RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date du 29 août 2018

COMMUNE DE LOUÉ

L'Atelier d'Ys

SOMMAIRE

Préambule **p.3**

1 Présentation de la commune de LOUÉ **p.4**

2 Les projets et leurs impacts sur le Plan Local d'Urbanisme **p.7**

2.1 La réhabilitation intégrale du site du CAVOL p.7

2.2 Le développement des activités commerciales de la maison Ricordeau p.19

2.3 La prise en compte des risques technologiques engendrés par la société ALIFEL p.28

3 Rappel du contexte réglementaire **p.35**

4 Les incidences sur l'environnement **p.36**

5 Les surfaces des zones **p.38**

Conclusion **p.39**

Préambule

La procédure de révision allégée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision générale.

Ainsi, l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme annonce que lorsque la révision a uniquement pour objet 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, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, (…) de la commune, et des personnes publiques associées (…).

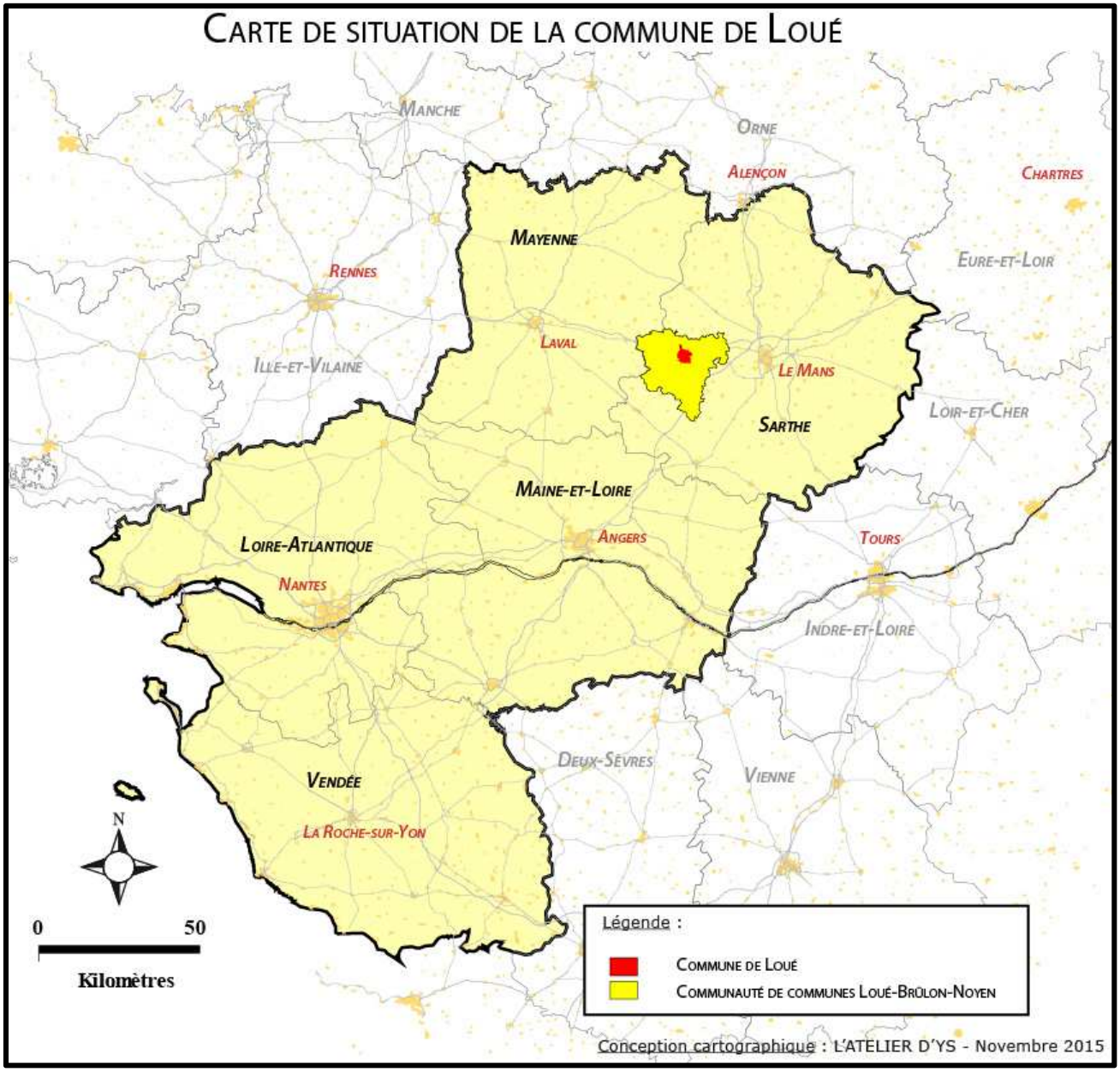
Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune de LOUÉ

LOUÉ se situe à l'ouest du département de la Sarthe, dans la région Pays-de-la-Loire.



À une trentaine de kilomètres à l'ouest du Mans, le territoire communal s'étend sur 1 585 hectares. Sa population est de 2 231 habitants en 2015, soit les caractéristiques d'une commune de l'espace à dominante rurale de la Sarthe.

Les communes limitrophes de LOUÉ sont :

- Chassillé au nord,
- Mareil-en-Champagne et Joué-en-Charnie à l'ouest,
- Vallon-sur-Gée et Saint-Christophe-en-Champagne au sud,
- Auvers-sous-Montfaucon et Tassillé à l'est.

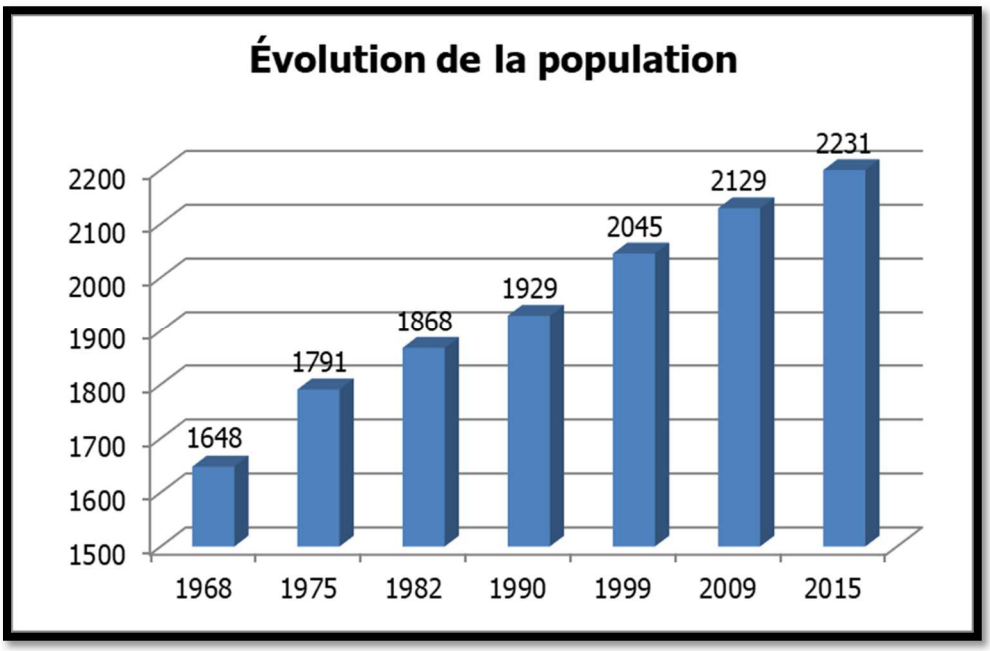
LOUÉ fait partie de la communauté de communes Loué-Brûlon-Noyen, établissement public de coopération intercommunale regroupant 29 communes pour un total d'environ 18 500 habitants.

Administrativement, LOUÉ est chef-lieu du canton du même nom et est rattachée à l'arrondissement de La Flèche.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 70 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 118 mètres.

LOUÉ présente en outre l'avantage de posséder un accès rapide au Mans (via l'A81), pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement.

LOUÉ a gagné des habitants entre 2009 et 2015. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +0,8% lors de cette dernière période intercensitaire.



La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 mars 2014, ayant fait l'objet d'une 1ère modification simplifiée approuvée le 24 mars 2016 et d'une 2nde modification simplifiée approuvée le 24 février 2017.

Le Conseil Municipal de LOUÉ, dans sa délibération en date du 25 janvier 2018, a décidé de procéder à une première révision allégée de son PLU.

La présente révision allégée du PLU est fondée sur deux objectifs :

- Permettre la réhabilitation intégrale du site du CAVOL, ce qui se traduit par la transposition d'une partie de la zone 1AUi de la ZA des Cures actuelle vers un autre secteur.
- Permettre le développement des activités commerciales de la maison Ricordeau, qui passe par la création d'une zone Nl en cœur de bourg, en bordure de la Vègre.

Ayant pour objet de réduire une zone agricole et une zone naturelle et forestière, le dossier de révision du PLU de LOUÉ entre dans le champ d'application de la révision allégée.

2. Les projets et leurs impacts sur le Plan Local d'Urbanisme

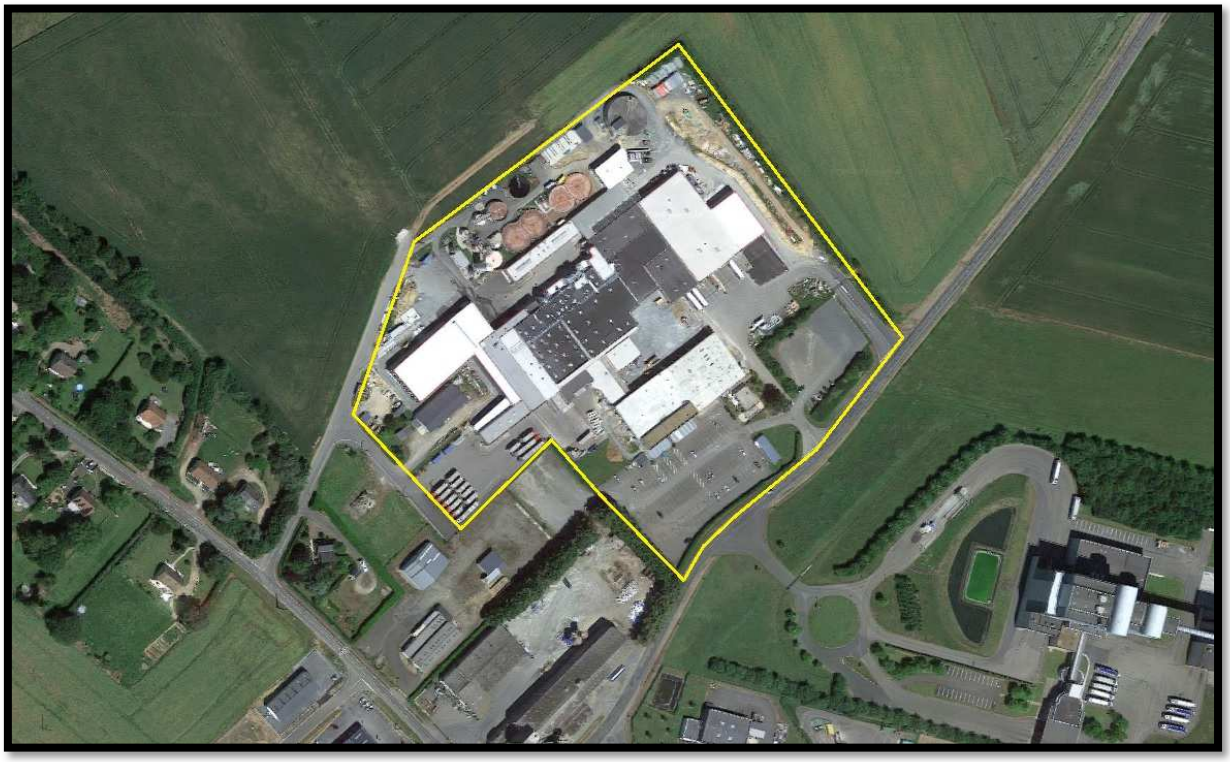
2.1. La réhabilitation intégrale du site du CAVOL

2.1.1. Présentation du CAVOL

Le groupe LDC est né en 1968, du rapprochement des familles Lambert, Dodard et Chancereul.

Cinquante ans plus tard, le groupe LDC est fort de près de 16 000 salariés et de 62 sites de production.

Depuis son origine, en 1981, le CAVOL (Centre d'abattage de volailles de Loué), site appartenant au groupe LDC, est installé dans la zone d'activités des Cures. Il constitue le site d'abattage et de découpe des Fermiers de Loué.



Le CAVOL : un acteur de la vie locale

Le CAVOL est un acteur majeur de l'activité économique locale. La réalisation du projet permettra un développement des emplois sur le site de LOUÉ.

Effectifs totaux : CDI – CDD - Intérim

	Total	CDI	CDD	Intérim
2015/2016	**415**	290	45	80
2018/2020	**450**	320	60	70

L'implication de SAS LDC SABLE dans la filière avicole de la Région des Pays-de-la-Loire se caractérise par :

- Par son importance en partenariat, avec la Coopérative des Fermiers de LOUÉ (CAFEL).
- Par un couvoir à LOUÉ (SACOFEL)
- Par les élevages de 1 050 éleveurs à 80 km de LOUÉ, sur la Sarthe et la Mayenne.
- Par l'usine d'aliments à LOUÉ (ALIFEL).
- Par une production ancrée sur un territoire rural dont le paysage, l'activité et le dynamisme sont associés à la production de volailles Label Rouge en liberté.

2.1.2. Présentation du projet

Depuis mars 2017, une réhabilitation intégrale du site du CAVOL est en cours (rénovation et agrandissement).

Ces travaux touchent toute l'usine : de la réception à l'abattoir, à la réfrigération en passant par le conditionnement, la plate-forme de préparation de commandes et d'expédition.

L'atelier découpe est agrandi, tout comme la plate-forme de préparation de commandes et les salles de stockages et d'arrivée des camions de volailles.

A terme, le site passera de 10 000 à 17 000 m².

Pourquoi étendre le site ?

Il s'agit d'absorber l'accroissement des volumes de volailles découpées. La moyenne des volailles traitées sur le site de LOUÉ avant projet est de 400 000 poulets par semaine avec 70% conditionné en PAC (prêt à cuire), 30% en découpe.

Après projet :

- Dimensionnement pour abattre 700 000 volailles par semaine.
- Capacité de répondre à une évolution du mix produit : 50% PAC / 50% découpe.
- Capacité de découpe de 400 000 poulets par semaine.
- Développement des capacités de désossage de cuisses.

Les objectifs généraux peuvent être résumés ainsi :

- Reconstruction d'un nouvel outil pour faire face à l'évolution de la demande et du marché (particulièrement dans la découpe de volailles).
- Développer le commerce à l'export.
- Réduire les travaux difficiles par des aménagements spécialisés et modernes (aide à la manutention, automatisation, robot).
- Remise à niveau des installations énergétiques (froid et production eau chaude) et démarche pour certification ISO 50001.
- Consolider cette filière "poulet fermier".
- Attente forte des consommateurs sur des produits Labels, respectueux de l'environnement et du bien-être animal.
- Développement du marché Bio surtout en découpe.
- Développement de nouvelles gammes de produits certifiés.

Stratégie industrielle

L'établissement industriel est le seul outil d'abattage des poulets de LOUÉ et il est stratégique pour le Groupe LDC et pour la CAFEL (Coopérative Agricole des Fermiers de Loué). Il doit donc de se moderniser et s'adapter au changement de consommation et de distribution.

Le fort développement des ventes de découpe de volailles au détriment des ventes de PAC de volailles de LOUÉ nécessite des investissements lourds de plus de 40 millions d'euros. De plus, il y a un déséquilibre important entre des ventes de filets et de cuisses. Aussi, toutes les zones doivent être réaménagées (ressuage, salles de découpe, conditionnement...) et équipées avec des matériels modernes.

Les investissements sont prévus pour répondre à l'évolution de la demande et maintenir un produit de qualité, à l'amélioration de la productivité et des conditions de travail, au bien-être animal par l'aménagement de la réception, à l'environnement par des économies d'énergie et le retraitement des déchets.

Ce développement s'accompagnera de l'arrivée de nouvelles gammes de volailles certifiées, avec des volumes essentiellement de produits découpe pour l'export, qui permettront une augmentation des volumes, tout en permettant l'amortissement du projet et le maintien voire le développement des emplois à LOUÉ.

Foncier concerné

Le site a entrepris depuis 2017 des acquisitions auprès de propriétaires privés et de la Communauté de Communes.

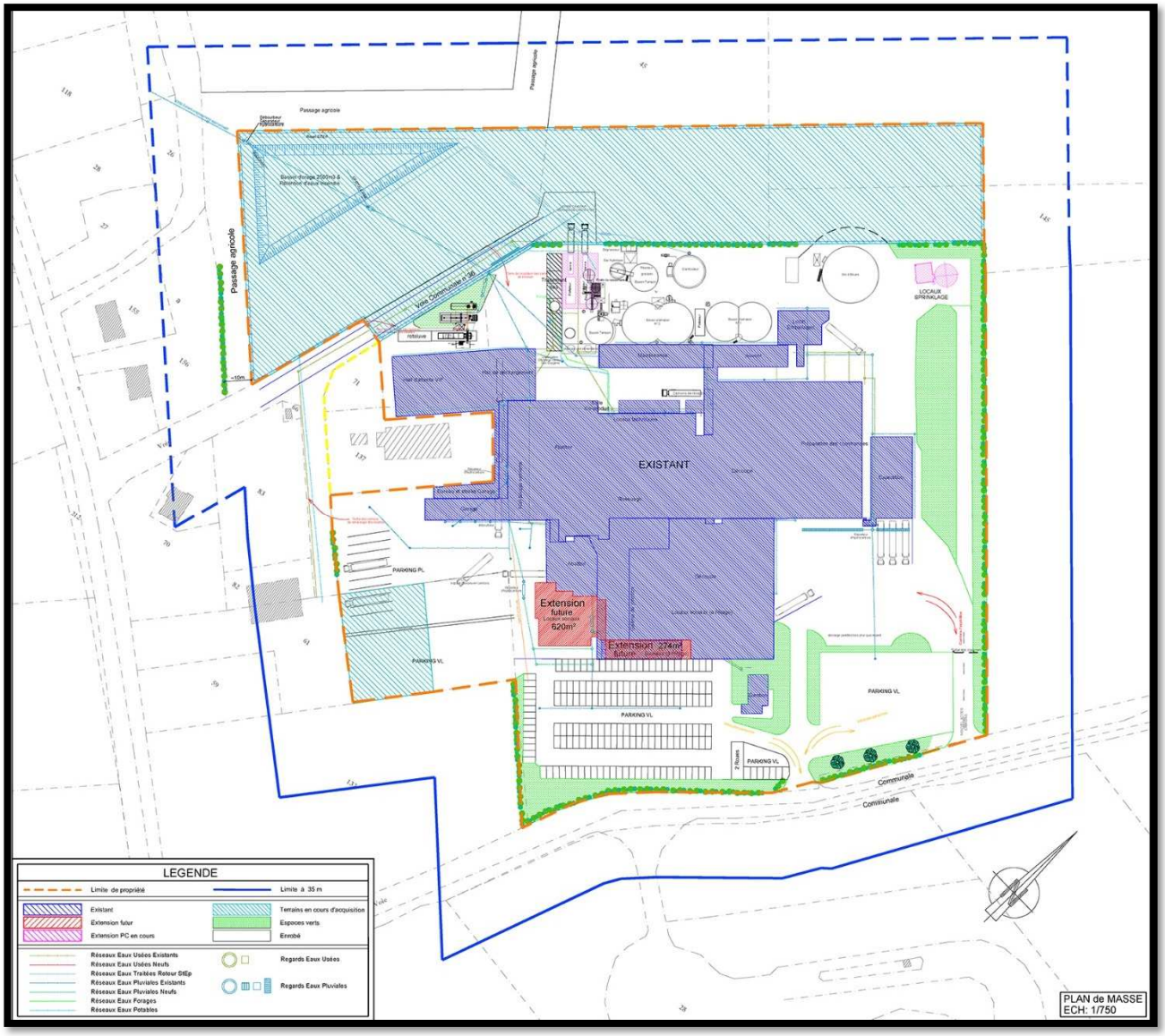
Les parcelles suivantes ont été acquises :

- Parcelles ZN 148, ZN 149 destinées à :
  - agrandir les zones de stationnement des véhicules du personnel.
  - agrandir la zone de stationnement et de circulation des poids lourds servant au ramassage des volailles vivantes, dans le respect de la marche en avant.
- Parcelle ZN 054 (acquise en partie) destinée à :
  - agrandir le site pour pouvoir revoir les flux de circulation des véhicules.
  - réaliser un bassin de récupération des eaux en cas de sinistre et un bassin d'orage de 2 500 m^3. La position de cette parcelle permet la réalisation du bassin avec une alimentation en gravitaire, car situé en point bas du site, ce qui est primordial, sans avoir recours à des pompes de relevage.
- Parcelle ZN 45 et une partie de la ZN 146 destinées à :
  - agrandissement de la STEP, pour répondre aux évolutions réglementaires et à l'augmentation d'effluents à traiter par la station d'épuration.

Futures acquisitions probables :

Dans le futur, d'autres phases d'acquisition seront nécessaires pour répondre aux besoins logistiques du site et à l'extension des capacités de stockage des produits finis, emballages et quai d'expédition ainsi qu'à des modifications de flux de circulation des véhicules.

Les parcelles ZN 140, ZN 146 et une partie de la ZN 147 doivent permettre à l'avenir de répondre à un besoin d'extension du site à moyen terme.



Evolution du besoin en eau

Le site consomme actuellement environ 500 m^3/jour, avec 30% d'eau fournie par le réseau.

Du fait de l'évolution des contraintes de biosécurité, de l'augmentation de la capacité de production, la consommation d'eau augmentera probablement de 30 à 40%.

Et le besoin en eau du réseau / exigence qualité augmentera pour atteindre un ratio de 50%.

Evolution des capacités de traitement des eaux usées

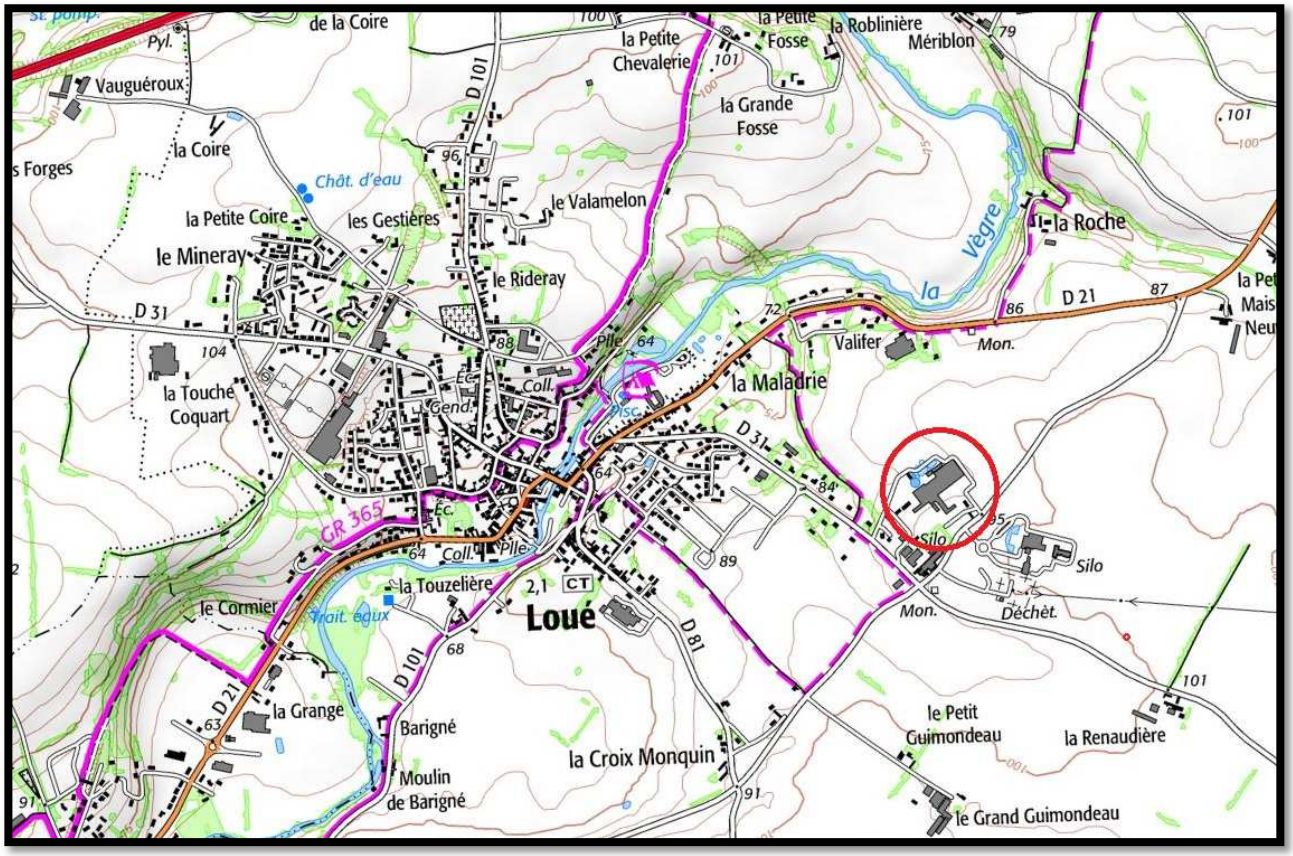
Les évolutions des exigences environnementales, l'augmentation de la consommation globale d'eau nécessiteront probablement une évolution des moyens de traitements des eaux usées, assurés en totalité par le site avec l'appui de prestataires.

Une étude sur le sujet est en cours. Nous prévoyons dans nos futurs schémas une extension du génie civil de la station de traitement des eaux usées du site avec la création de nouveaux bassins.

2.1.3. Présentation du site

L'usine est située sur la commune de LOUÉ sur un terrain situé dans la zone d'activités des Cures, à proximité immédiate de la RD 31.

Sur ce terrain sont implantés des bâtiments d'une surface au sol d'environ 11 000 m², surface qui sera à l'issue du projet quasiment doublée (22 000 à 24 000 m² au terme du projet).



2.1.3.1. Les périmètres de protection

Aucun périmètre de protection n'a été identifié sur le site.

Les périmètres les plus proches sont les suivants :

Périmètre identifié	Identifiant	Commune	Distance
Natura 2000	Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie	Joué-en-Charnie	5,8 km
ZNIEFF type 1	Chemin de Mériblon	LOUÉ	1 km
ZNIEFF type 1	Carrefour de la Poterie	LOUÉ	1,2 km
ZNIEFF type 1	Talus routier en bordure du Bois de Chagon	LOUÉ	2,4 km

2.1.3.2. Flore et habitats naturels

Le site du CAVOL est situé dans un milieu anthropisé, à savoir une zone d'activités.

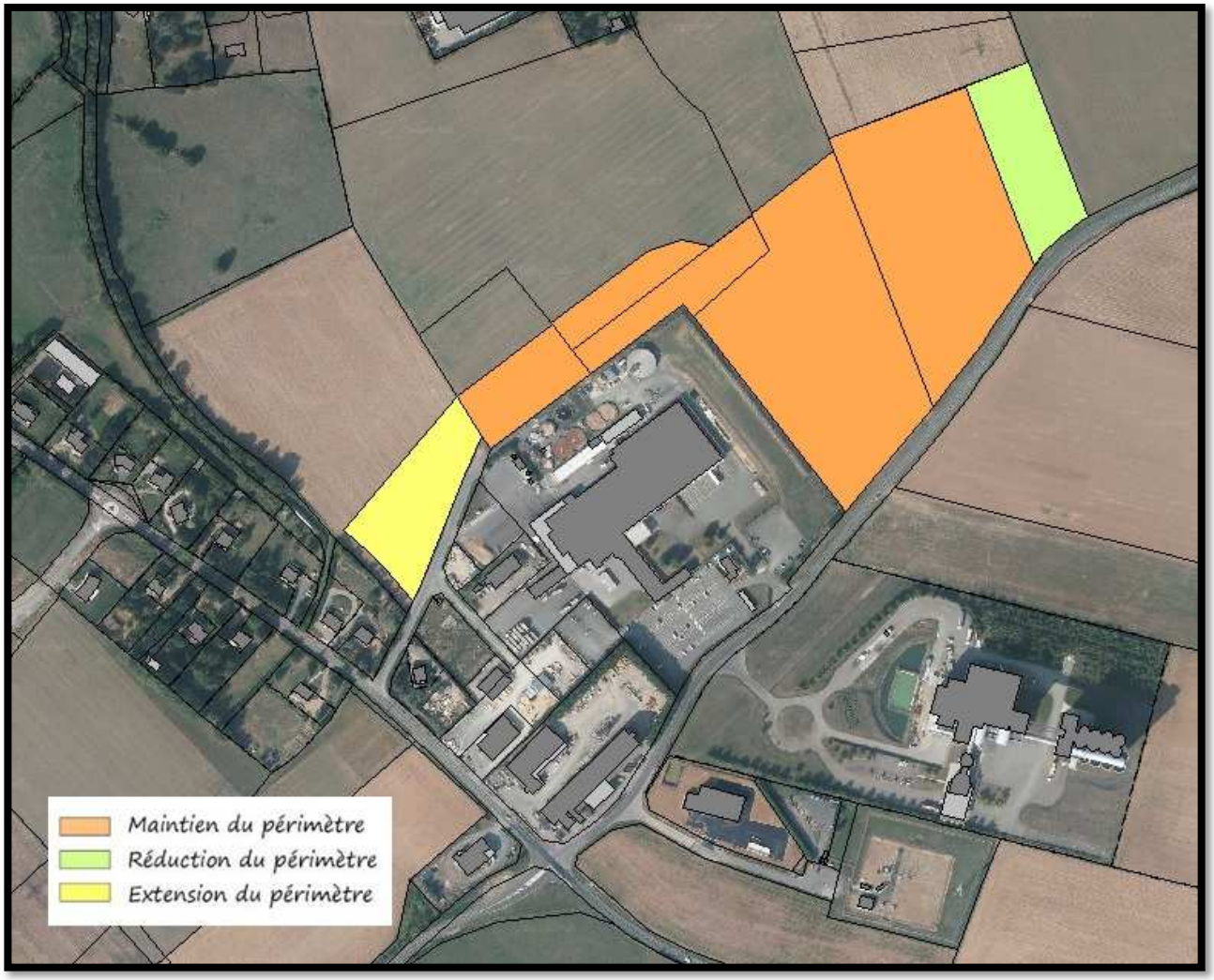
Aucune flore remarquable ni habitat naturel n'y existe.

L'extension de la zone 1AUi envisagée afin de permettre la réhabilitation du CAVOL concerne un espace agricole cultivé.

2.1.4. Les modifications apportées au PLU

2.1.4.1. Les modifications apportées au règlement graphique

Le zonage du PLU doit évoluer pour prendre en compte ce projet de réhabilitation intégrale du site du CAVOL.



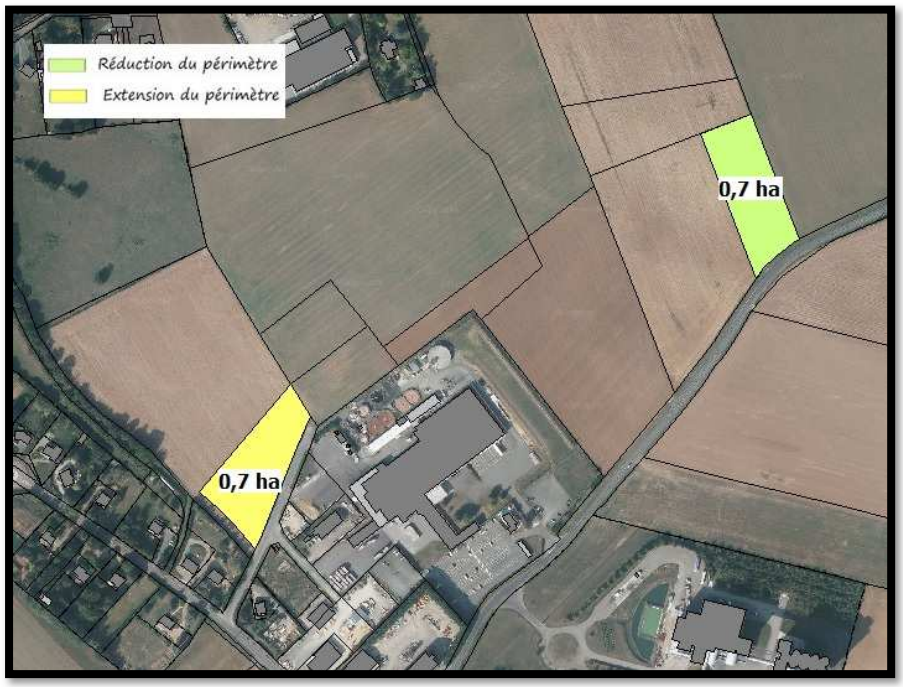
Maintien du zonage 1AUi

La majeure partie de la zone 1AUi n'a pas vocation à évoluer (5,9 ha sur 6,6 ha).

Transposition d'une partie de la zone 1AUi

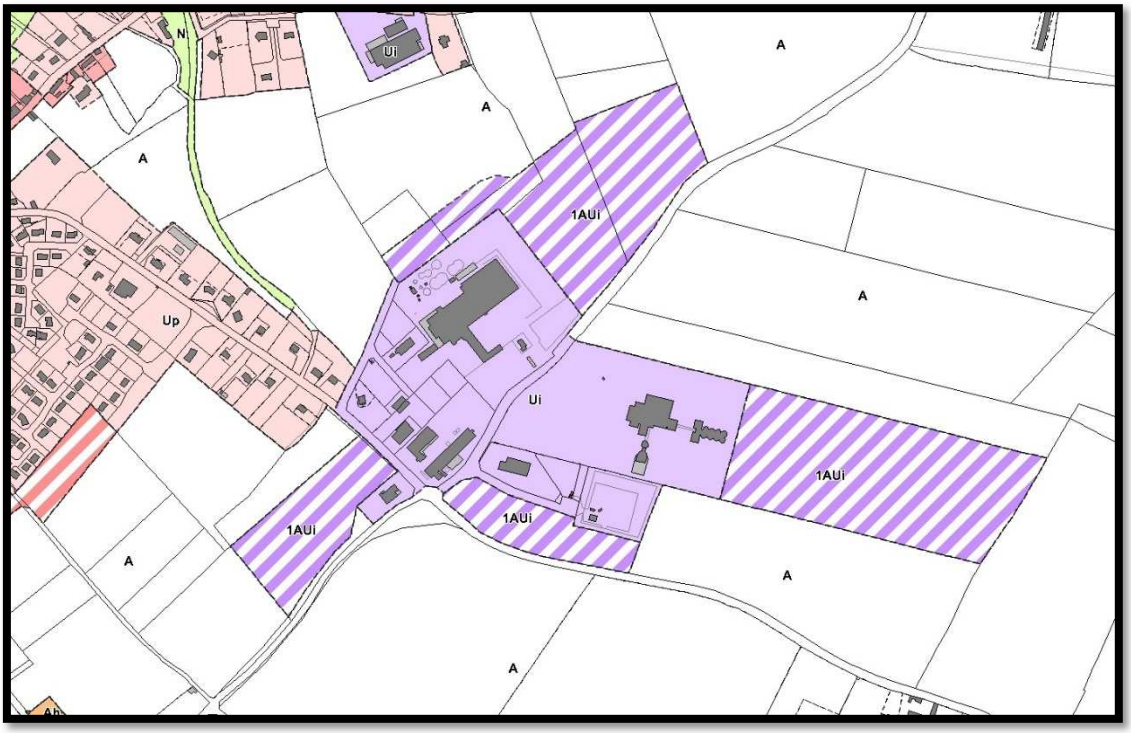
0,7 ha de nouvelle zone 1AUi sont créés dans le prolongement ouest du CAVOL, sur une parcelle actuellement cultivée.

En contrepartie, les 0,7 ha correspondant à l'extrémité nord-est de la zone 1AUi sont reclassés en zone agricole.

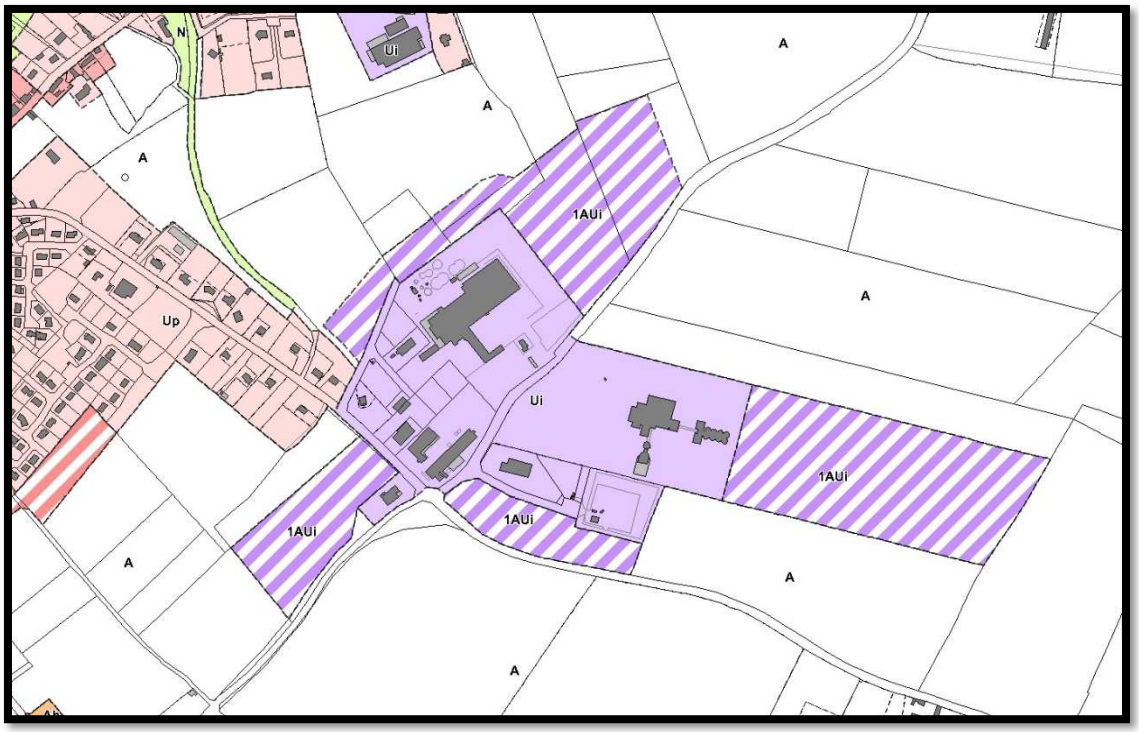


Bilan des surfaces classées en zone 1AUi

Le PLU en vigueur faisait apparaitre une zone 1AUi d'une superficie totale de 19,9 ha. Le PLU révisé possèdera une zone 1AUi de la même superficie, puisqu'il s'agit uniquement de transposer une partie de la zone 1AUi actuelle vers un autre secteur.



PLU en vigueur



PLU révisé

2.1.4.2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, il est nécessaire de modifier la carte de localisation des sites à urbaniser et d'ajuster le périmètre des schémas relatifs à la zone d'activités nord.

Avant modification

Carte de localisation des sites à urbaniser

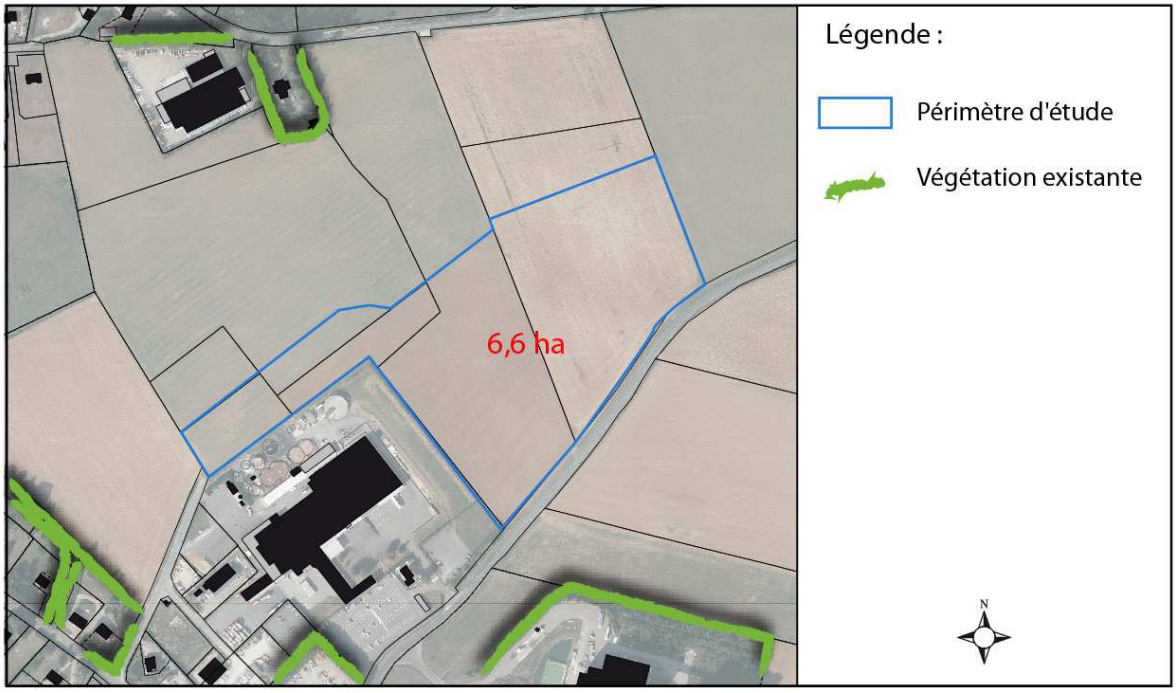


Schéma relatif à l'état initial de la zone d'activités nord

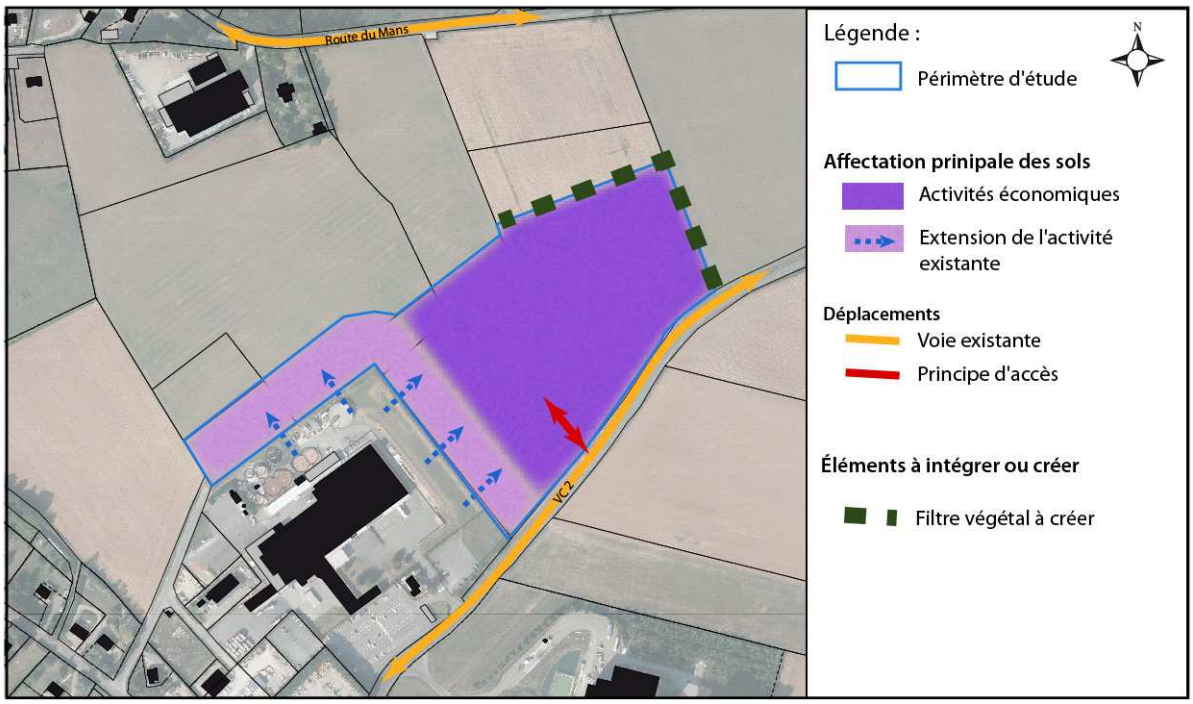


Schéma relatif aux orientations de la zone d'activités nord

Après modification

Carte de localisation des sites à urbaniser

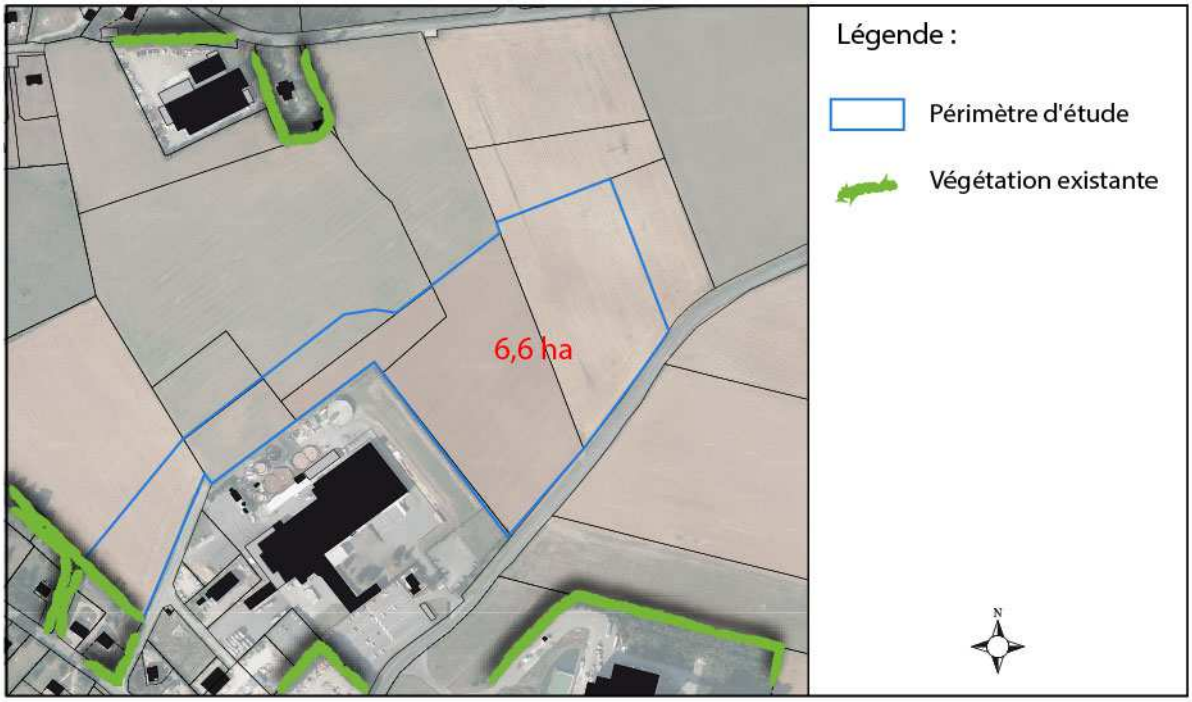


Schéma relatif à l'état initial de la zone d'activités nord

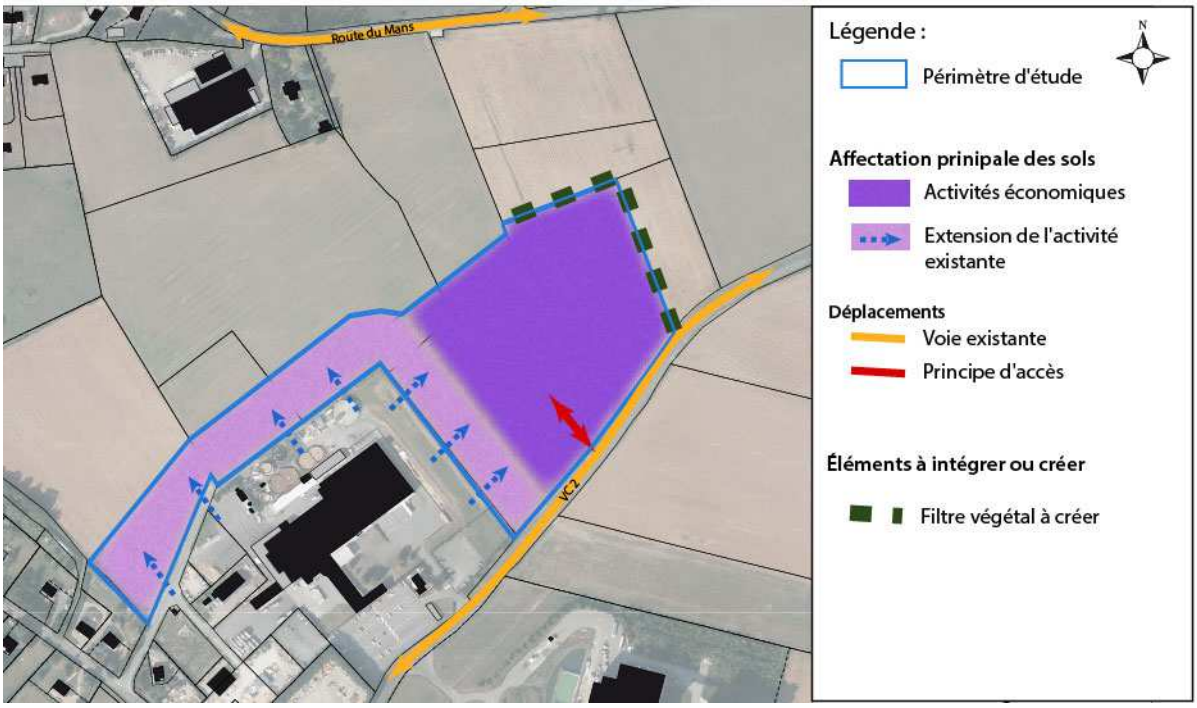


Schéma relatif aux orientations de la zone d'activités nord

2.2. Le développement des activités commerciales de la maison Ricordeau

2.2.1. Présentation de la maison Ricordeau

La maison Ricordeau, regroupant un hôtel et un restaurant, est située dans le cœur du bourg de LOUÉ, au 13 rue de la Libération.

2.2.2. Présentation du projet

Le projet concerné par la présente révision allégée du PLU, dénommé « Rive gauche », consiste à prolonger les activités commerciales de la maison Ricordeau sur un secteur situé de l'autre côté de la rivière La Vègre.

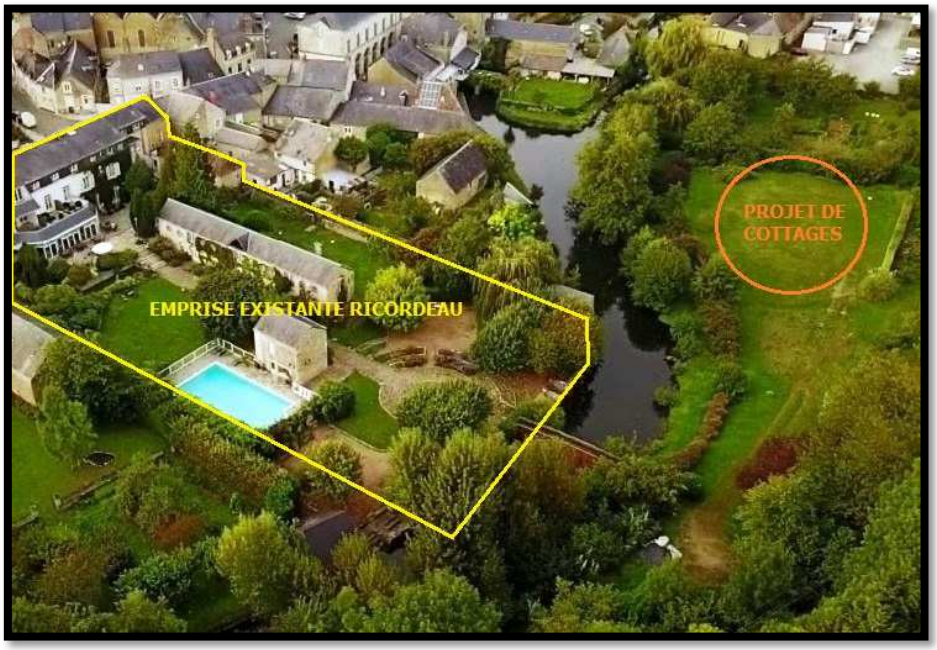
Ce secteur est néanmoins actuellement classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur.

C'est pourquoi la création d'une zone Nl (comme pour le camping de la Sittelle) est rendue nécessaire.

Le projet « Rive gauche »

Le projet est le suivant :

- Construction de 4 cottages de 4 à 5 personnes :
  - L'aspect de ces cottages sera en accord avec le charme de l'hôtel existant et les constructions se fondront harmonieusement dans le paysage du parc.
- Aménagement d'un espace de parking :
  - Cet espace existe déjà mais il n'est pas viabilisé (revêtement de sol, éclairage, box fermé), pour 3 à 4 véhicules.



Vue aérienne du projet

Les objectifs poursuivis

Plusieurs objectifs sont recherchés :

- Valoriser cette partie du parc jusqu'alors inexploitée.
- Proposer une offre d'hébergement différente de la chambre d'hôtel classique.
- Attirer une clientèle familiale.
- Susciter des moyens séjours (3 à 5 nuits) dans la région.
- Répondre à une demande de places de parking sécurisées au sein de l'établissement.

Les cottages

Les cottages proposés sont des chalets en bois destinés à être implantés sur un terrain en zone loisirs type camping ou parc résidentiel de loisirs (PRL).

Les matériaux sont principalement le bois et la pierre.

L'aménagement paysager permettra de les intégrer dans l'environnement naturel de la zone, tout en aménageant un maximum d'espace privatif pour chaque cottage.

Chaque cottage peut accueillir 4 à 5 personnes.

Le but est de répondre aux demandes d'hébergement des familles (parents ou grands-parents avec 2 à 3 enfants) en quête d'un lieu de vacances leur garantissant une certaine indépendance (repas, espace), tout en offrant la possibilité de bénéficier des services hôteliers sur place : 2 sites de restauration, jardin arboré, piscine, etc…

Exemple d'aspect extérieur

Tous les cottages sont équipés d'une terrasse et seront orientés vers le sud/sud-ouest, pour bénéficier d'une exposition au soleil favorable.

Pour le moment est prévue l'implantation de 4 cottages. Il est néanmoins possible que leur installation soit décalée individuellement dans le temps pour des motifs financiers.

Les réseaux

Les réseaux d'eau et d'électricité sont disponibles à partir des réseaux publics installés route de Saint-Ouen.

Le raccordement de l'installation au réseau public d'assainissement est techniquement réalisable.

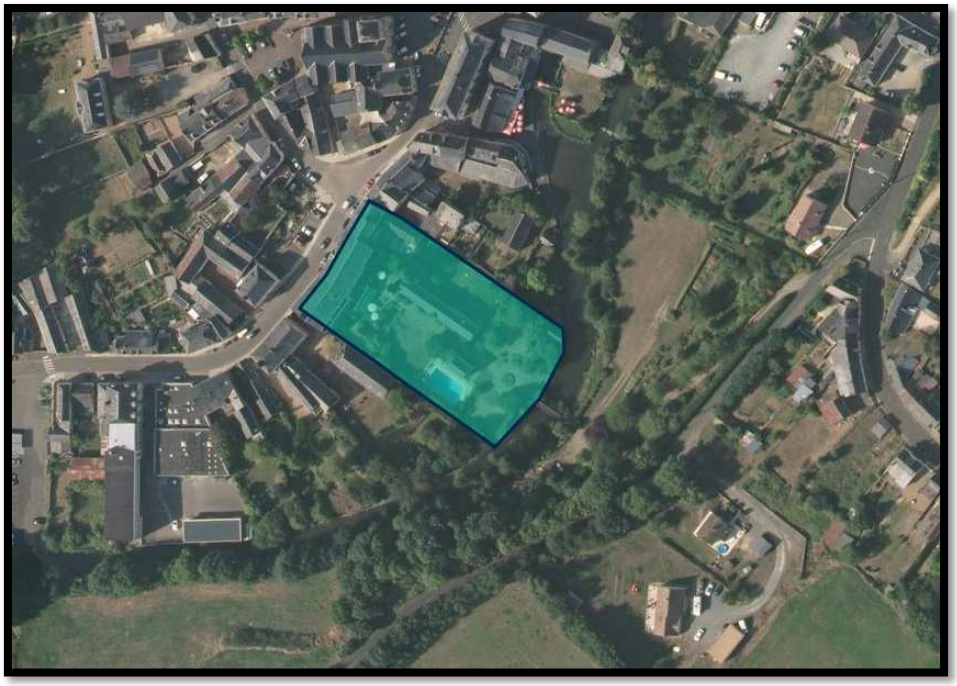
Les cottages et l'habitation seront connectés à une station dimensionnée pour 15 équivalents habitants, qui collectera les eaux usées, qui seront ensuite pompées vers une sous-station intermédiaire (rendue nécessaire par l'important dénivelé).

Cette sous-station renverra ensuite les eaux usées jusqu'au point le plus haut, c'est-à-dire en limite de la propriété.

Le raccordement au réseau public sera effectué par gravité, plus bas dans la rue Armand Boudvin.

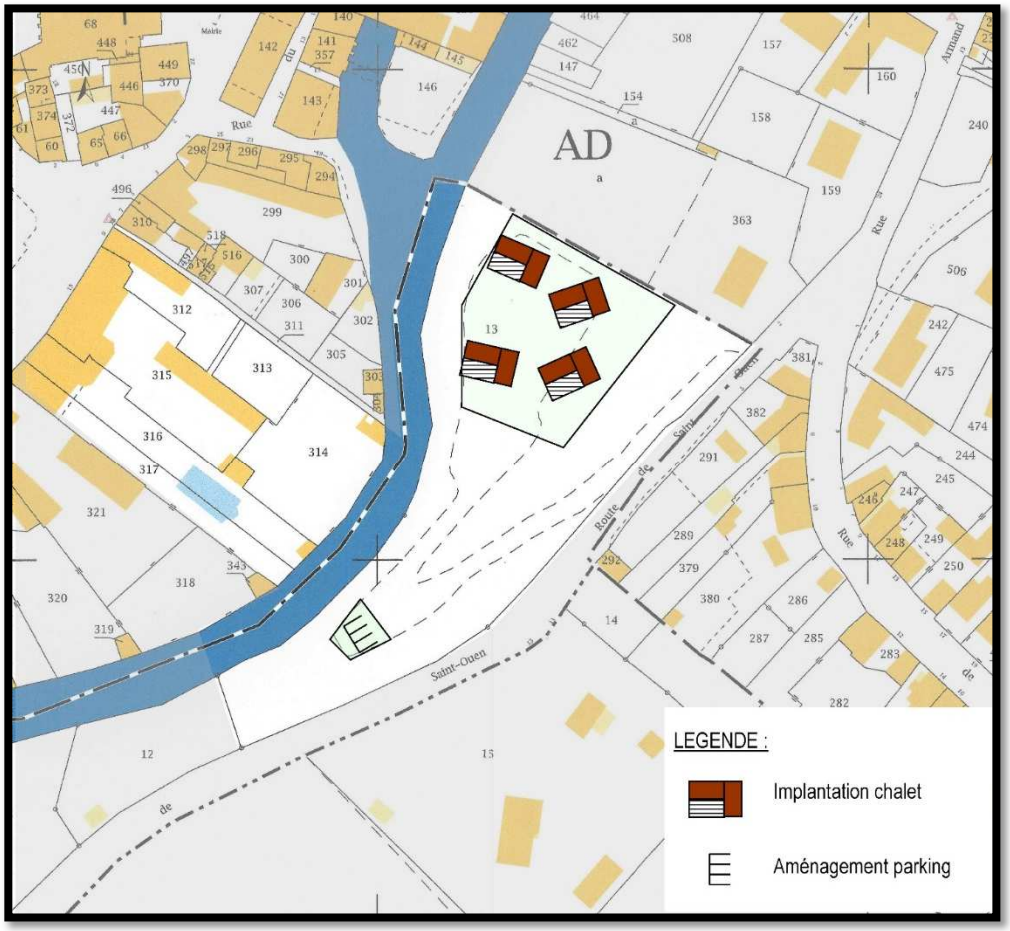
2.2.3. Présentation du site

Situé en cœur de bourg, l'ensemble des bâtiments de la maison Ricordeau est installé sur les parcelles cadastrées AD 312, 313, 314, 315, 316 et 317, d'une contenance totale de 0,43 ha.



Le projet « Rive Gauche » porte sur la parcelle cadastrée ZV 13, située sur l'autre rive de la Vègre. Sa superficie totale est de 0,68 ha.

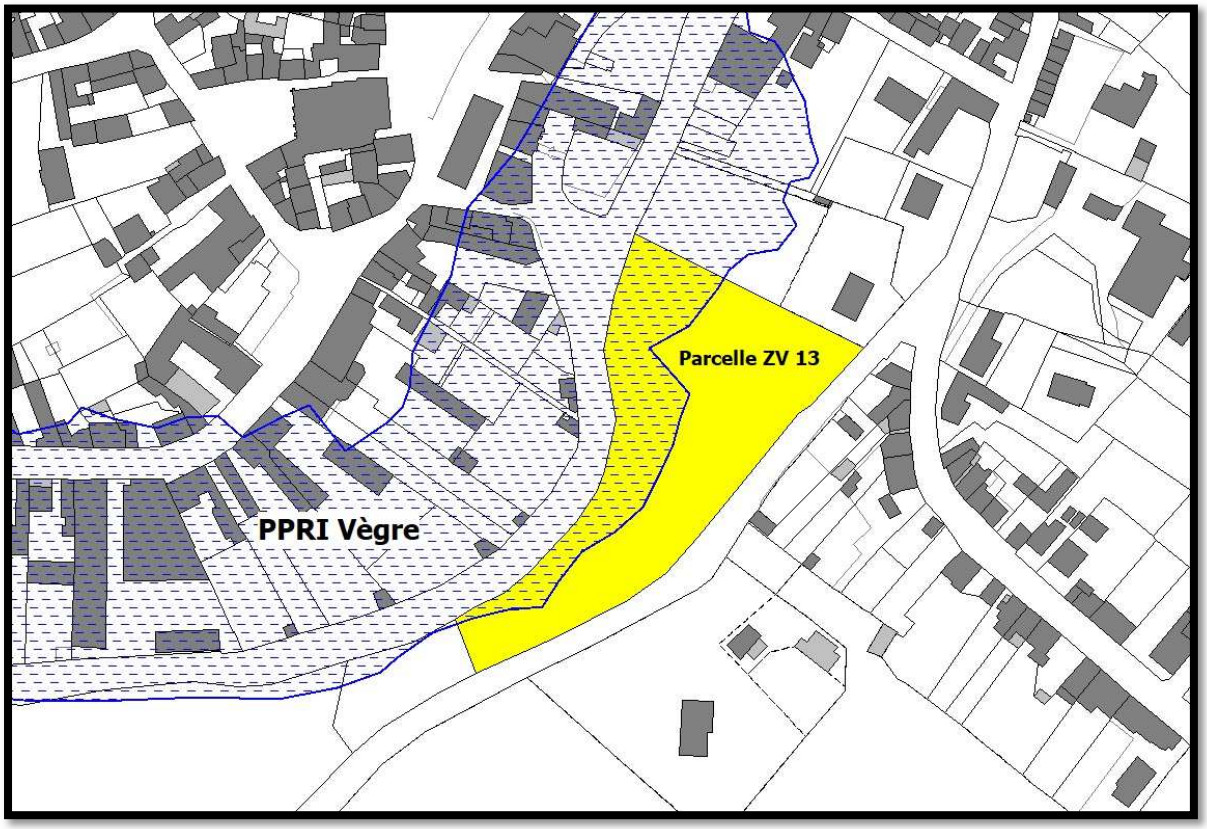
C'est à l'intérieur de cette parcelle ZV 13 que le zonage doit évoluer en transformant une partie de la zone N en zone Nl, afin de permettre l'installation des cottages.

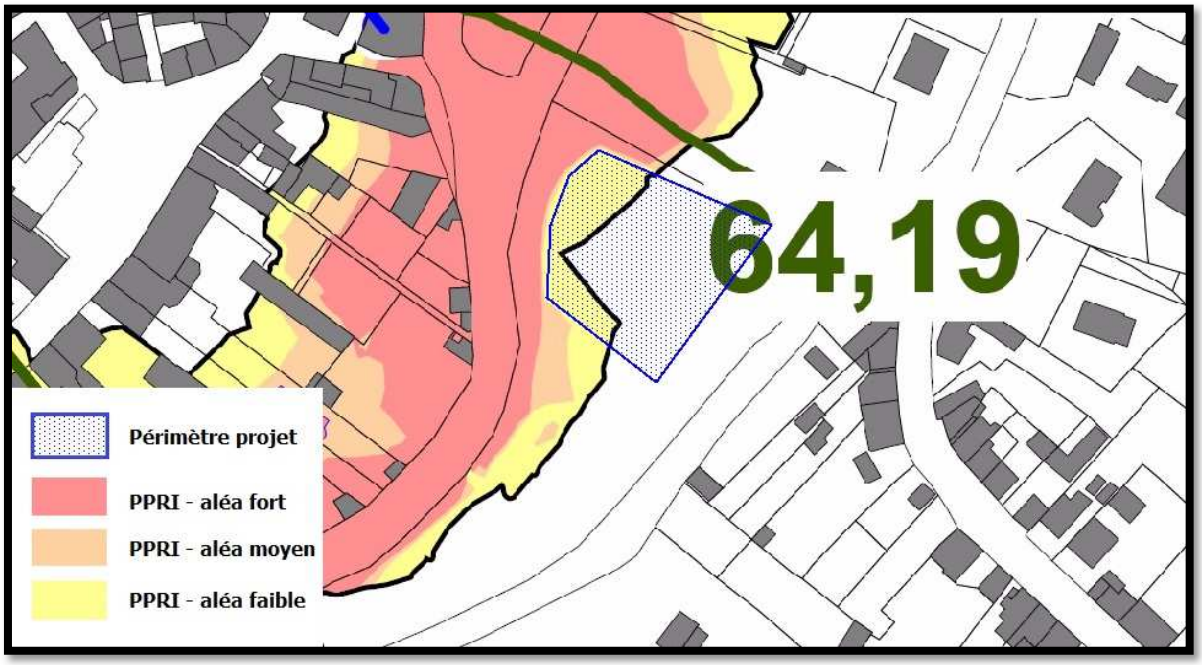


2.2.3.1. Les périmètres de protection

Le PPRI de la Vègre

La partie ouest de la parcelle cadastrée ZV 13 est concernée par le périmètre d'application du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Vègre.





Le périmètre du projet de zone Nl est en partie concernée par le PPRI de la Vègre, mais uniquement en aléa faible.

Dans les zones soumises à un aléa faible, le règlement du PPRI autorise la construction sur unité foncière nue à la date d'approbation du PPRNI, sous réserve des prescriptions suivantes : pour les unités foncières nues situées en partie en zone réglementaire forte ou moyenne, et en partie en zone réglementaire faible, l'emprise au sol de la construction, calculée par rapport à la surface de la partie de la parcelle située en zone réglementaire faible, sera la plus réduite possible et au plus égale à 20% de cette surface.

Les périmètres de protection naturelle

Par ailleurs, les périmètres de protection naturelle les plus proches sont les suivants :

Périmètre identifié	Identifiant	Commune	Distance
Natura 2000	Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie	Joué-en-Charnie	5,1 km
ZNIEFF type 1	Chemin de Mériblon	LOUÉ	1,9 km
ZNIEFF type 1	Carrefour de la Poterie	LOUÉ	2,3 km
ZNIEFF type 1	Talus routier en bordure du Bois de Chagon	LOUÉ	3,5 km

2.2.3.2. Flore et habitats naturels

La parcelle cadastrée ZV 13 est située au bord de la vallée de la Vègre.

Cependant, aucune flore remarquable ni habitat naturel n'y ont été recensés.

Néanmoins, en raison de sa position en bordure de Vègre, ce site offre des conditions favorables à l'accueil de la faune.

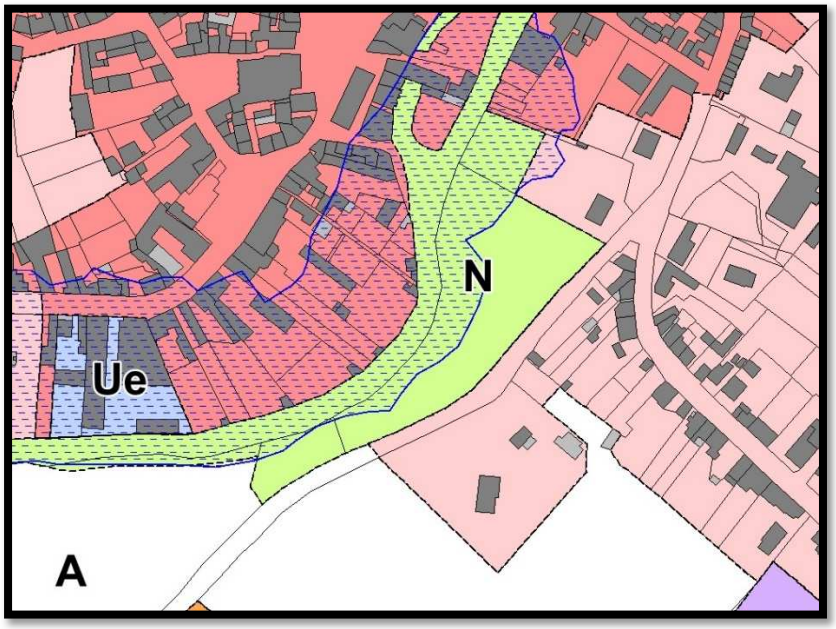
2.2.4. Les modifications apportées au PLU

2.2.4.1. Les modifications apportées au règlement graphique

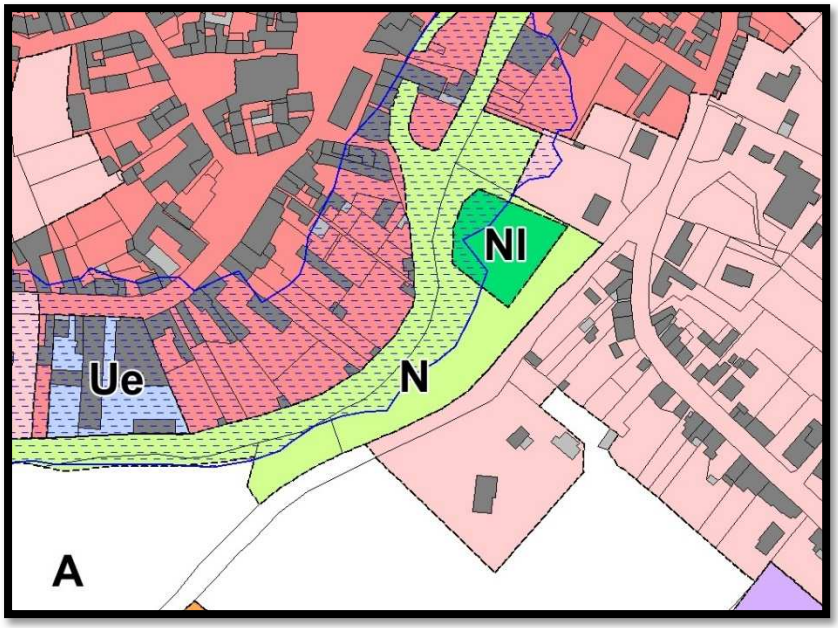
Le règlement graphique du PLU va évoluer pour prendre en compte ce projet de la maison Ricordeau. Il s'agit de créer une zone Nl (naturelle de loisirs) de 0,2 ha au sein de la zone N (naturelle) existante sur le secteur.

Le PLU en vigueur faisait apparaitre une zone N de 101,6 ha et une zone Nl de 0,9 ha.

Le PLU révisé fera apparaitre une zone N de 101,4 ha et une zone Nl de 1,1 ha.



PLU en vigueur



PLU révisé

2.2.4.2. Les modifications apportées au règlement littéral

Il est nécessaire de modifier :

- la définition des habitations légères de loisirs dans les dispositions générales du règlement,
- l'entête du règlement de la zone Nl du PLU,
- l'article 2 de la zone Nl du PLU afin d'autoriser explicitement les habitations légères de loisirs.

Les dispositions générales du règlement

Avant modification

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après modification

Habitations légères de loisirs

~~Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.~~

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

L'entête du règlement de la zone Nl du PLU

Avant modification

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nl peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle couvre le Village Loisirs de LOUÉ.

Cette zone est soumise, pour partie, aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vègre approuvé par arrêté préfectoral le 5 décembre 2013.

Après modification

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nl peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle couvre le Village Loisirs de LOUÉ ainsi que le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) de la maison Ricordeau.

Cette zone est soumise, pour partie, aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vègre approuvé par arrêté préfectoral le 5 décembre 2013.

L'article 2 de la zone Nl du PLU

Avant modification

ARTICLE Nl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des dispositions du PPRI de la Vègre et d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site, dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Après modification

ARTICLE Nl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des dispositions du PPRI de la Vègre et d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site, dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.3. La prise en compte des risques technologiques engendrés par la société ALIFEL

2.3.1. Présentation du contexte

Le 22 mai 2018, la commune de LOUÉ a reçu du Préfet un porter à connaissance « risques technologiques », en application des articles L. 132-1 à L. 132-3 du code de l'urbanisme précisant que l'État a l'obligation de porter à la connaissance des communes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Celui-ci concerne les risques technologiques engendrés par la société ALIFEL.

Il contient les nouvelles préconisations sur l'urbanisation future autour de l'établissement ALIFEL implanté allée de la Champagne sur la commune de LOUÉ.

2.3.2. Présentation du risque et des préconisations

Les préconisations qui suivent sont rédigées :

- sur la base des éléments du rapport de l'inspection des installations classées du 06 avril 2018 et de la cartographie des aléas. Ces documents ont été établis par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) dans le cadre de l'instruction des études de danger.
- en application de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007 relative au porter à la connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, notamment du chapitre II de l'annexe 1 de la circulaire (cas des installations soumises à autorisation hors d'un établissement soumis à autorisation avec servitudes).

Dans ce cadre, la commune est invitée à faire preuve de prudence dans les décisions relatives à l'urbanisme qu'elle prendra et notamment à considérer les préconisations suivantes.

Afin de conserver un éloignement préventif du voisinage, 2 types de recommandations concernant l'urbanisation sur les secteurs en zone A, Ui et 1AUi sont prescrites pour les aléas technologiques identifiés dans la carte jointe :

- pour la zone 1 (exposition à des effets irréversibles) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
- pour la zone 2 (exposition à des effets indirects par bris de vitre) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles, de même que les nouvelles constructions. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

2.3.3. Les modifications apportées au PLU

2.3.3.1. Les modifications apportées au règlement littéral

Il est nécessaire de modifier l'article 2 des zones Ui, 1AU et A pour y introduire une référence aux risques technologiques engendrés par la société ALIFEL.

L'article 2 de la zone Ui du PLU

Avant modification

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
    - et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure ou égale à 100m², avec une emprise au sol maximum de 60m².

Après modification

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
    - et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure ou égale à 100m², avec une emprise au sol maximum de 60m².
- Les constructions situées dans les zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL (voir cartographie annexée au PLU) devront respecter les dispositions suivantes :
    - pour la zone 1 (exposition à des effets irréversibles) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
    - pour la zone 2 (exposition à des effets indirects par bris de vitre) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles, de même que les nouvelles constructions. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

L'article 2 de la zone 1AU du PLU

Avant modification

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUp

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
    - les constructions à usage principal d'habitation,
    - les constructions de commerces et services,
    - les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1AUi

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
    - et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure ou égale à 100m², avec une emprise au sol maximum de 60m².

Après modification

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUp

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
    - les constructions à usage principal d'habitation,
    - les constructions de commerces et services,
    - les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1AUi

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
    - et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure ou égale à 100m², avec une emprise au sol maximum de 60m².
- Les constructions situées dans les zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL (voir cartographie annexée au PLU) devront respecter les dispositions suivantes :
    - pour la zone 1 (exposition à des effets irréversibles) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
    - pour la zone 2 (exposition à des effets indirects par bris de vitre) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles, de même que les nouvelles constructions. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

L'article 2 de la zone A du PLU

Avant modification

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions et réfections.
- Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
    - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.
    - Les activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
    - Pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte, …) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés. Les annexes (sanitaires…) peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destinations, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres au maximum pour les annexes réalisées en neuf).
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées à neuf ou par changement de destination, dès lors :
    - Qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
    - Qu'elles sont implantées à une distance maximale de 150 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité.
- L'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'habitat destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
    - l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol,
    - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 25 mètres par rapport au bâtiment principal,
    - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.

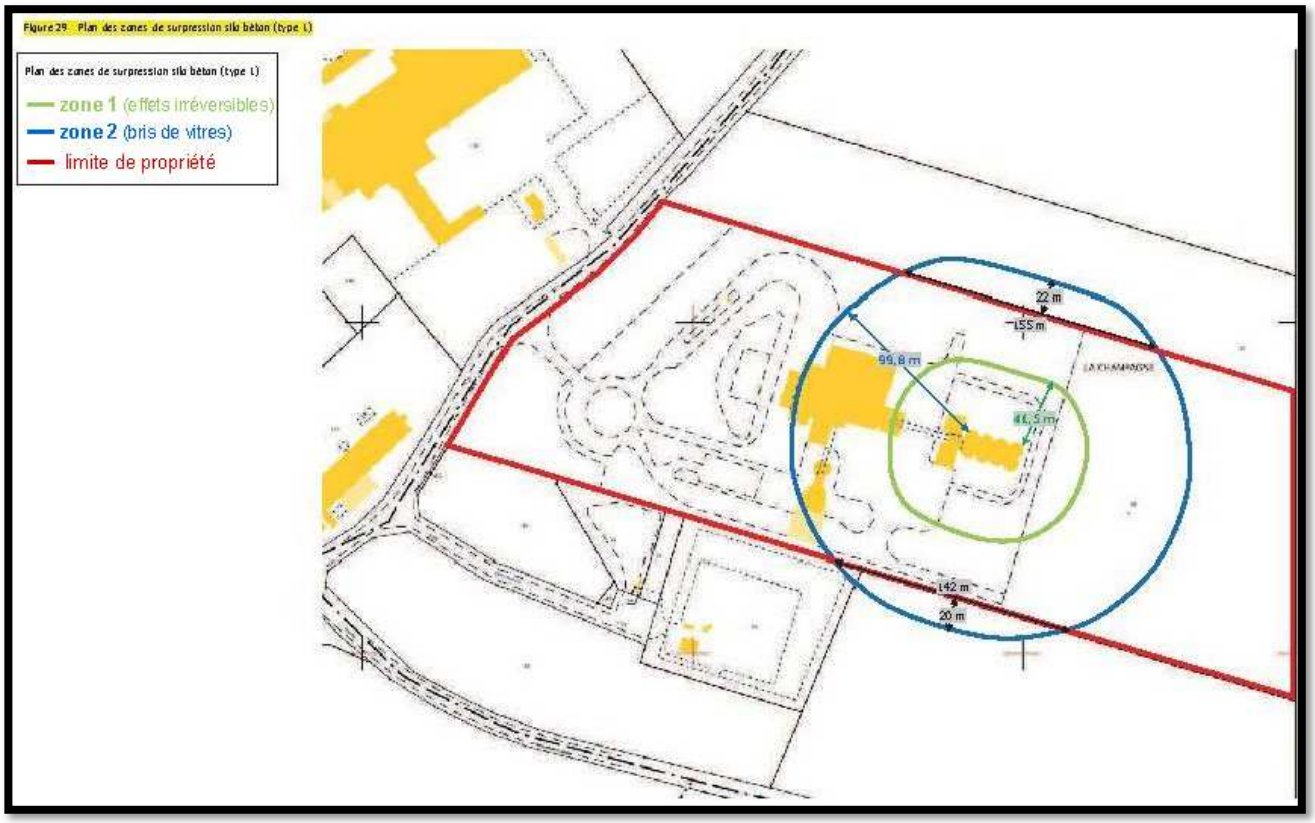
Après modification

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions et réfections.
- Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
    - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.
    - Les activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
    - Pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte, …) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés. Les annexes (sanitaires…) peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destinations, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres au maximum pour les annexes réalisées en neuf).
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées à neuf ou par changement de destination, dès lors :
    - Qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
    - Qu'elles sont implantées à une distance maximale de 150 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité.
- L'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'habitat destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
    - l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol,
    - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 25 mètres par rapport au bâtiment principal,
    - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.
- Les constructions situées dans les zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL (voir cartographie annexée au PLU) devront respecter les dispositions suivantes :
    - pour la zone 1 (exposition à des effets irréversibles) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
    - pour la zone 2 (exposition à des effets indirects par bris de vitre) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles, de même que les nouvelles constructions. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.

2.3.3.2. L'ajout d'un plan dans les annexes du PLU

Les annexes du PLU sont complétées par l'ajout du plan des zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL.



Plan des zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL

3. Rappel du contexte réglementaire

La commune est actuellement couverte par un PLU approuvé le 21 mars 2014.

L'objectif est de s'assurer que le projet de révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLU.

Le chapitre 3 « Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial de la commune » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU évoque des objectifs compatibles avec les projets du CAVOL et de la maison Ricordeau :

Forte de son dynamisme économique, la commune de LOUÉ se doit de continuer à attirer des emplois, et notamment ceux liés aux volailles de Loué, qui font la renommée du territoire.

Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils règlementaires permettant de répondre à deux enjeux :

- *accueillir de nouvelles entreprises.*
- *satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.*

Satisfaire les besoins de développement des entreprises :

Il est important d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises actuelles désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de répondre à cet enjeu en permettant une densification des différentes zones d'activités.

D'une manière plus large, le projet de révision allégée ne porte pas atteinte aux quatre orientations du PADD du PLU :

1. Maîtriser l'urbanisation et la concentrer dans le centre-bourg
2. Conforter le cadre de vie communal
3. Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial de la commune
4. Préserver les paysages et protéger l'environnement

4. Les incidences sur l'environnement

4.1. Enjeu de conservation des habitats naturels

Que ce soit sur le site du CAVOL ou sur le site de la maison Ricordeau, il n'a pas été relevé d'habitat remarquable.

Aucune zone humide probable n'a été recensée par la DREAL.

Projet du CAVOL

Les enjeux sur les milieux naturels sont très limités puisque l'extension de la zone 1AUi envisagée concerne une surface très limitée (0,7 ha), aujourd'hui cultivée.

Nous sommes ici en présence d'une nature ordinaire dont la principale composante reste le milieu agricole.

Projet de la maison Ricordeau

Il n'a pas été recensé d'enjeu floristique sur le site. Remarquons tout de même que celui-ci offre des conditions favorables à l'accueil de la faune, de par sa position en bordure de Vègre.

Cependant, la surface limitée de la zone Nl créée (0,2 ha) et la nature du projet envisagé (cottages) limitent les risques d'impact notable sur les habitats naturels.

4.2. Enjeu de préservation des terres agricoles

Projet du CAVOL

Il s'agit uniquement de transposer une petite partie (0,7 ha) de la zone 1AUi actuelle vers un autre secteur.

Projet de la maison Ricordeau

Le projet de la maison Ricordeau ne concerne pas des espaces agricoles.

4.3. Enjeu de préservation des paysages

Projet du CAVOL

Les constructions respecteront le règlement de la zone 1AUi du PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Projet de la maison Ricordeau

Les constructions respecteront le règlement de la zone Nl du PLU.

L'aspect des cottages sera en accord avec le charme de l'hôtel existant et les constructions se fondront harmonieusement dans le paysage du parc. L'aménagement paysager permettra de les intégrer dans l'environnement naturel de la zone.

4.4. Enjeu de prise en compte des risques

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : inondations, cavités souterraines, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, séismes et transports de matières dangereuses.

Projet de la maison Ricordeau

Une partie de la zone Nl est concernée par l'aléa faible du risque d'inondation recensé dans le PPRI de la Vègre. Les constructions respecteront le règlement du PPRI.

La prise en compte des risques technologiques engendrés par la société ALIFEL

Les risques technologiques engendrés par la société ALIFEL font l'objet de l'ajout, dans le règlement littéral du PLU, de préconisations sur l'urbanisation future autour de son silo béton.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette révision allégée du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

5. Les surfaces des zones

Il convient de modifier le tableau des superficies des différentes zones du PLU.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (ha)	Projet de révision allégée n°1 (ha)	Évolution
Zone Uc	21,7	21,7	0
Zone Up	88,9	88,9	0
Zone Ue	10,6	10,6	0
Zone Ui	26,4	26,4	0
TOTAL ZONES U	**147,6**	**147,6**	**0**

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (ha)	Projet de révision allégée n°1 (ha)	Évolution
Zone 1AUp	7,5	7,5	0
Zone 1AUi	19,9	19,9	0
TOTAL ZONES AU	**27,4**	**27,4**	**0**

Zones Agricoles	PLU en vigueur (ha)	Projet de révision allégée n°1 (ha)	Évolution
Zone A	1 286,5	1 286,5	0
Zone Ah	14,2	14,2	0
Zone Av	0,7	0,7	0
TOTAL ZONES A	**1 301,4**	**1 301,4**	**0**

Zones Naturelles	PLU en vigueur (ha)	Projet de révision allégée n°1 (ha)	Évolution
Zone N	101,6	101,4	-0,2
Zone Nl	0,9	1,1	+0,2
Zone Nh	6,0	6,0	0
TOTAL ZONES N	**108,5**	**108,5**	**0**

TOTAL ZONAGE	**1 585,0**	**1 585,0**

Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de révision allégée pour être recevable, à savoir 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, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance,

sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Cette procédure de révision allégée va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de révision allégée du PLU :

- ✓ La présente note de présentation.
- ✓ Le plan de zonage modifié.
- ✓ Le règlement modifié.
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- ✓ Les annexes modifiées.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.