



Vu pour être annexé à la délibération CC-129-2023 du 27 septembre 2023



# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LOUESTAULT (Commune nouvelle de Beaumont-Louestault)

Notice de présentation

Approbation en Conseil Communautaire le 27 09 2023



urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Miegnon  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 urbago@stf.fr

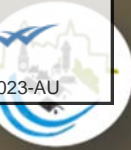
# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DE LOUESTAULT

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le

ID : 037-200073237-20231206-CC129TER\_2023-AU



## SOMMAIRE

- Exposé des motifs, contexte, traduction réglementaire et justification des modifications :
  - 1/ La suppression de l'emplacement réservé n°8
  - 2/ Repositionnement d'une étoile au plan de zonage pour identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu dit « Les Landes »
  - 3 / Adaptation du règlement écrit de la zone Nc
- Incidences de la modification sur l'environnement
- Compatibilité avec les documents supra-communaux

## ■ PREAMBULE ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'actuel P.L.U. a été approuvé en Juin 2013. Il a fait l'objet d'une procédure de Modification n°1, approuvée en Conseil Communautaire le 23 septembre 2020. La compétence pour mener à bien la procédure d'évolution du document d'urbanisme est la Communauté de Communes GATINE RACAN.

Cette dernière souhaite mettre à jour le document d'urbanisme de LOUESTAULT afin :

1 / supprimer l'emplacement réservé n°8 qui correspondait à l'extension du cimetière ; foncier acquis par la commune à l'amiable en décembre 2021.

2/ repositionner au zonage une étoile d'identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu dit « Les Landes » suite à une erreur matérielle, considérant que ce bâtiment est bien recensé au sein de l'annexe spécifique

3/ d'adapter le règlement écrit de la zone NC qui accueille la carrière. L'entreprise souhaite redéposer un permis de construire, objet d'un 1<sup>er</sup> rejet, pour installer de nouveaux bâtiment et ALGECO sur leur site en activité. Un 1<sup>er</sup> PC n'a pas été obtenu considérant que certaines prescriptions du règlement du PLU ne l'autorisaient pas – hauteurs / terrassements / notamment. Il s'agit d'ores et déjà d'une zone classée NC au zonage du PLU sans autre nécessité d'évolution. La carrière actuelle bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation de la carrière au lieu dit « Les Bois Guillains » en date du 27 Mai 2010.

L'ets PIGEON souhaite déplacer des unités existantes d'une carrière qui s'arrête au Mans pour les positionner sur celle de « Bois Guillains », et améliorer les conditions de travail.

Pour y répondre des ajustements sont nécessaires dans le règlement écrit : -

- art 11 / autoriser les bardages – bois, métalliques – dans le cadre d'exceptions, pour les bâtiments nécessaires à l'activité des carrières ;
- art 10/ augmenter la hauteur des constructions à l'égout à 6.00m ;
- art 1/ terrassements adaptation au sol - prévoir une exception pour les activités liées à la carrière ;
- art 13 / exception pour les plantations à prévoir pour les activités liées à la carrière

La modification simplifiée du P.L.U. est définie à l'article L.153-45 et 46 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En terme de procédure, le présent dossier de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées en date du 24 Mai 2023 avec précision d'une attente de retour d'avis pour le 24 juin 2023. Seul 1 avis a été rendu par la DDT par mail du 12 juin 2023, précisant une correction de fond pour limiter la hauteur des constructions en zone NC. Cet ajustement a été réalisé.

Une mise à disposition du public a été organisée du 15 aout au 15 septembre 2023, sans aucune observation portée dans les registres déposés au sein de la mairie et du siège de la Communauté de communes ; de même aucun courrier n'a été reçu.

Dès lors, il est procédé à son approbation par délibération en Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2023..

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document.

Aussi, cette modification apportera des corrections aux documents du PLU suivants :

- Modification des plans de zonage,
- Modification du règlement écrit,
- Modification de la liste es emplacements réservés.

## 1/ La suppression de l'emplacement réservé n°8

### ■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

*Contexte du site couvert par l'emplacement réservé n°8  
recouvrant les parties de parcelles cadastrées 345, 346 et 532  
section 135 pour une superficie globale de 520 m<sup>2</sup>.*



Périmètre de l'emplacement  
réservé n°8 couvrant les  
parcelles cadastrées 346, 345 et  
532

## 1/ La suppression de l'emplacement réservé n°8

### ■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE



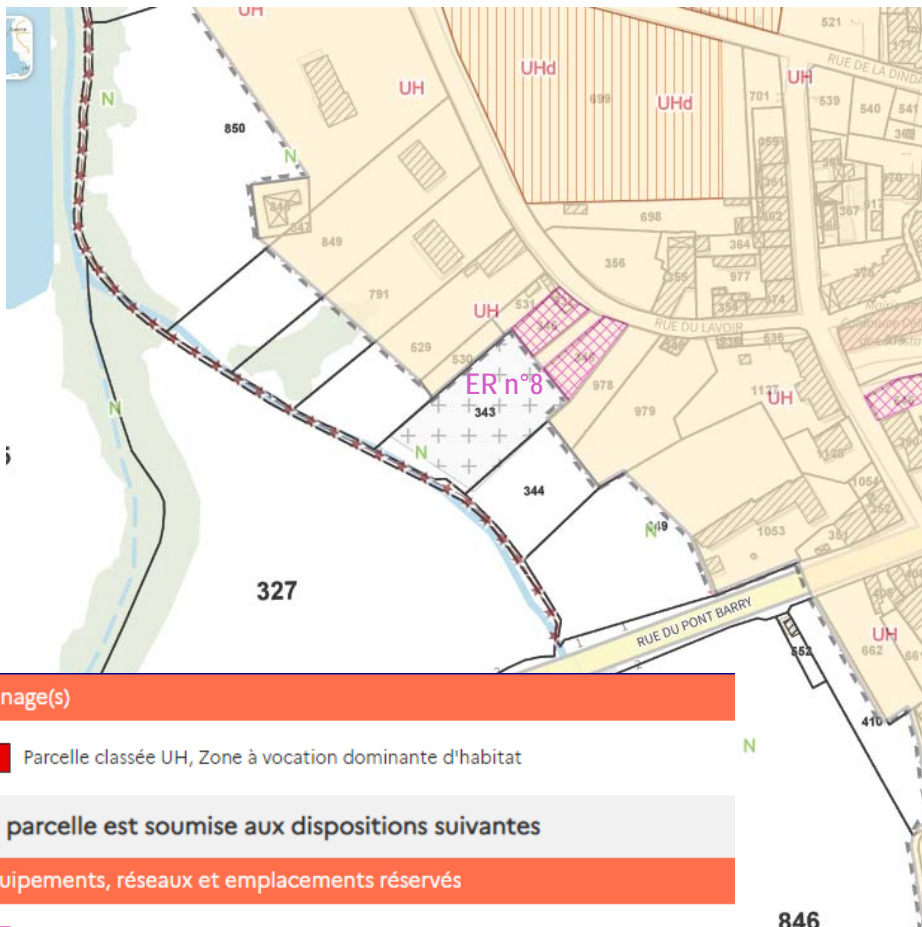
Contexte du site couvert par l'emplacement réservé n°3 recouvrant les parcelles cadastrées 815, 816 et partie de 882.



## 1/ La suppression de l'emplacement réservé n°8

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait du plan de zonage avant Modification simplifiée n°2



**Zonage(s)**

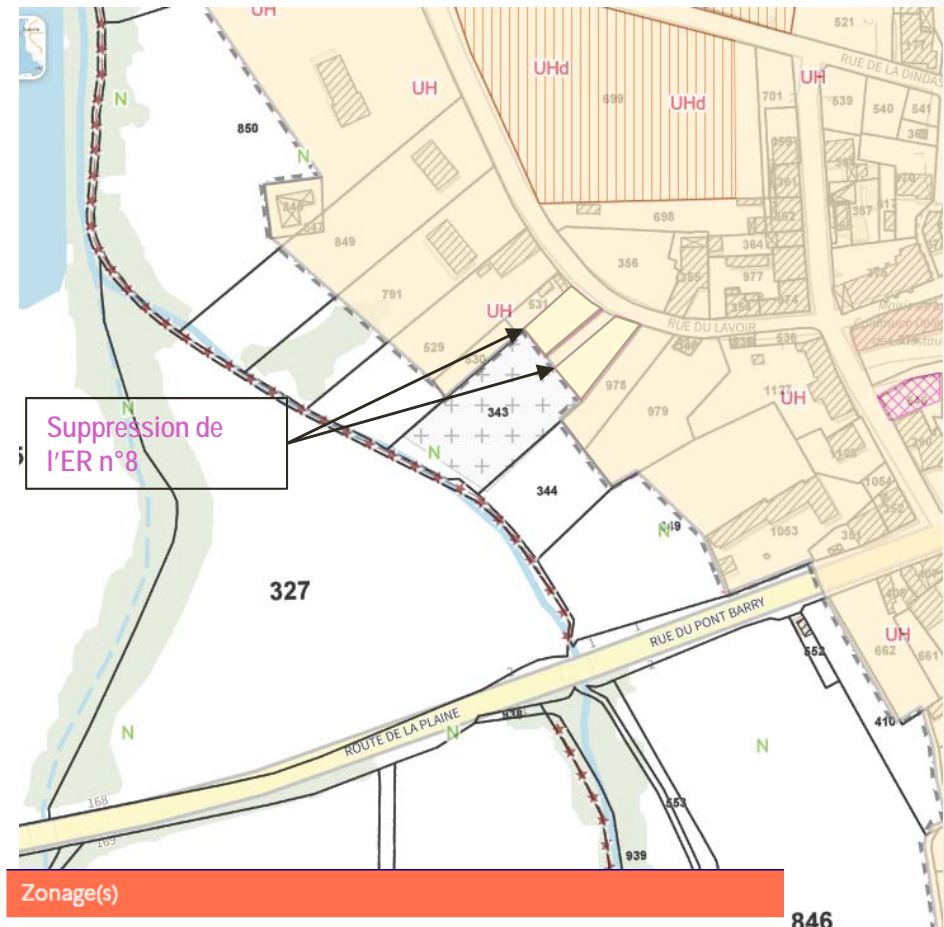
- Parcelle classée UH, Zone à vocation dominante d'habitat

**La parcelle est soumise aux dispositions suivantes**

**Équipements, réseaux et emplacements réservés**

- ▨ Emplacement réservé
- Emplacement réservé n°8 - Extension du cimetière et aménagement d'un parking

Extrait du plan de zonage après Modification simplifiée n°2



**Zonage(s)**

- Parcelle classée UH, Zone à vocation dominante d'habitat

## 1/ La suppression de l'emplacement réservé n°8

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait de la liste des emplacements réservés avant Modification simplifiée n°2

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'emplacement réservé	désignation	superficie	bénéficiaire
1	aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m de large afin de garantir l'accès au site de la Dindassière	109 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
2	aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m de large afin de garantir l'accès au site de la Dindassière	111 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
3	aménagement du parking de la salle des fêtes	95 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
4	élargissement de la route de la Haye Martin à 9 m dans le cadre des extensions urbaines de la Dindassière et du Moulin à Vent	172 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
5	aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m de large afin de garantir la réalisation de la liaison interquartier du nord du bourg, à hauteur de la route de la Haye Martin	118 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
6	aménagement d'un cheminement piétonnier d'une emprise de 5 m de large et d'une coulée verte	505 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
7	aménagement du parking au long de la RD54	37 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
8	extension du cimetière et aménagement d'un parking	522 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
9	aménagement du parking de la mairie	45 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault

Extrait de la liste des emplacements réservés après Modification simplifiée n°2

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'emplacement réservé	désignation	superficie	bénéficiaire
1	aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m de large afin de garantir l'accès au site de la Dindassière	109 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
2	aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m de large afin de garantir l'accès au site de la Dindassière	111 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
3	aménagement du parking de la salle des fêtes	95 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
4	élargissement de la route de la Haye Martin à 9 m dans le cadre des extensions urbaines de la Dindassière et du Moulin à Vent	172 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
5	aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m de large afin de garantir la réalisation de la liaison interquartier du nord du bourg, à hauteur de la route de la Haye Martin	118 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
6	aménagement d'un cheminement piétonnier d'une emprise de 5 m de large et d'une coulée verte	505 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
7	aménagement du parking au long de la RD54	37 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault
<del>8</del>	<del>extension du cimetière et aménagement d'un parking</del>	<del>522 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune de Louestault</del>
9	aménagement du parking de la mairie	45 m <sup>2</sup>	Commune de Louestault

Suppression de l'ER n°8

## 1/ La suppression de l'emplacement réservé n°8

### ■ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

#### Motifs et Justification :

La commune avait inscrit l'emplacement réservé n°8 dans son PLU, afin de réaliser une extension du cimetière et un parking au bénéfice du cimetière. Il s'établissait sur 3 parcelles n°346 de 286 m<sup>2</sup>, 345 de 202 m<sup>2</sup> et 532 de 32 m<sup>2</sup>, de part et d'autre de l'entrée du cimetière.

En décembre 2021, la commune a pu acheter cet ensemble foncier, couvert par ledit emplacement réservé. Cette acquisition est actée dans la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2021 et dans l'acte notarié du 16 décembre 2021.

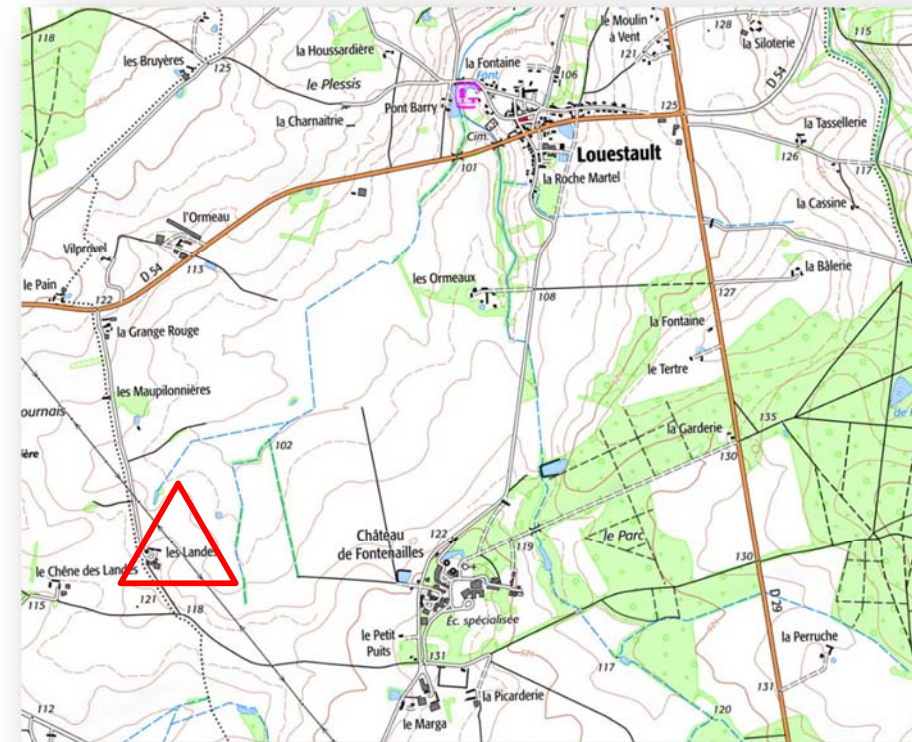
Le foncier étant aujourd'hui acquis, il s'agit donc au travers de la présente procédure de modification simplifiée de supprimer cet emplacement réservé n°8 qui n'a plus de raison d'être.

Les parcelles en question restent en zone initiale UH, à vocation dominante d'habitat.

## 2/ Repositionnement d'une étoile au plan de zonage pour identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu dit « Les Landes »

### ■ PREAMBULE ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

*Vue aérienne de détail du site des Landes -  
commune de LOUESTAULT*



*Plan de localisation site des Landes  
-commune de LOUESTAULT*

## 2/ Repositionnement d'une étoile au plan de zonage pour identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu dit « Les Landes »

### ■ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### Motifs et Justification :

- Le PLU de la commune de Louestault intègre une identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en application de l'article L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme, avec d'une part la constitution d'une annexe qui détaille des bâtiments et les critères correspondants, et d'autre part une identification avec une étoile au plan de zonage.
- Au sein de cette annexe, sur le site des Landes, 2 bâtiments sont bien recensés. Pour autant, une des 2 étoiles est mal positionnée sur un des bâtiments dans le plan de zonage.
- La présente modification simplifiée n°2 consiste donc notamment dans la correction de cette erreur matérielle et vise à inscrire correctement l'étoile sur le bâtiment n°1 de l'annexe. Il convient de préciser en outre, que cette erreur a pu être identifiée suite à un dépôt de PC pour changement de destination en janvier 2022. Le dit site des « Landes » est situé en zone Agricole ; cependant il convient de préciser que l'activité agricole est en voie de cessation imminente, sans repreneur connu.
- Le règlement écrit reste inchangé.

## 2/ Repositionnement d'une étoile au plan de zonage pour identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu dit « Les Landes »

### ■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- Au sein de cette annexe, sur le site des Landes, 2 bâtiments sont bien recensés. Pour autant une seule étoile est positionnée sur les bâtiments dans le plan de zonage.
- La présente modification simplifiée n°2 consiste donc notamment dans la correction de cette erreur matérielle et vise à inscrire une seconde étoile au plan de zonage, afin de bien dissocier la lecture et l'identification des 2 bâtiments.

*Extrait de l'annexe à la Modification n°1 du PLU – récapitulatif et détaillant les bâtiments susceptibles de changer de destination - commune de LOUESTAULT*

Changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus la vocation agricole et modifications des conditions d'évolution de l'existant en zone A et N

- Recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination

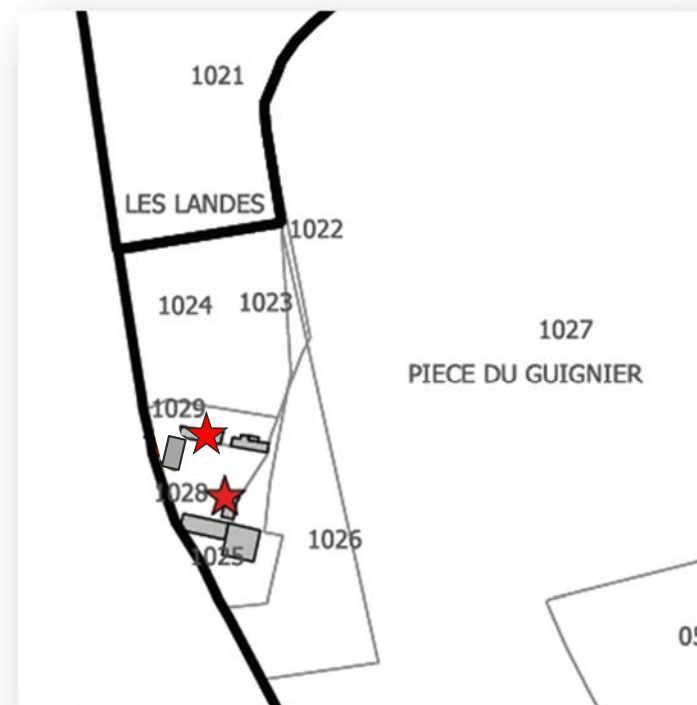
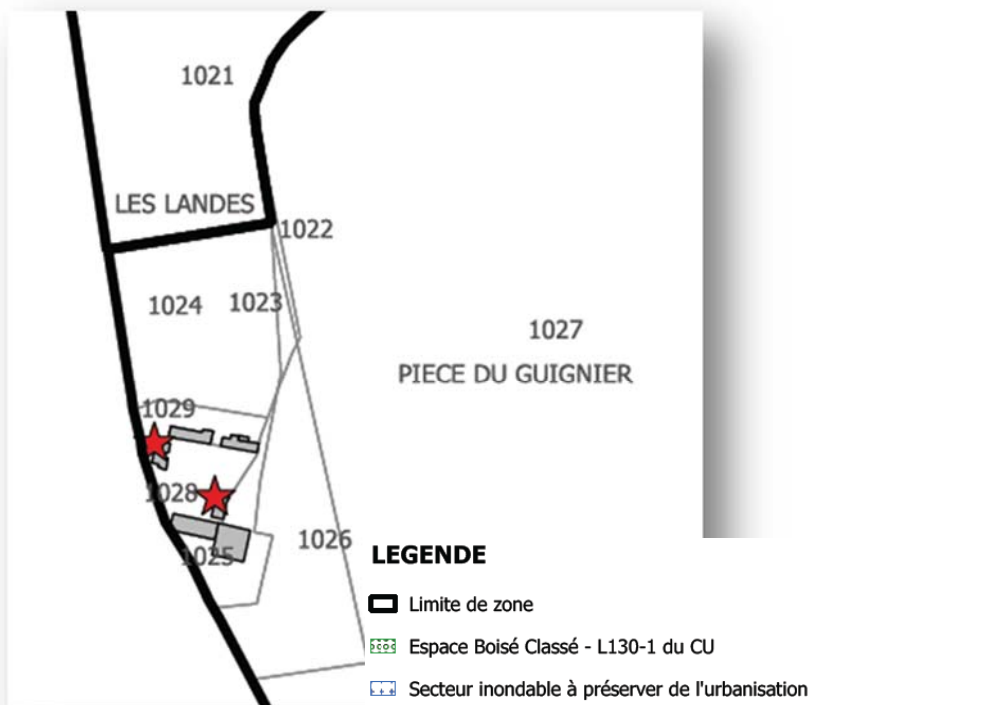
LIEU-DIT : Les Landes																																
1		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Identification</th> <th>Batiment 1</th> <th>Batiment 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accès voirie O/N</td> <td>O</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>Eau O/N</td> <td>O</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>Electricité O/N</td> <td>O</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>Assainissement COL/IND</td> <td>IND</td> <td>IND</td> </tr> <tr> <td>Ferme encore en activité O/N</td> <td>N</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>Etat global du bâti R/M/B</td> <td>B</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>Défence Incendie O/N</td> <td>N</td> <td>N</td> </tr> <tr> <td>Observations</td> <td colspan="2">Le propriétaire s'est engagé le 24 Octobre 2019 sur le registre de concertation publique à cesser toute activités et stockage agricole</td> </tr> <tr> <td>Décision de la commission OUI/NON</td> <td>OUI</td> <td>OUI</td> </tr> </tbody> </table>	Identification	Batiment 1	Batiment 2	Accès voirie O/N	O	O	Eau O/N	O	O	Electricité O/N	O	O	Assainissement COL/IND	IND	IND	Ferme encore en activité O/N	N	O	Etat global du bâti R/M/B	B	B	Défence Incendie O/N	N	N	Observations	Le propriétaire s'est engagé le 24 Octobre 2019 sur le registre de concertation publique à cesser toute activités et stockage agricole		Décision de la commission OUI/NON	OUI	OUI
Identification	Batiment 1	Batiment 2																														
Accès voirie O/N	O	O																														
Eau O/N	O	O																														
Electricité O/N	O	O																														
Assainissement COL/IND	IND	IND																														
Ferme encore en activité O/N	N	O																														
Etat global du bâti R/M/B	B	B																														
Défence Incendie O/N	N	N																														
Observations	Le propriétaire s'est engagé le 24 Octobre 2019 sur le registre de concertation publique à cesser toute activités et stockage agricole																															
Décision de la commission OUI/NON	OUI	OUI																														
2		2																														
																																

## 2/ Repositionnement d'une étoile au plan de zonage pour identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination au lieu dit « Les Landes »

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait du plan de zonage avant Modification simplifiée n°2

Extrait du plan de zonage après Modification simplifiée n°2



#### ZONES AGRICOLES

**A :** Secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein duquel seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif

**Ah :** Secteur au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée

## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

### ■ PREAMBULE ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### Motifs et Justification :

La commune a inscrit une zone Nc dans son PLU, au niveau du Bois Guillains, autorisant l'exploitation de carrière, ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur activité.

Cette zone Nc compte aujourd'hui une activité d'extraction en pleine évolution « Les carrières du Mans ». Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement, bénéficiant d'une autorisation d'exploitation, dans le cadre de l'arrêté préfectoral émis le 27 mai 2010.

Pour répondre aux besoins de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'activité, la sté d'exploitation souhaite opérer quelques évolutions au sein du site : construction d'un atelier de maintenance et remplacement des modules préfabriqués pour agrandir les bureaux et la zone de vie.

Pour y répondre, quelques modifications du règlement écrit sont nécessaires. En effet, ce dernier ne semble pas toujours être adapté à l'accueil des constructions à usage d'activité.

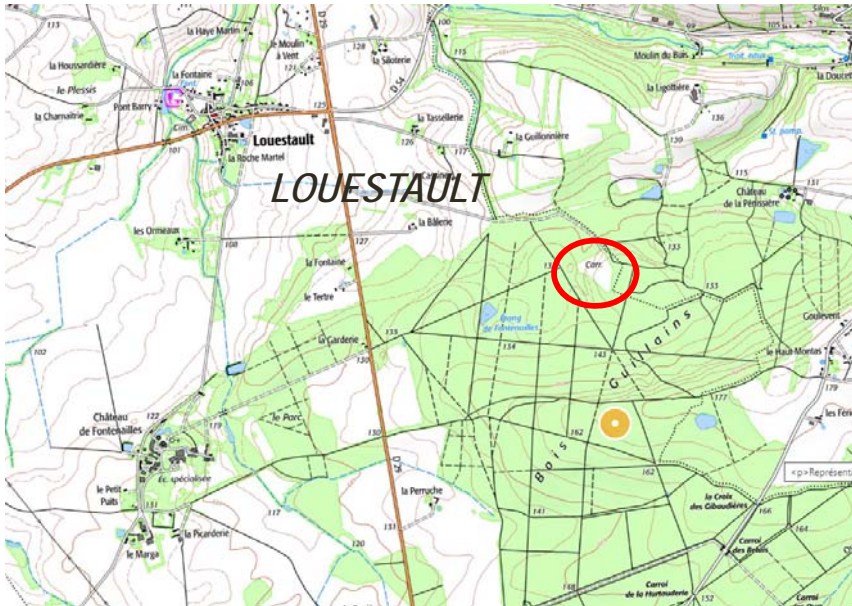
Ainsi, il est prévu d'adapter de façon mineure les règles de hauteur (article 10), d'adaptation au sol, de matériaux des façades, toitures (article 11) et paysagement (article 13) , pour se rapprocher notamment des règles mises en place pour les bâtiments à usage agricole.

Il est précisé que le PADD et les plans de zonage restent inchangés.

## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

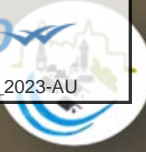
### ■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Plan de situation de la carrière Pigeon – carte IGN commune de LOUESTAULT



Plan de positionnement de la carrière Pigeon – photo aérienne, « Les Bois Guillains » commune de LOUESTAULT

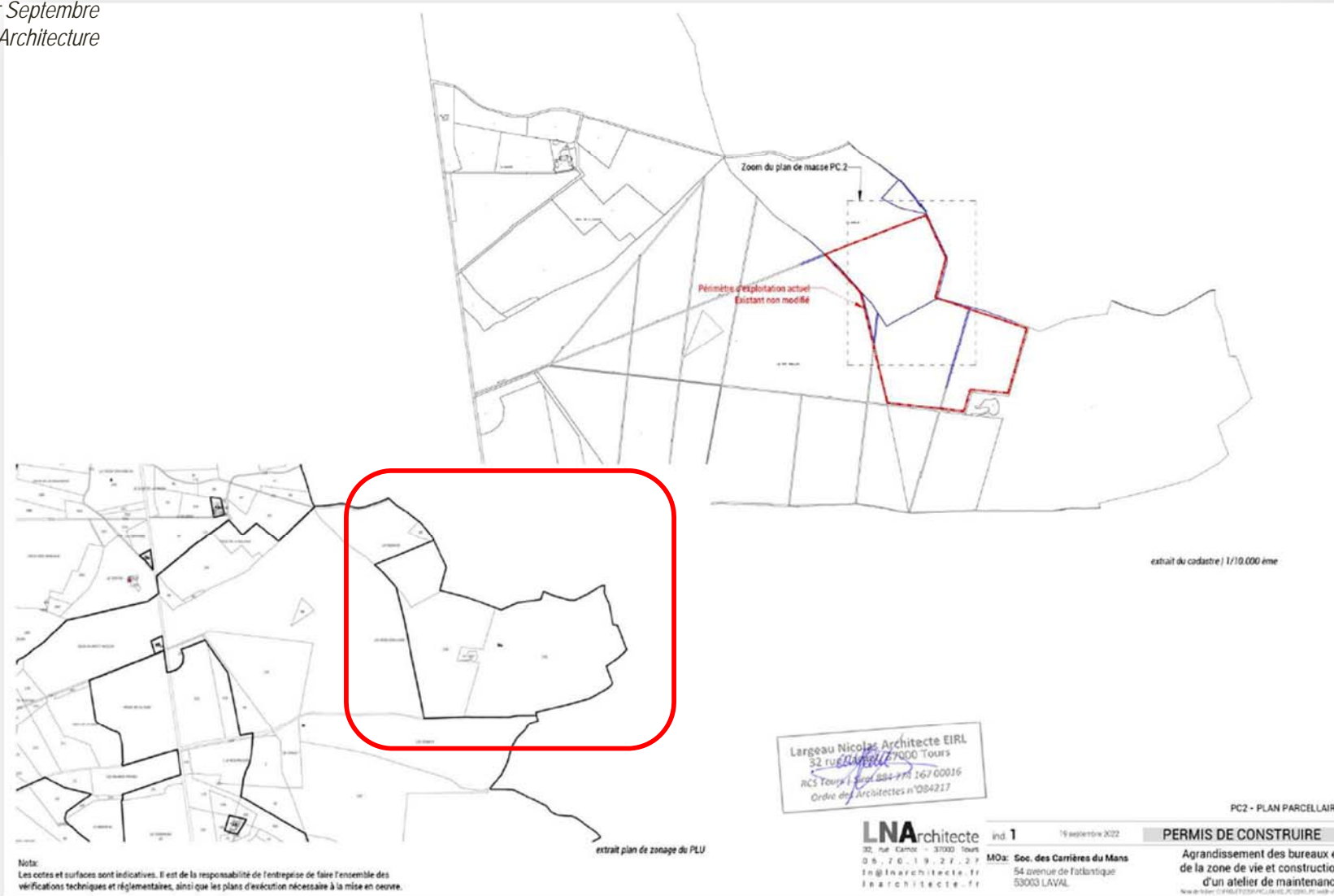




## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

### ■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait du PC projet du carrier Septembre 2022 / source : LNArchitecture



Extrait plan de zonage / zone Nc

Nota:  
Les cotes et surfaces sont indicatives. Il est de la responsabilité de l'entreprise de faire l'ensemble des vérifications techniques et réglementaires, ainsi que les plans d'exécution nécessaire à la mise en oeuvre.

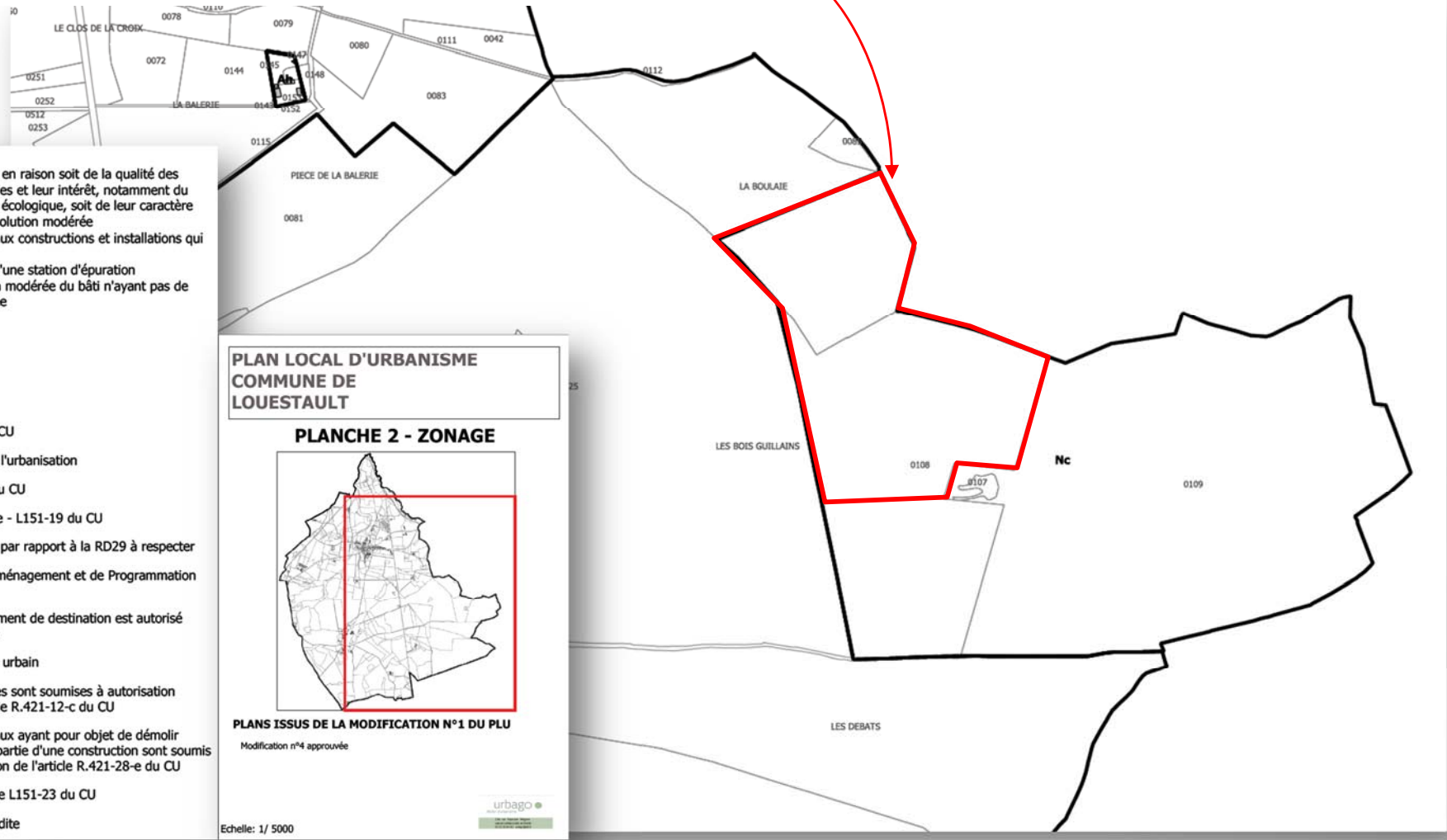
## 3/ L'adaptation du règlement de la zone Nc

### ■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE
















Un périmètre de projet qui est classé sur une partie de la Zone Nc. Il est précisé que le zonage Nc reste inchangé.

*Extrait du plan de zonage / PLU 2006*




**ZONES NATURELLES**  
 N : Secteur équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, au sein duquel l'évolution modérée  
 Nc : Secteur réservé aux carrières et aux constructions et installations qui leur sont nécessaires  
 Ny : Secteur réservé à l'implantation d'une station d'épuration  
 Nh : Secteur au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée

- LEGENDE**
-  Limite de zone
  -  Espace Boisé Classé - L130-1 du CU
  -  Secteur inondable à préserver de l'urbanisation
  -  Emplacement réservé L 151-41 du CU
  -  Élément Remarquable du Paysage - L151-19 du CU
  -  Marge de recul des constructions par rapport à la RD29 à respecter
  -  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation L151-6 et 151-7 du CU
  -  Bâtiment agricole dont le changement de destination est autorisé sous conditions - L151-11 du CU
  -  Périmètre de droit de préemption urbain
  -  Secteur au sein duquel les clôtures sont soumises à autorisation préalable, en application de l'article R.421-12-c du CU
  -  Secteur au sein duquel tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir, en application de l'article R.421-28-e du CU
  -  Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
  -  Création de nouveaux accès interdite


**PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE  
LOUESTAULT**

**PLANCHE 2 - ZONAGE**



**PLANS ISSUS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU**  
Modification n°4 approuvée

Echelle: 1/ 5000



## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### Règlement avant modification simplifiée n°2

##### **ARTICLE N 10** **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

###### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture de la construction jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.  
Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

###### **Expression de la règle :**

Modification  
n°1  
/ 23 09 2020

Pour toutes les autres constructions **principales et leurs extensions**, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4.50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Pour les constructions annexes, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 4m.**

###### **Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes, équipement sportif ou de loisirs ...).

#### Règlement après modification simplifiée n°2

##### **ARTICLE N 10** **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

###### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture de la construction jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

###### **Expression de la règle :**

Pour toutes les autres constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4,50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 4m.

###### **Exceptions :**

**Au sein du secteur Nc, pour toutes les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale ne peut excéder 5,40 mètres mesurée à l'égout du toit.**

Modification  
n°2 / 27.09.23

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes, équipement sportif ou de loisirs ...).

## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE Règlement après modification simplifiée n°2

#### Règlement avant modification simplifiée n°2

#### ARTICLE N 11      ASPECT EXTERIEUR

##### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades.**

**Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.**

**L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :**

- **des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;**
- **des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).**

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

##### **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol)<sup>1</sup>, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

#### **ARTICLE N 11**

#### **ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

##### **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol) , le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Modification  
n°2 / 27 09 23

Il est fait exception à ces prescriptions au sein du secteur Nc, pour les constructions et aménagements en lien avec l'activité de la carrière.

## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE Règlement après modification simplifiée n°2

#### Règlement avant modification simplifiée n°2

##### 3. Façades.

###### 3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

###### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil », rouge sang de bœuf, ...).

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

3.3 En outre, pour les bâtiments à usage d'activité agricole, des matériaux de substitution (ex. : bardages métalliques) sont également autorisés, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

##### 3. Façades.

###### 3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

###### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil », rouge sang de bœuf, ...).

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

Modification  
n°2 / 27 09 23

3.3 En outre, pour les bâtiments à usage d'activité agricole et en lien avec l'activité de la carrière au sein du secteur Nc, des matériaux de substitution (ex. : bardages métalliques ou bois) sont également autorisés, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

## 3/ L'adaptation du règlement de la zone NC

### ■ TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### Règlement après modification simplifiée n°2

#### Règlement avant modification simplifiée n°2

#### 4. Toiture.

##### 4.1 Les constructions à usage d'activité agricole et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des bardages employés en façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

Modification  
n°2 / 27 09 23

#### 4. Toiture.

##### 4.1 Les constructions à usage d'activité agricole **et en lien avec l'activité de la carrière au sein du secteur Nc**, et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des bardages employés en façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

#### ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

##### 1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les abords de la station d'épuration devront par ailleurs être intégrés avec soin par une végétation arbustive et arborée en choisissant de préférence des essences variées à feuillage persistant ou marcescent (dont le feuillage se flétrit sur la plante sans s'en détacher) tels le charme, l'if, le fusain, le troène...

##### 2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

##### 3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

#### ARTICLE N 13

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

##### 1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les abords de la station d'épuration devront par ailleurs être intégrés avec soin par une végétation arbustive et arborée en choisissant de préférence des essences variées à feuillage persistant ou marcescent (dont le feuillage se flétrit sur la plante sans s'en détacher) tels le charme, l'if, le fusain, le troène...

##### 2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

##### 3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

1. dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
2. dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
3. dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Modification  
n°2 / 27 09 23

#### 4- Exception

Ces articles ne s'appliquent pas au sein du secteur Nc.

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le contexte paysager et environnemental de Louestault

*Extrait du PLU de 2013*

### TROIS UNITÉS PAYSAGÈRES BIEN DISTINCTES

Trois entités paysagères peuvent être distinguées : les massifs forestiers de l'est et du nord, la vallée de la Dême au nord-est et le plateau agricole sur le reste du territoire.

#### ◆ LES BOIS GUILLAINS ET DE LA PROVELLIÈRE

Les forêts couvrent près d'un tiers du territoire communal, le bois Guillains occupant la portion sud-est. C'est en réalité la partie septentrionale de la forêt de Beaumont-la-Ronce, qui témoigne encore du pays d'arbres et de forêts qui caractérisait autrefois la Gâtine Historique.

Cette forêt giboyeuse est essentiellement composée de feuillus et n'est traversée par aucun axe routier. D'un point de vue paysager, la masse sombre et dense des arbres souligne le relief. Cependant, à l'ouest de la D29, les boisements s'avèrent plus clairsemés et s'effritent doucement jusqu'au domaine de Fontenailles. Ils servent d'appui aux habitations du hameau et composent un écrin végétal mettant en valeur le château, depuis la D54.

Les bois de la Provellière sont de moindre ampleur, une grande clairière s'ouvrant sur le nord. Les essences forestières y sont plus variées. C'est une belle forêt de chênes et de sapins, agrémentée de bruyères, joncs et baies diverses.

#### ◆ LA VALLÉE DE LA DÊME

La Dême longe la limite communale au nord-est du territoire. Située en contrebas de la D254 et masquée par le bois de la Provellière, rien ne laisse deviner sa présence depuis les principaux axes routiers.

L'absence de boisements des berges et le maintien de prairies verdoyantes (malgré une tendance au développement des peupleraies) créent un cadre champêtre très agréable mettant en valeur quatre édifices : l'ancienne gare de Moulins et le moulin de Ballage en rive gauche, le moulin de Moque-Souris (commune de Chemillé-sur-Dême) et le Château d'Alès (commune de Marray) en rive droite.

#### ◆ LE PLATEAU CULTIVÉ

C'est dans ce paysage très ouvert que les fermes se sont implantées, valorisant les terres alentours. Ce sont donc de larges étendues de champs céréaliers qui s'offrent à la vue.

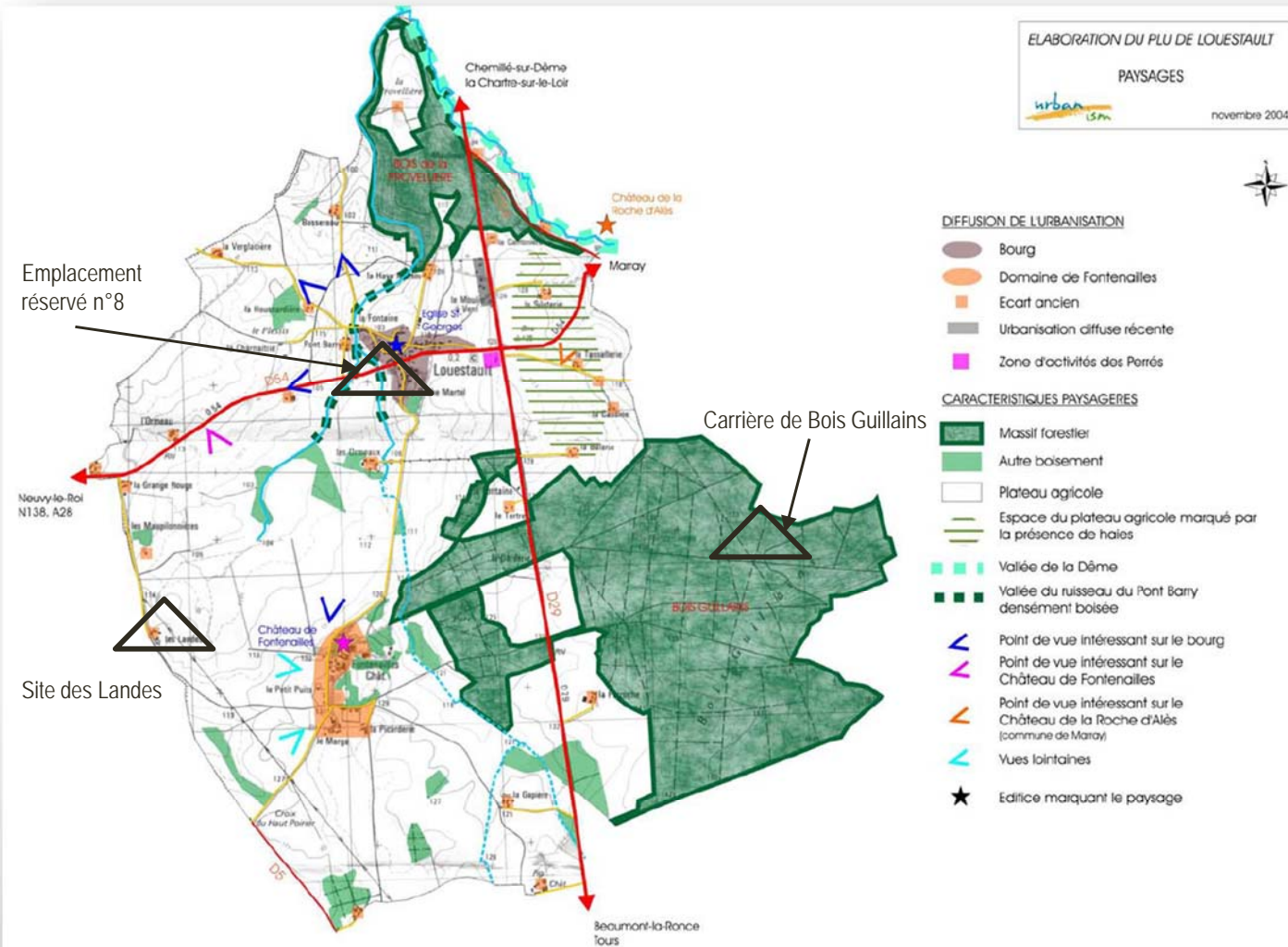
Mais le paysage n'est pas monotone pour autant car divers éléments permettent de le rythmer, comme le ruisseau du Pont Barry qui le parcourt du sud au nord. D'un trop faible débit pour avoir engendré une profonde vallée, il se signale tout de même par une ripisylve assez dense, en particulier en amont et en aval du



Bois de la Provellière

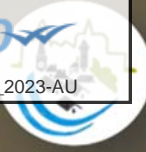
## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

### Le contexte paysager et environnemental de Louestault



Les sites et projets de la présente modification simplifiée ne visent pas des secteurs sensibles en ni en terme de paysage, ni en terme d'environnement.

Seule la carrière située dans les bois Guillains concernent un secteur plus fragile du fait de la présence boisée. Pour autant, la présente modification n'impliquant aucune modification ni du périmètre ni de l'activité, elle n'engendre pas de nouvelles incidences sur son environnement.



## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le SCoT du Pays Loire Nature de Mars 2022, précise au sein du DOO plusieurs lignes de fore caractéristiques de Louestault :

- Un village de plateau
- La nécessité de préserver les paysages de vallée – au nord est de la Dême
- La nécessité de préserver les grandes masses boisées au sud du territoire

*Cartographie : Capitaliser sur les valeurs patrimoniales*



### ORIENTATION N°4 : Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue

- Protéger les noyaux réservoirs de biodiversité et maintenir le fonctionnement des corridors écologiques
- Prendre en compte la trame bleue (cours d'eau, zone humide, vallées inondables)

### ORIENTATION N°5 : Faire de l'agriculture un pilier du développement local et de la cohérence territoriale

- Péréniser le foncier agricole en limitant l'impact de l'urbanisation
- Préserver le terroir par des protections adaptées (vignoble ACC, verger)
- Faciliter le développement des exploitations agricoles et forestières
- Favoriser la diversification de l'activité agricole et œuvrer pour une agriculture durable et de proximité

### ORIENTATION N°6 : Faire du paysage un facteur d'attractivité du Pays Loire Nature

- Préserver les lignes forces du grand paysage**
- Respecter la lisibilité de la géographie (vallées, coteau, plateau)
  - Préserver les grandes masses boisées
  - Composer avec la spécificité des six entités paysagères
- Valoriser la typologie des villages**
- Village de plateau
  - Village du Val de Loire
  - Village de vallée
- Promouvoir les paysages et les éléments patrimoniaux**
- Entretien de la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco
  - Préserver les paysages de vallées

MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DES PLUS DE BEAUMONT LOUESTAULT

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour autant, les présentes évolutions du PLU – suppression de l'ER8 et glissement d'une étoile permettant d'identifier un bâtiment susceptible de changer de destination - n'entrent pas en interaction avec un réservoir de biodiversité ou une trame verte et bleue identifiée dans le Scot, et n'apporte pas de gêne ou contrainte supplémentaire vis-à-vis de l'exploitation agricole.

- En effet, l'ER 8 supprimé est inséré directement dans le tissu du bourg de Louestault, en 1<sup>er</sup> plan du cimetière, sans enjeu de paysage ou d'environnement. La commune en est d'ores et déjà propriétaire.

La suppression de l'emplacement réservé s'effectue sur une parcelle déjà constructible (secteur UH). Il n'y a donc pas d'impact supplémentaire qui n'ait pas déjà été pris en compte lors de l'élaboration du P.L.U.

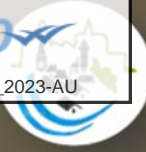
- Le site des Landes est devenu un écart occupé par des tiers au sein de la zone agricole (A), et n'a plus de vocation d'exploitation agricole. Dès lors, le glissement de l'étoile qui recense le bâtiment susceptible de changer de destination pour un projet d'habitation n'a pas d'incidence ni sur l'agriculture ni sur l'environnement.

- Enfin la carrière se trouve intégrée dans les bois Guillains, que le SCoT identifie comme une grande masse boisée à protéger. Cependant, la carrière en question a fait l'objet d'un arrêté d'exploitation préfectoral le 27 Mai 2010, reconnaissant son droit d'extraction in situ suivant des impacts et mesures compensatoire de remise en état en fin d'exploitation. Il ne s'agit pas ici ni de modifier le périmètre de la zone Nc identifiée dans le PLU pour autoriser cette activité ni d'étendre les activités de la carrière mais d'adapter le règlement écrit pour le rendre cohérent avec ce type d'activité, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors. Les règles des articles sont modifiées pour se rapprocher de celles définies pour les activités agricoles en termes de hauteur, matériaux de toiture et de façade, adaptation au sol, et d'aménagement paysager.

Dès lors, la modification simplifiée n'engendre pas de nouvelle incidence négative sur l'environnement et le paysage, s'agissant d'adaptations de bon sens et mineures.



Cartographie : Capitaliser sur les valeurs patrimoniales



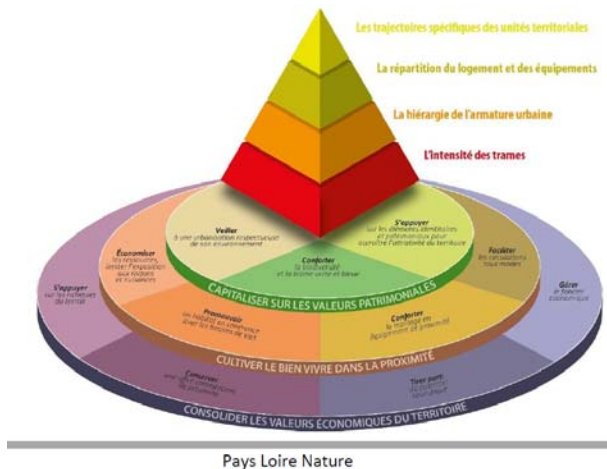
## COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-1 SCOT Pays Loire Nature

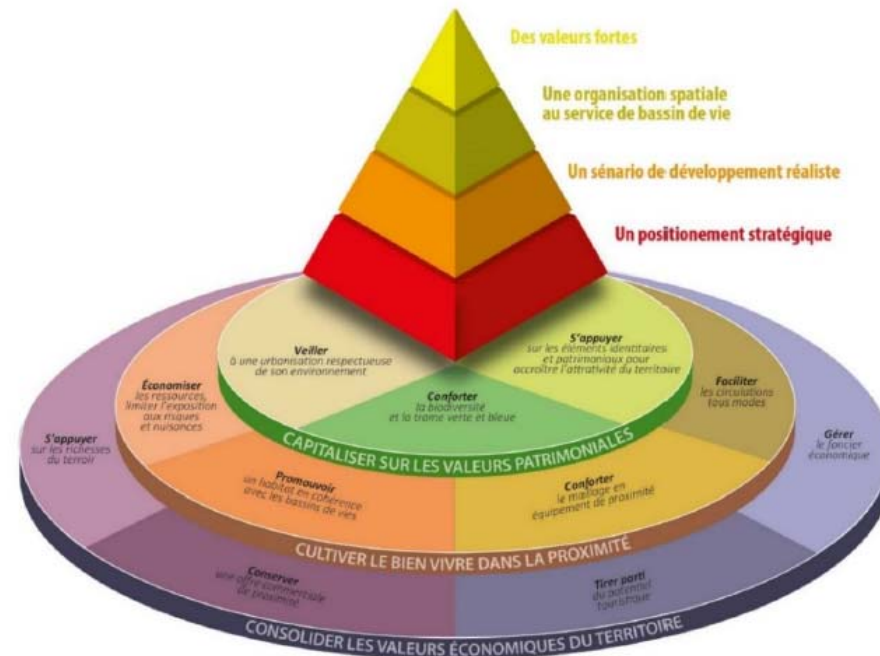
La commune appartient au territoire Pays Loire Nature, dont le SCOT est actuellement en cours de révision. Le PADD du SCOT a été débattu le 27 Mai 2019, le SCoT a été arrêté le 29 mars 2021 et approuvé le 22 mars 2022.

Il s'agit d'un projet qui s'articule autour de 4 grands axes :

- Consolider l'armature territoriale pour dynamiser les bassins de vie
- Capitaliser sur les valeurs patrimoniales
- Cultiver le bien vivre dans la proximité
- Consolider l'attractivité économique et ancrer l'emploi sur le territoire



Extrait du SCoT du PLN / DOO – Mars 2022



Extrait du SCoT du PLN / PADD – Mars 2022

## COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-1 SCOT Pays Loire Nature

Ainsi la modification simplifiée du PLU qui consiste à supprimer un ER, ne fait qu'entériner un projet communal pour améliorer le fonctionnement et l'usage d'un équipement public – cimetière– par la réalisation d'un parking jusqu'alors inexistant.

→ En ce sens, la présente procédure rentre dans le champ d'application de l'objectif 19 du DOO du SCoT.

Extrait du SCoT du PLN / DOO – Mars 2022

#### Objectif 19 DÉVELOPPER UNE ARMATURE D'ÉQUIPEMENTS ACCESSIBLE, ADAPTÉE ET PROPORTIONNÉE

*Stratégie : le SCOT entend développer une bonne adéquation entre les lieux d'habitation et les services à la population (équipements, services, commerces, santé, sports, culture...) en termes de proximité et de desserte (efficace et adaptée). Cette programmation tient compte de la réalité du fonctionnement par unité territoriale.*

- ❖ Il est demandé que l'implantation des équipements réponde aux objectifs du SCOT en matière d'organisation urbaine et de déplacements :
  - - les équipements d'attractivité intercommunale liés à la vie urbaine doivent être implantés en priorité dans les pôles identifiés et/ou à proximité de la desserte en transports en commun sauf justification par la nature ou la fonction de l'équipement,
  - - les équipements, services et commerces de proximité doivent être implantés, autant que possible, dans les centres-bourgs. Leur accessibilité par les piétons, les vélos et autres modes doux de déplacements doit être une priorité.
  - - en fonction des contextes locaux des règles adaptées peuvent être envisagées (Cf objectif 31) dans les documents d'urbanisme pour maintenir les commerces dans les sites prioritaires notamment au regard des enjeux de déplacements de proximité (centres-bourgs, cœurs de quartiers...).
  
- ❖ L'accessibilité aux équipements et services doit être prise en compte dans toute nouvelle opération d'aménagement dans son programme, le choix de son implantation, dans le dessin des cheminements, dans la place faite aux circulations douces.
  
- ❖ L'implantation des équipements et services doit participer autant que possible à la mixité des fonctions urbaines.

## COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX


Extrait du SCoT du PLN / DOO – Mars 2022

### 2-1 SCOT Pays Loire Nature

Le SCoT promeut l'attractivité économique et l'ancrage de l'emploi sur le territoire..

→ En ce sens, la présente procédure rentre dans le champ d'application du DOO du SCoT en facilitant l'activité d'une entreprise déjà en place qui œuvre pour l'extraction de matériaux de construction.

DOO
CONSOLIDER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET ANCRER L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE



**ORIENTATION N°10 : Gérer efficacement le foncier économique**

- Redéfinir les périmètres des zones d'activités
- Maintenir un maillage hiérarchisé des sites d'activités**
- Site à fort rayonnement
- Site à rayonnement intermédiaire
- Site à rayonnement local

**ORIENTATION N°11 : Conserver une offre commerciale et services de proximité**

- Conforter les pôles commerciaux existants**
- Localisation préférentielle des implantations commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup>
- Favoriser le développement des commerces dans les bourgs et les quartiers

**ORIENTATION N°12 : Tirer parti du potentiel touristique et développer l'activité culturelle**

- Valoriser le cadre de vie au bénéfice de l'attractivité, et structurer l'offre touristique**
- Capitaliser ou développer l'économie touristique
- S'appuyer sur la richesse des sites patrimoniaux
- Respecter la stabilité de la géographie dans les nouveaux projets (vallée, coteau, plateau, perspectives)
- Développer le maillage des circuits de promenades pour les accès doux en apportant une attention particulière aux conditions d'insertion dans le paysage
- S'appuyer sur les caractéristiques des unités territoriales pour organiser l'activité touristique**
- Travailler le rapport à la Loire et cultiver la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire
- Valoriser l'identité viticole et le rapport à la vigne
- Développer l'activité culturelle et événementielle
- Mettre en valeur les circuits de l'eau, les parcours et les activités de nature
- Renforcer le rôle de village rural (habitat secondaire, camping)

MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DES PLUS DE BEAUMONT LOUESTAULT

## ■ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-2 Le SRADDET Centre Val de Loire

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été approuvé le 04 février 2020, suite à la promulgation de la loi NOTRe du 7 août 2015. L'objectif est de planifier le développement des territoires à moyen et long terme grâce à l'action conjuguée de tous les acteurs publics.

Le SRADDET est surnommé par le Centre-Val de Loire « LA RÉGION 360° ». Pour cause : il a pour but de relever les défis nés des transformations institutionnelles, économiques, numériques et sociétales. Parmi eux : la préservation et la promotion du patrimoine naturel, la redynamisation des centres-ville et centres bourgs, la rénovation et la construction de logements sociaux, le maintien et le développement de la communauté étudiante, la modernisation des transports publics et la réduction des consommations énergétiques. Des défis que le Centre-Val de Loire souhaite relever d'ici 2030 avec la contribution de tous les acteurs locaux.

Il se compose de grandes orientations et de plusieurs objectifs (déclinés par des règles, non présentées ici car au nombre de 47).

## ■ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-2 Le SRADDET Centre Val de Loire

- **ORIENTATION 1** : des femmes et des hommes acteurs de changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée

Les objectifs :

- La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en Région Centre Val de Loire
- Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent
- Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement
- Une région coopérante avec les régions qui l'entourent

La modification du PLU n'est pas concernée par cet enjeu à grande échelle

## ■ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-2 Le SRADDET Centre Val de Loire

- **ORIENTATION 2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise**

Les objectifs :

- Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers:.
- Un habitat toujours plus accessible à la hauteur des changements sociaux, climatiques et économiques:
- Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique :
- Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional: **non concernée**
- L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi : **non concernée**

La modification simplifiée du PLU va dans le sens de ces objectifs en organisant une aire de stationnement aménagée, au plus près des équipements publics.

## ■ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-2 Le SRADDET Centre Val de Loire

- **ORIENTATION 3 : booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atours au service d'une attractivité renforcée**

Les objectifs :

- Une qualité d'accueil et une attractivité renforcées pour booster notre développement économique et touristique
- Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive
- Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir
- Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux
- Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires
- La Région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe

La modification simplifiée du PLU interagit pas avec les objectifs du SRADDET, notamment dans la valorisation des ressources locales, au travers de l'activité d'extraction des carrières du Mans.

## ■ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2-2 Le SRADDET Centre Val de Loire

- ORIENTATION 4 : intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable

#### Les objectifs :

- Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies
- L'Eau : une richesse de l'humanité à préserver
- La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive
- Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée
- L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter

La modification simplifiée du PLU n'intéragit pas avec les objectifs du SRADDET.