit et graphique, que la Communauté d'Agglomération mène cette procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée doit permettre de corriger les erreurs matérielles suivantes :

- **Sur le règlement graphique du PLUi :**
 - o Rectification d'une erreur matérielle concernant l'affichage des « zones vulnérables hors eau » (au titre du PPRI) sur le plan de zonage ;
 - o Intégration d'éléments ponctuels manquants (patrimoine, changement de destination et cône de vue) aux règlements graphiques ;
 - o Correction du zonage des sites d'exploitations agricoles répertoriés au sein des sites Natura 2000 sur les communes de Blou et Vernoil-le-Fourrier.
- **Sur le règlement écrit du PLUi :**
 - o Correction de l'intitulé de l'article du code de l'urbanisme des zones humides au sein des dispositions générales.
- **Sur le rapport de présentation du PLUi :**
 - o Mise à jour de la carte du retrait-gonflement des argiles au sein du rapport de présentation.

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLUi, qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et graphique ainsi que du rapport de présentation, ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle ne rentre pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L. 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme qui a pour objet uniquement la rectification d'erreurs matérielles (article L. 153-45 du code de l'urbanisme) s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations**.

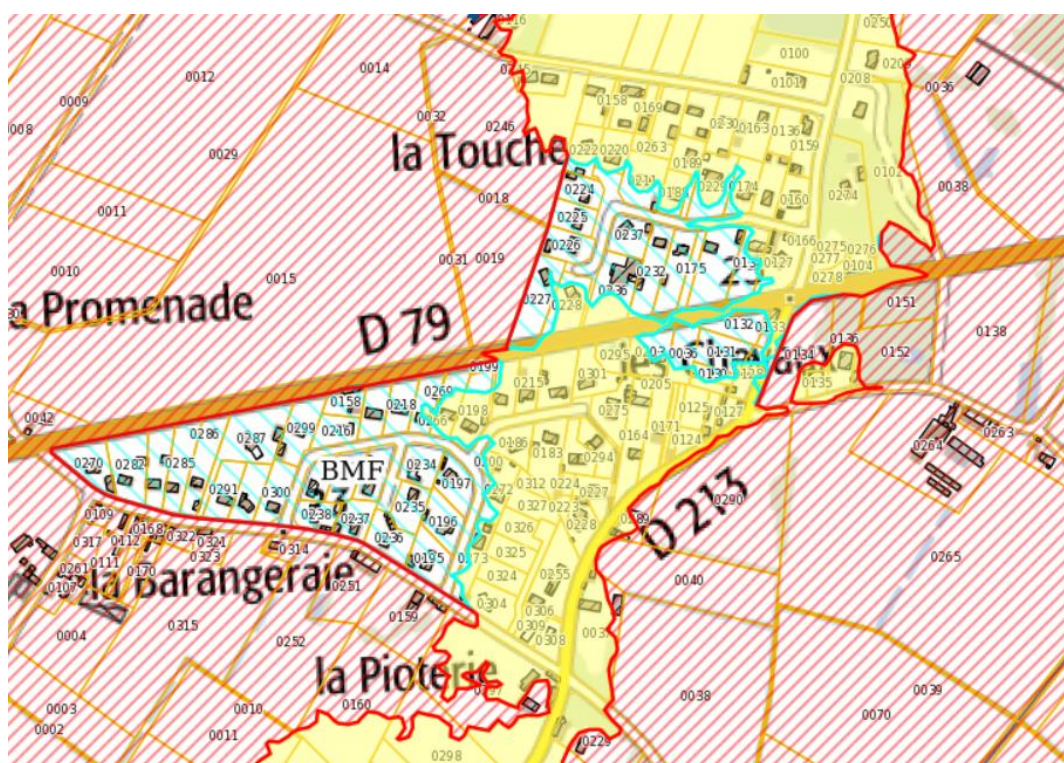
À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

D. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT L'AFFICHAGE DES « ZONES VULNERABLES HORS EAU » (AU TITRE DU PPRI) SUR LE PLAN DE ZONAGE

Une erreur matérielle a été constatée dans le règlement graphique concernant l'affichage des « zones vulnérables hors eau » définies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPri) sur la commune de Longué-Jumelles. Le PPri délimite les secteurs affectés par le risque d'inondation. Ce dernier matérialise deux grands secteurs qui se différencient par leurs degrés de constructibilité à savoir, les « zones rouges » qui sont inconstructibles et les « zones bleues » qui sont constructibles sous certaines conditions.

En sus, le PPri indique également à titre informatif, « les zones vulnérables hors eau » qui ne traduisent aucune prescription réglementaire. Toutefois, la matérialisation de ces secteurs a été reprise au niveau du plan de zonage du PLUi en tant que « Plan de Prévention des Risques d'Inondation : Rouge » ce qui induit une erreur d'interprétation quant aux possibilités constructions réelles applicables à ces espaces.



PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

- Bd : Zone urbaine dense, sans vitesse significative
- BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative
- BTF : Autre zone urbaine, en aléa très fort, sans vitesse significative
- RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort, sans vitesse significative
- Bs : Zone de rénovation urbaine à règlement spécifique
- BS_ZDE : Zone de rénovation urbaine à règlement spécifique et de dissipation d'énergie (ZDE)
- REPU : Zone urbaine et d'écoulement préférentiel
- REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
- RZDEU : Zone urbaine et de dissipation d'énergie (ZDE)
- RZDEN : Zone non urbanisée et de dissipation d'énergie (ZDE)
- Zone vulnérable hors eau

Extrait cartographique du PPRI Val d'Authion et de la Loire Saumuroise (mars 2019) – source : DDT du Maine-et-Loire

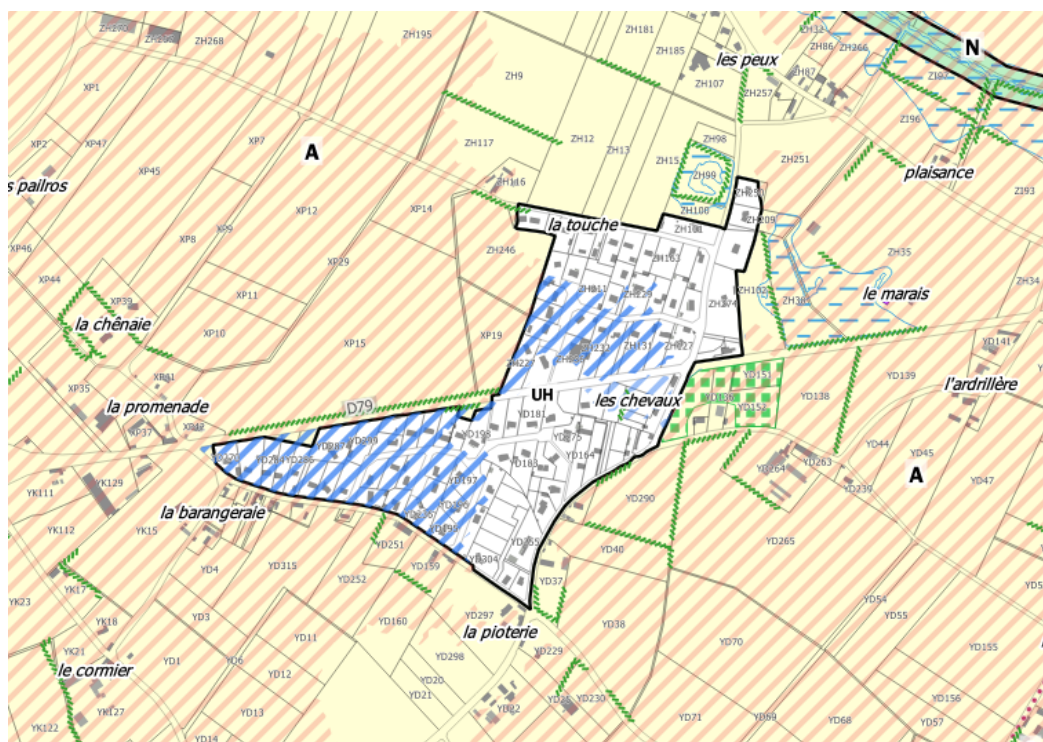
Par conséquent, le plan de zonage du PLUi doit être modifié en supprimant la référence en zone rouge PPri des zones « vulnérables hors eau », afin de corriger cette erreur matérielle.

Modification simplifiée n°1 du PLU - Notice de présentation – Mai 2023

Extrait du plan de zonage **avant modification**



Extrait du plan de zonage **après modification**



E. INTEGRATION D'ELEMENTS PONCTUELS MANQUANTS (PATRIMOINES A PRESERVER, CHANGEMENTS DE DESTINATION ET CONES DE VUE) AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Afin de préserver les atouts du territoire tout en permettant la mise en œuvre de son projet de territoire, le PLUi du secteur Loire-Longué a matérialisé des prescriptions graphiques selon différentes formes (ponctuelles, linéaires et surfaciques). Une erreur matérielle a induit le non-report des prescriptions graphiques ponctuelles sur le plan de zonage entre l'arrêt du projet de PLUi et son approbation sur l'ensemble des communes couvertes par le PLUi Loire-Longué. C'est le cas des prescriptions ponctuelles listées ci-dessous dont la portée réglementaire concerne notamment la protection du patrimoine bâti et les possibilités de changement de destination en zone A et N :

Le petit patrimoine ponctuel protégé au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

3. Le petit patrimoine, les murs d'intérêt patrimonial et le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement **doivent être préservés.**

Tous travaux ayant pour effet **de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable.**

La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

Les travaux ayant pour objet **de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine** identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine **doivent être précédés d'un permis de démolir.** Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. **Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments disposant de façades en pierre naturelles** (tuffeau, pierre froide, ...) pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

Sur les 155 entités d'intérêt patrimonial (voir rapport de présentation – Livret 3 Justification des choix) identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme à l'échelle du PLUi, aucune n'apparaît aujourd'hui sur le plan de zonage.

Les cônes de vues à préserver au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

5. Les cônes de vues à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue ou espaces de covisibilité seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Sur les 28 cônes de vue (voir rapport de présentation – Livret 3 Justification des choix) identifiées au PLUi, aucun n'apparaît sur les documents graphiques du PLUi.

Les changements de destinations au titre du L. 151-11 du Code de l'urbanisme

8. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve de répondre aux critères cumulatifs suivants :


- le changement de destination soit à destination **d'habitation, de restauration , ou hébergement hôtelier et touristique.**
- le bâtiment est localisé à plus de 100 mètres d'un bâtiment et/ou installation agricoles en activité ;
- le bâtiment est localisé au sein d'un hameau ou à proximité immédiate d'une habitation (en état) ;
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **100 m²** à la date d'approbation du PLUi. Néanmoins, des emprises au sol inférieures pourront être autorisées dans le cadre de bâtiment présentant une grande qualité architecturale et patrimoniale.
- que la construction présente une **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs et mis hors d'eau ;
- que la construction soit identifiée aux documents graphiques du règlement ;


Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

Sur les 74 changements de destination (voir rapport de présentation – Livret 3 Justification des choix) identifiées au PLUi, aucun n'apparaît sur les documents graphiques du PLUi. Au vu des enjeux, de préservation de son patrimoine naturel et/ou bâti et afin de permettre la mutabilité de certains bâtiments en dehors des zones urbaines, il convient de corriger ces erreurs matérielles sur le plan de zonage du PLUi en y intégrant l'ensemble

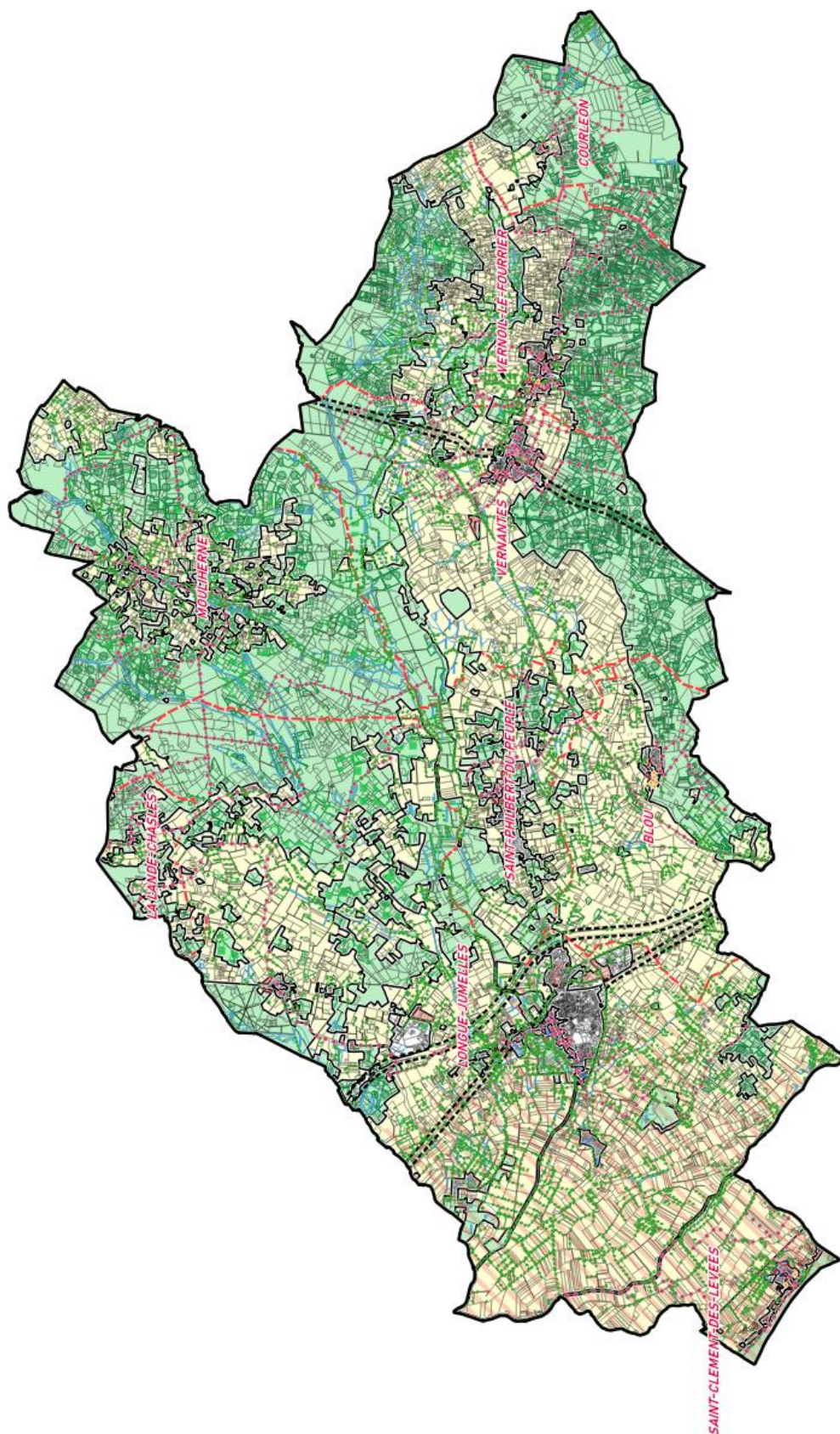
des prescriptions ponctuelles. **Ci-dessous la légende des éléments faisant l'objet de correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage avant / après la procédure de modification simplifiée. Afin de faciliter la lecture de ces corrections d'erreurs matérielles, un plan A0 par commune est inclus au dossier de présentation de cette procédure :**

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

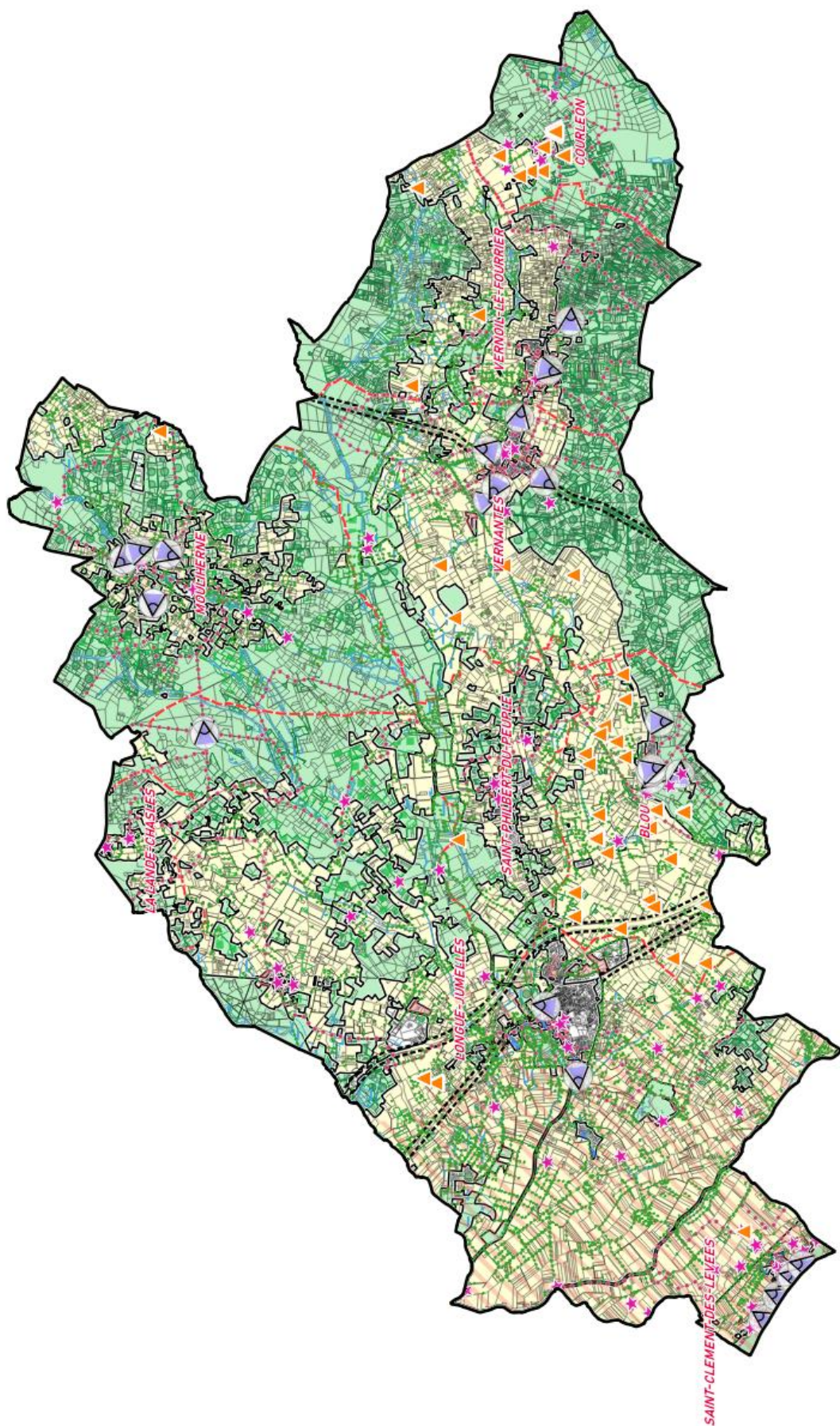
 Petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

 Cône de vue préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Extrait du plan de zonage **avant modification**



Extrait du plan de zonage **après modification**



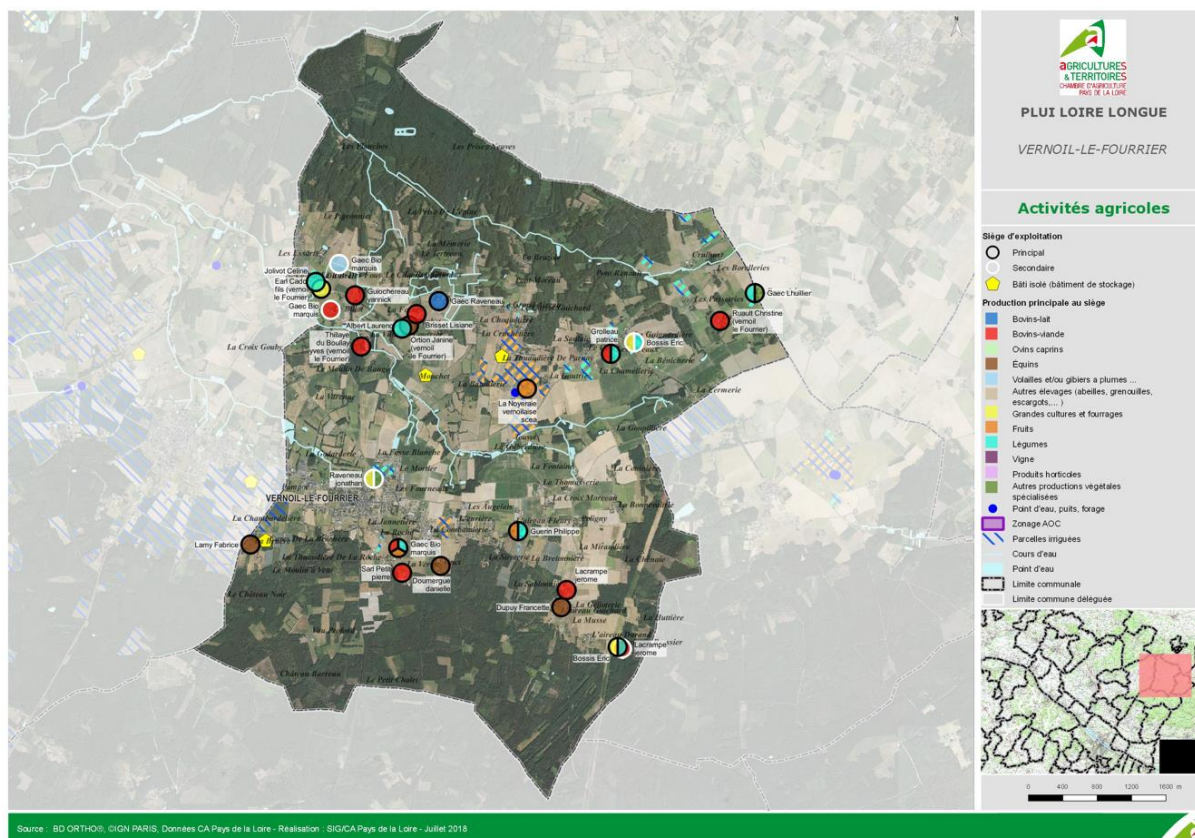
F. CORRECTION DU ZONAGE DES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES REPERTORIES AU SEIN DES SITES NATURA 2000 SUR LES COMMUNES DE VERNIL-LE-FOURRIER ET BLOU

Les sites « Natura 2000 » correspondent à un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation. En Europe, il existe deux types de zones « Natura 2000 » :

- Les zones de protections spéciales (ZPS) visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages ;
- Les zones spéciales de conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales.

Le secteur de Loire-Longué comporte 2 sites Natura 2000, le Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine (ZPS) (sur les communes de Blou, Courléon, Mouliherne, Vernantes, Vernil-le-Fourrier) et la Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montroseau (ZSC) (sur la commune de Saint-Clément-des-Levées).

Lors de l'élaboration du PLUi, la chambre d'agriculture a réalisé un diagnostic de l'activité agricole et a répertorié l'ensemble des sièges agricoles en activité (cf extrait ci-dessous pour la commune de Vernil-le-Fourrier).



Extrait des cartographies localisant les sièges agricoles sur la commune de Vernil-le-Fourrier

Sur la base de ce diagnostic et dans une logique de préservation de l'activité agricole, les élus ont défini un zonage agricole « A » au règlement graphique en intégrant dans cette zone l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles et sites secondaires avec pour objectif de conforter leur développement (voir extrait du rapport de présentation – justification des choix définies ci-dessous).

Traduction au sein du zonage :

La zone agricole vise à préserver les terres agricoles du mitage, elle a été mise en place à l'échelle du territoire selon les critères suivants :

- Présence de sièges d'exploitation et de sites secondaires,
- Occupation du sol,
- Parcelles exploitées et exploitables,
- Secteurs agricoles à enjeux : cultures spécialisées, valeur agronomique,
- Espaces agricoles attenants aux bâtiments,
- Espaces agricoles fragilisés.

Ce découpage s'appuie sur les travaux de la chambre d'agriculture qui a réalisé un diagnostic de l'activité agricole à l'échelle du secteur.

Les zones AZ1, plus sensible d'un point de vue paysager et patrimonial ont un règlement plus strict qui ne permet pas la création de nouveaux bâtiments agricoles, elles sont localisées le long de la Loire au sein du périmètre VUE Val de Loire UNESCO.

Extrait du rapport de présentation – Livret 3 : justification des choix

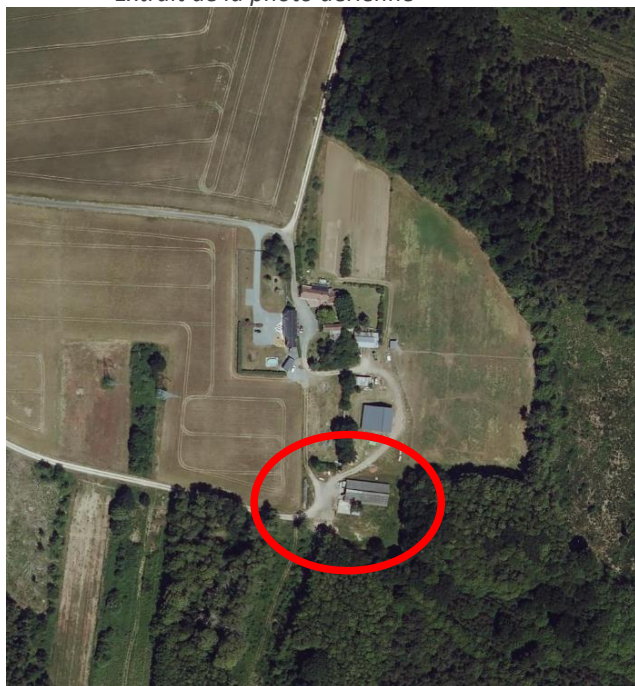
Toutefois, certains sièges agricoles sur les communes de Vernoil-le-Fourrier et Blou sont répertoriés au sein du site Natura 2000, mais n'apparaissent pas en totalité en zone agricole. Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, la zone naturelle (N) a été étendue pour coïncider avec les limites du site Natura 2000 et une partie des sièges et ou sites d'exploitation agricole y ont été intégrés sans prévoir le détournement adapté aux projets portés par ces exploitations. Il convient de corriger ces erreurs matérielles.

Ci-dessous les sites où les corrections matérielles doivent être apportées :

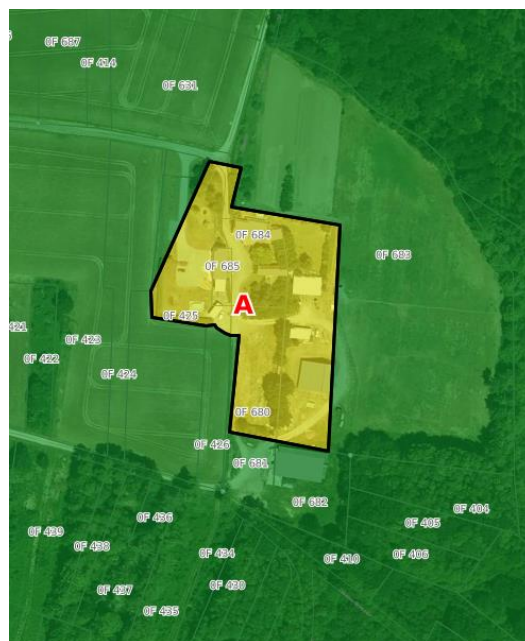
Concernant la commune de Vernoil-le-Fourrier :

- Lieu-dit de « L'aireau Durand »

Extrait de la photo aérienne



Extrait du PLUi en vigueur

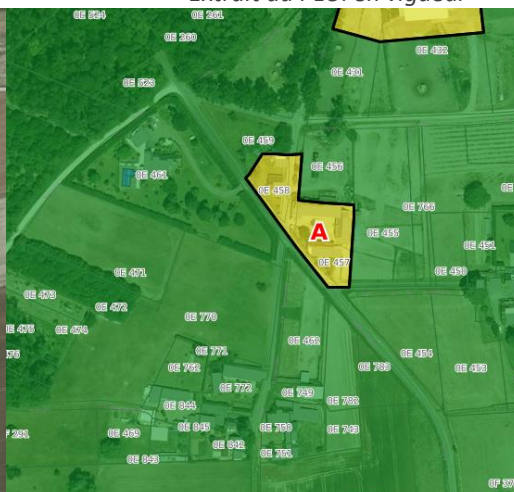


- Lieu-dit de la « Gélioterie »

Extrait de la photo aérienne



Extrait du PLUi en vigueur

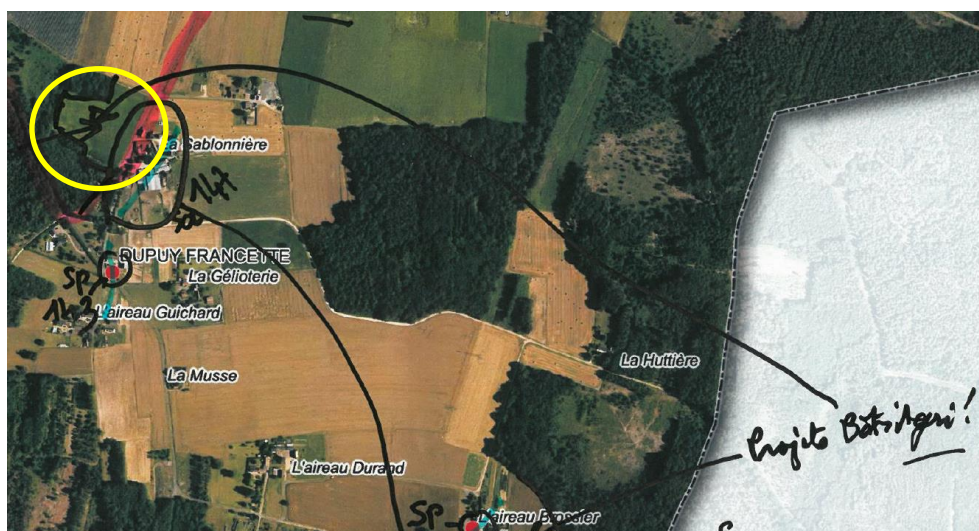
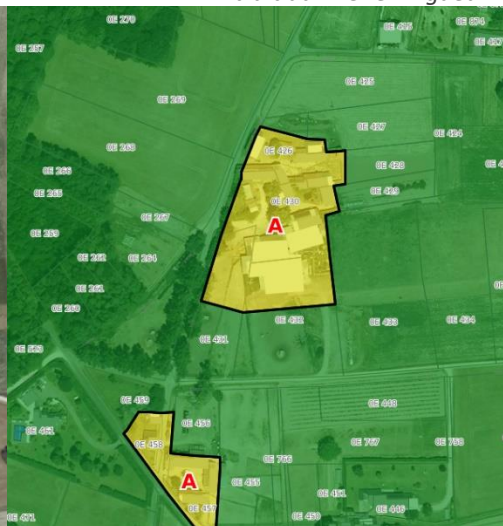


- Lieu-dit de « La Sablonnière »

Extrait de la photo aérienne



Extrait du PLUi en vigueur



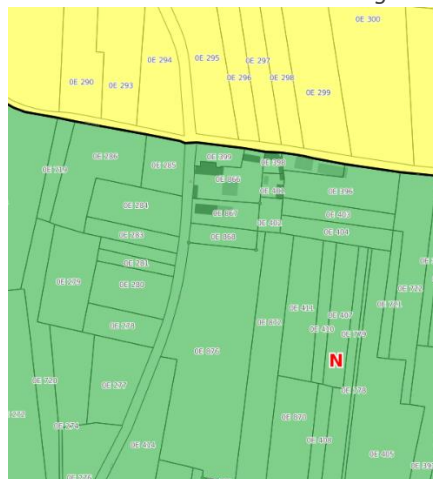
Cet extrait ci-dessus du diagnostic agricole datant de février 2018, indiquait bien qu'un projet de bâtiment agricole (en jaune ci-dessus) était prévu sur les parcelles E267, 268 et 269 qui étaient positionnées également en zone A au moment de l'arrêt du projet de PLUi Loire Longué. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

- Lieu-dit de « La Miraudière »

Extrait de la photo aérienne

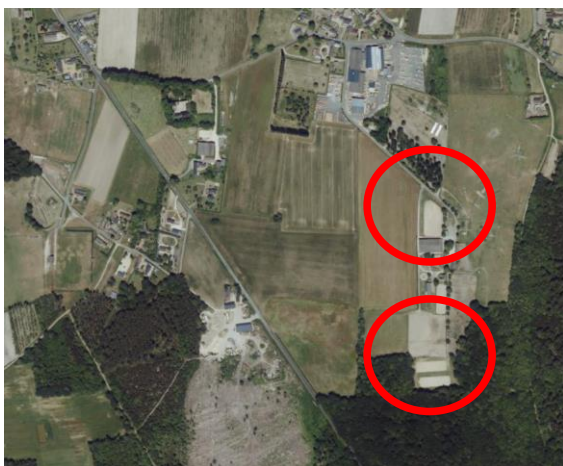


Extrait du PLUi en vigueur

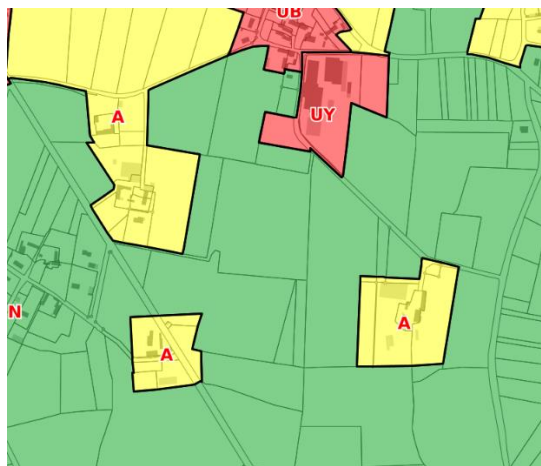


- Sud-Est du bourg de Vernuil-le-Fourrier :

Extrait de la photo aérienne



Extrait du PLUi en vigueur



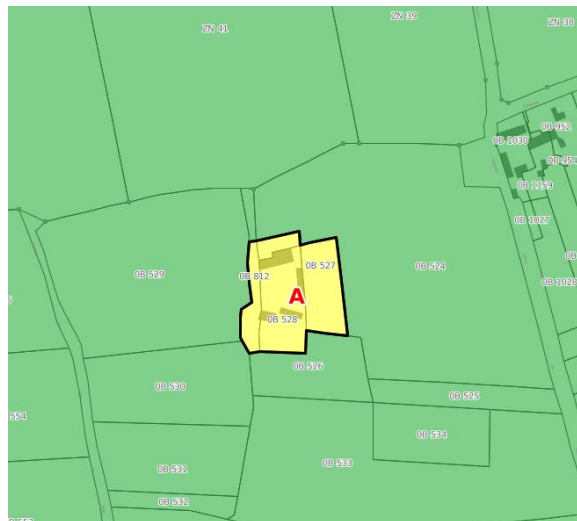
Concernant la commune de Blou :

- Lieu-dit « Le Petit Chaussis » :

Extrait de la photo aérienne



Extrait du PLUi en vigueur



L'Atlas des cavités souterraines de Maine-et-Loire précise que 7 communes du PLUi de Loire Longué sont impactées par le risque mouvements de terrain liés aux cavités souterraines : Blou, Courléon, La Lande Chasle, Longué-Jumelles, Mouliherne, Vernantes et Vernail-le-Fourrier. Sont concernés plus précisément par la présente évolution du plan de zonage les sites suivants :

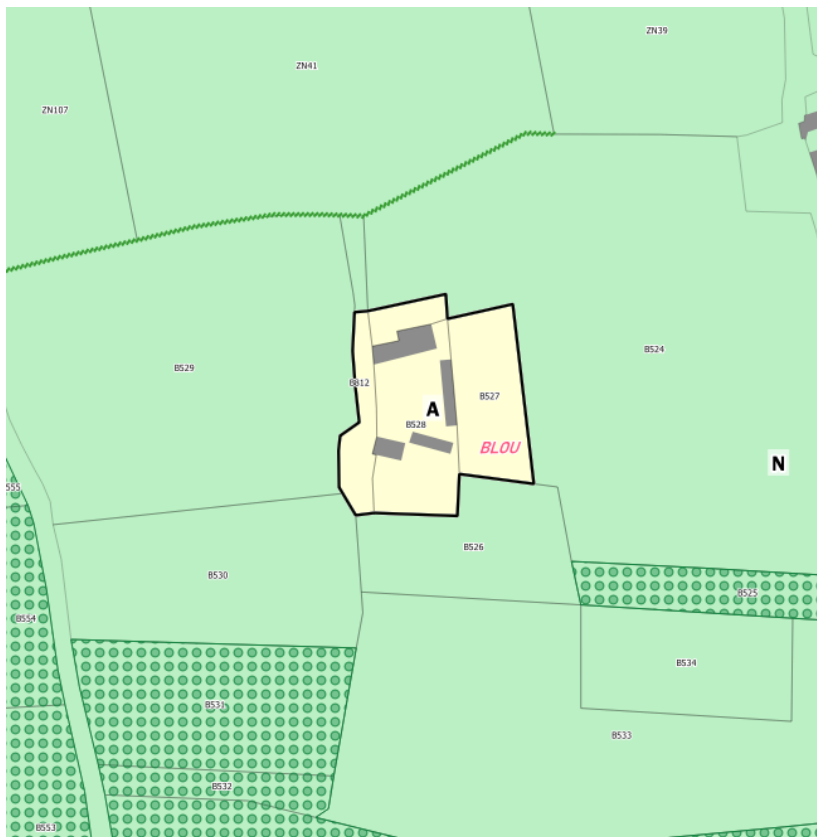
- Vernail-le-Fourrier, lieu-dit « La Miraudière », situé en zone d'aléa faible estimé (cavités dispersées ou d'extension estimée)
- Vernail-le-Fourrier, lieu-dit « Vaux », au sud/est du Bourg et situé à proximité d'une zone d'aléa moyen estimé (cavités dispersées ou d'extension estimée).

Ces risques de cavités devront être pris en compte si des projets venaient à être réalisés sur les secteurs concernés conformément aux dispositions prévues par le règlement écrit du PLUi.

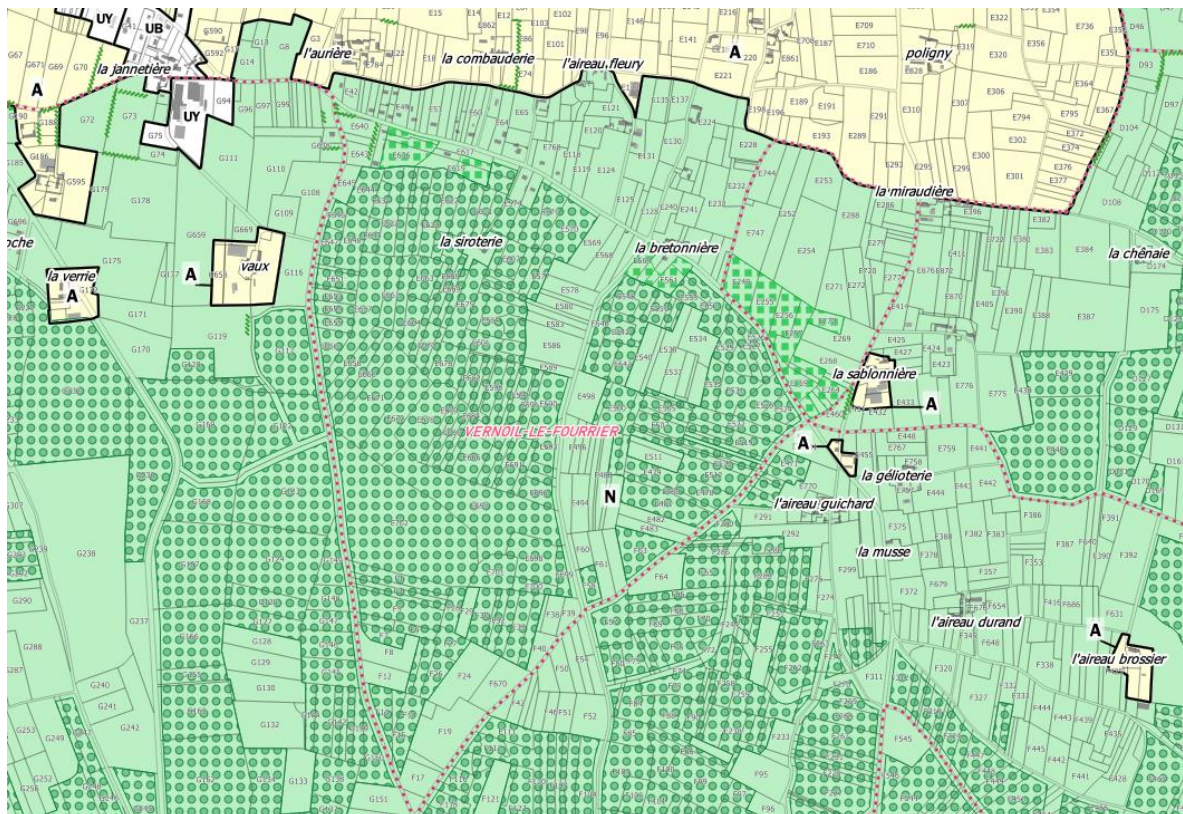
Ci-dessous la traduction des erreurs matérielles au plan zonage du PLUi :

Extrait du plan de zonage **avant modification** :

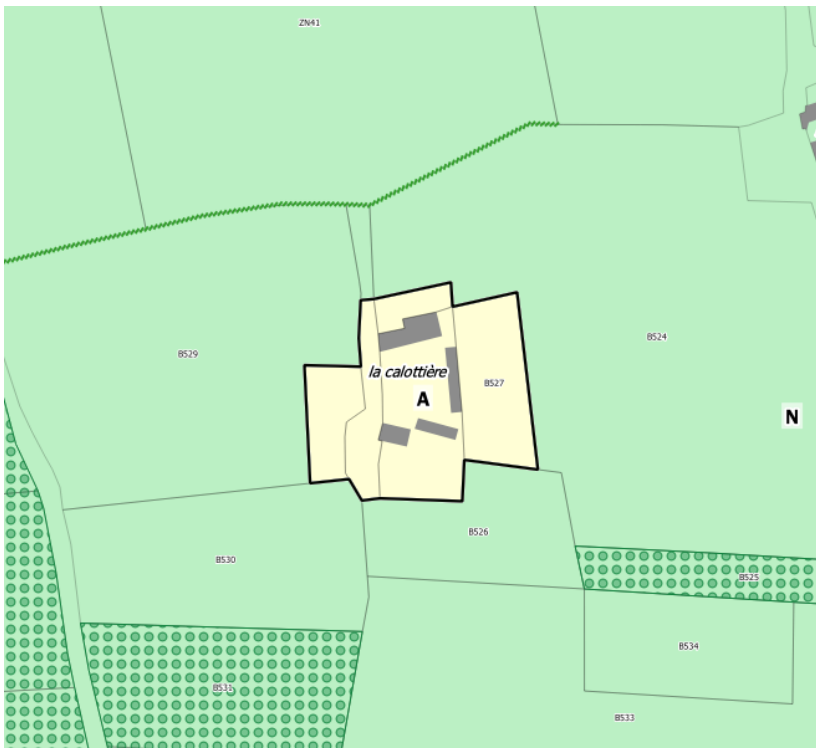
Commune de Blou :



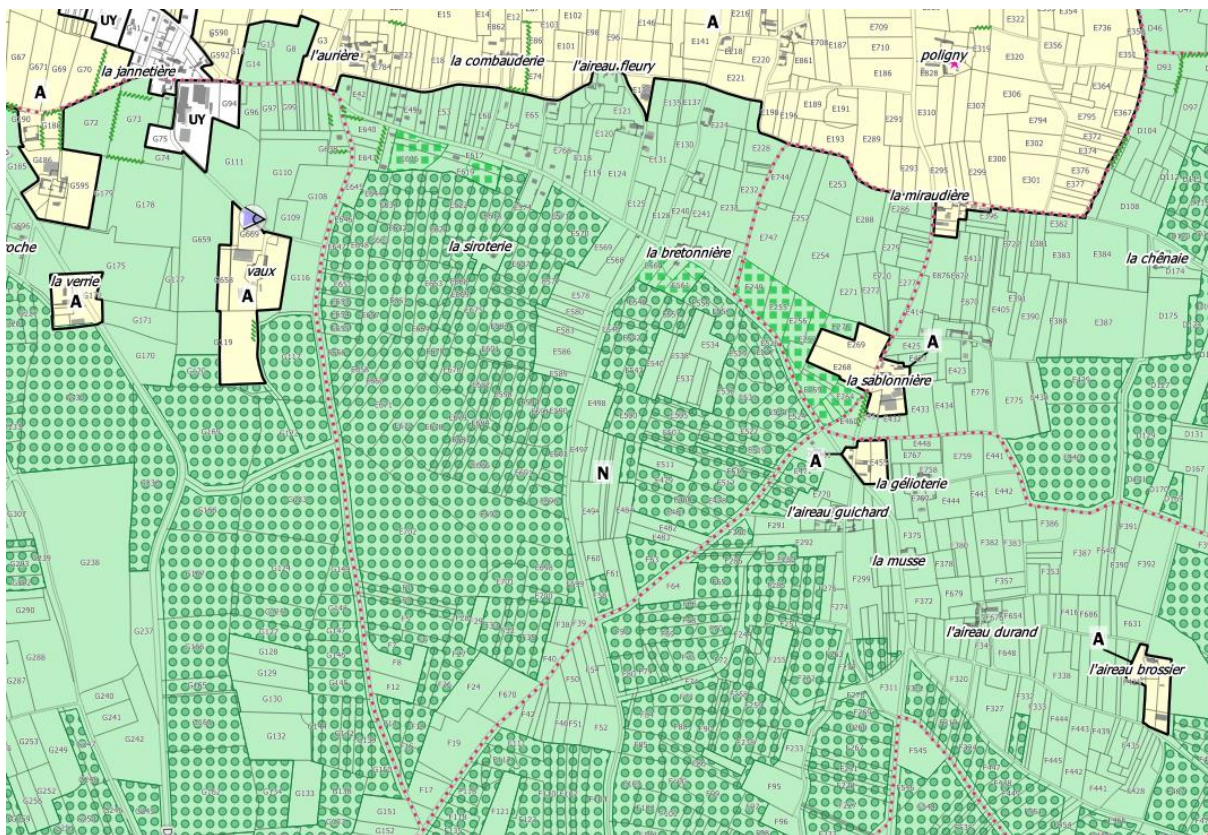
Commune de Vernioil-le-Fourrier :



Commune de Blou :



Commune de Vernoil :



G. CORRECTION DE L'INTITULE DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME DES ZONES HUMIDES AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLUi de Loire-Longué précise dans les dispositions générales la portée réglementaire des informations/prescriptions définies au document graphique. Ainsi, pour chacune des prescriptions, le règlement précise l'article du Code de l'Urbanisme qui permet et/ou précise les modalités d'application de cette prescription graphique.

Lors de l'approbation du PLUi, une erreur matérielle a été commise concernant le numéro de l'article du Code de l'Urbanisme. Ce dernier renvoie au L.121-23 du Code de l'Urbanisme tandis qu'il devrait renvoyer au L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article du L. 121-23 du Code de l'Urbanisme

› Article L121-23

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Extrait de l'article du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

› Article L151-23

Version en vigueur depuis le 10 août 2016

[Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81](#)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Extrait du règlement écrit avant modification

6. Les zones humides repérées au titre du L.211-1 du code de l'environnement et L.121-23 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Authion qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire figurant aux documents graphiques du PLUi ne présage pas de l'absence ou de la présence de zones humides sur les secteurs non identifiés, il s'agit d'un porter à connaissance, pas d'un inventaire réglementaire. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Pour rappel, l'article R.111-26 du code de l'urbanisme s'applique sur les projets pouvant impacter des zones humides.

Par conséquent, le règlement écrit du PLUi doit être modifié pour corriger cette erreur matérielle.

Extrait du règlement écrit après modification

6. Les zones humides repérées au titre du L.211-1 du code de l'environnement et L.151-23 du code de l'urbanisme

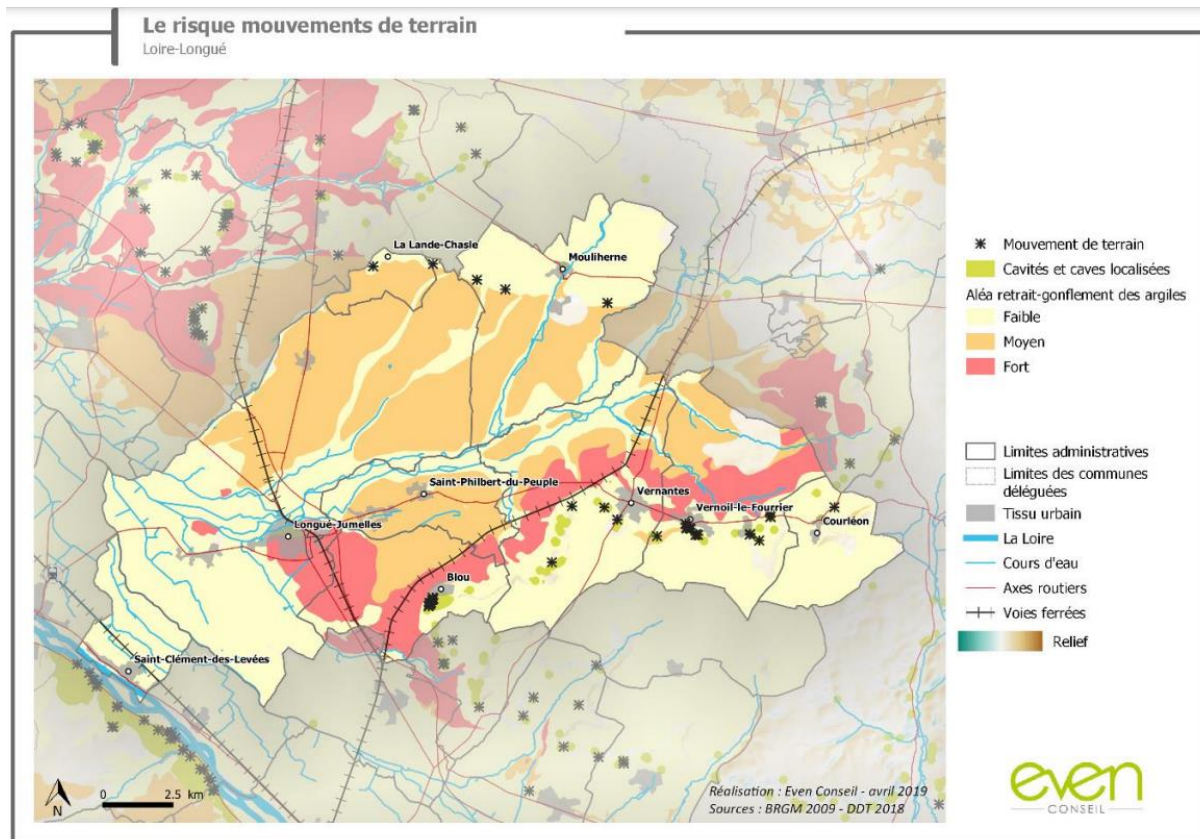
H. MISE A JOUR DE LA CARTE DU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU SEIN DU RAPPORT DE PRESENTATION

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation du PLUi réalise un état des risques présents sur le territoire. Cet état des lieux des risques précise notamment que le territoire est concerné par le risque de l'aléa retrait-gonflement des argiles comme défini ci-dessous dans le rapport de présentation :

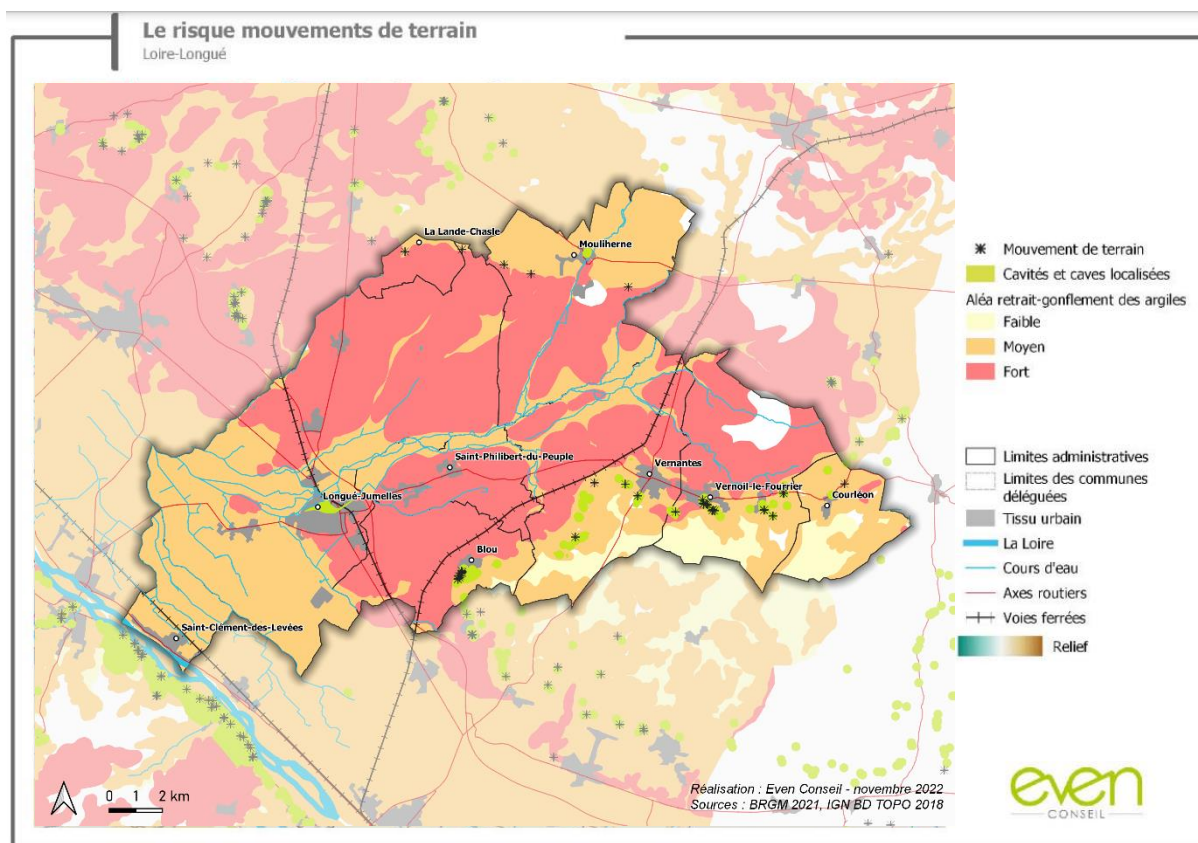
« La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles a pour objectif principal d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujets au retrait-gonflement. Une carte a été mise à jour le 26/08/2019 avec un durcissement de la qualification des aléas en vue de réduire la sinistralité liée à ce risque. En effet, les communes concernées par un niveau d'aléa moyen et/ou faible, se trouve aujourd'hui en aléa fort et moyen d'exposition au retrait gonflement des sols argileux. La loi ELAN (article 68) a introduit de nouvelles obligations à partir du 1^{er} janvier 2020 pour les zones d'aléas moyens à fort. Plusieurs secteurs sont localisés en aléa fort, secteurs qui concernent les centres des bourgs de Longué-Jumelles, de Blou, de Vernantes et de Vernoi-le-Fourrier. »

Face à un risque qui évolue vite et qui s'amplifie avec le réchauffement climatique, la cartographie de ce risque fait régulièrement l'objet de mises à jour. A ce titre, une nouvelle carte de ce risque est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020 (mise à disposition par la préfecture de Maine-et-Loire), soit avant la date d'approbation du PLUi (en 2021). Il convient donc de corriger cette erreur matérielle dans le rapport de présentation du PLUi.

Extrait du rapport de présentation – Livret 2 : Etat Initial de l'Environnement (EIE) **avant modification**



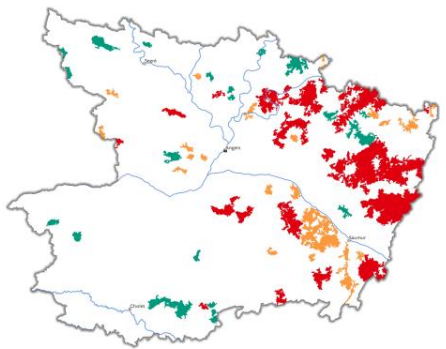
Extrait du rapport de présentation – Livret 2 : Etat Initial de l'Environnement (EIE) **après modification**



I. COMPLEMENTS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LE REGLEMENT ECRIT

Afin de prendre en compte les retours des personnes publiques associées sur la prise en compte des risques dans le PLUi Loire Longué, les compléments suivants sont effectués dans le règlement écrit et plus précisément l'article 4 des dispositions générales.

Risque concerné	Dispositions ajoutées ou mises à jour
Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles	<p>[...]</p> <p>Les dispositions réglementaires, issues de la loi ELAN (article 68) et applicables à partir du 1er janvier 2020 relatives au risque retrait-gonflement des argiles doivent être prises en compte dans les zones d'aléas « moyen à fort ».</p> <p>Dans ces zones, deux études de sol sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ; au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle ce risque, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
Risque sismique	<p>Risque sismique</p> <p>L'ensemble du territoire du PLUi Loire-Longué est situé en zone de sismicité faible, sur la carte délimitant ces risques sur le territoire national, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.</p> <p>Cette cartographie sert de support à un zonage réglementaire. Les règles de construction parasismique sont entrées en vigueur depuis le 1er octobre 2011.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.</p>
Risque radon	<p>Risque radon</p> <p>L'ensemble du territoire du PLUi Loire-Longué se situe en zone d'aléa faible (Catégorie 1).</p> <p><u>Recommandations</u></p> <p>1/ Mettre en œuvre des techniques de prévention pour les constructions neuves et les rénovations</p> <p>Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer et d'autre part à réduire la concentration en radon dans le volume habité.</p> <p>De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ; dans les bâtiments existants, obturer les points d'entrée du radon : fissures, passage des réseaux, trappes, tours de portes, anciens conduits et recouvrir les sols en terre battue, diminuer la concentration en radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement d'air de ce dernier, traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)

	<ul style="list-style-type: none"> • l'adaptation de ces techniques à la construction neuve présente l'avantage de les intégrer dans la conception du bâtiment. Leur efficacité sera donc améliorée et le coût marginal. <p>Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment, • Limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement. • Mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur. <p>2/ Adopter les bons gestes lors de l'occupation du logement</p> <p>Il est nécessaire de veiller à entretenir les dispositifs de ventilation et de ne pas obstruer les bouches de ventilation.</p> <p>Et dans tous les cas, il est rappelé qu'il convient d'aérer les pièces du logement au moins 10 minutes par jour, en hiver comme en été.</p> <p>Mesures préventives ou curatives :</p> <p>Dans le neuf :</p> <p>http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_neufs.aspx</p> <p>Pour les bâtiments existants :</p> <p>http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_existants.aspx</p>
<p>Risque feu forêt</p>	<p>Un atlas des feux de forêt a été récemment produit par la DREAL des Pays de la Loire (septembre 2022), permettant une évaluation plus fine du risque à partir de critères plus nombreux qu'auparavant (évolution climatique, probabilité de départ de feu, défendabilité, ...) Ce dernier évalue un risque très élevé sur le territoire du PLUi de Loire Longué (voir cartographie ci-dessous).</p> <div data-bbox="718 1220 1165 1870"> <p>Aléa par massif Atlas du risque feux de forêt en Maine-et-Loire</p>  <p>Aléa ■ Faible ■ Moyen ■ Fort</p> <p>0 10 20 km</p> <p>Sources : © IGN, Admin'Express®, DREAL Réalisation : DREAL/DRNT, juillet 2022</p> <p>DREAL Pays de la Loire</p> </div> <p>Il convient donc d'éviter toute urbanisation dans et à proximité des zones boisées de ces communes concernées par la mise en place d'un zonage Naturel.</p>