

Commune de

DOLUS LE SEC

Révision allégée n°1 du PLU



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 21 mars 2023 approuvant les dispositions de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Dolus le Sec,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 30/06/2022

APPROUVÉ LE : 21/03/2023

Dossier 21103739-DOLUSLESEC-824

réalisé par



Auddicé Val de Loire
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

TABLE DES MATIERES

1.	CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
2.	LE PROJET	6
2.1	Les évolutions du PLU.....	7
2.2	Modification du règlement graphique	14
2.3	Modification du règlement écrit	22
3.	LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU	23
3.1	Impact sur l'activité agricole	23
3.2	Impact sur les espaces naturels et la biodiversité.....	28
3.3	Impact sur la gestion de l'eau.....	31
3.4	Impact paysager et patrimonial.....	31
3.5	Impact sur les réseaux.....	32
3.6	Impact sur les risques et nuisances	32

1. CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Dolus-le-Sec procède actuellement à une révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU de la commune a été approuvé le 3 mai 2016, et n'a depuis pas fait l'objet de modifications. Or, la commune souhaite faire évoluer son PLU **pour y inclure des changements de destination et deux modifications de zonage : sur le secteur Af et sur le secteur At. Pour cela, la commune a lancé une révision allégée de son PLU.**

■ Objet de la procédure

Le projet communal porte **sur plusieurs objets. L'un de ces objets conduit à une réduction de la zone A (déplacement du secteur Af et d'une partie du secteur At).**

Les autres objets visent à ajouter des changements de destination.

Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	OUI	<i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD ») et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. Les évolutions du PLU réduisent un EBC ou une zone A ou N. Les évolutions du PLU n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone 2AU. Les évolutions du PLU ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC. Suite au déplacement du secteur Af et At, une zone A est réduite.</i>
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI	<i>Suite au déplacement du secteur Af et At, une zone A est réduite, la révision est donc dite allégée. La jurisprudence admet le recours à la révision allégée pour un objet unique visé à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et d'autres objets relevant de procédures moins contraignantes (CAA Nantes, 21 mai 2019, n° 18NT00564).</i>
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.		<i>La procédure retenue relève de l'article 153-31</i>

L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	

■ La compatibilité avec le PADD

La révision allégée du PLU apparaît compatible avec le PADD :

- La modification du zonage pour le déplacement du secteur Af à Belêtre et At à Montifray et l'ajout de changements de destination s'inscrivent dans la continuité du PADD et notamment des objectifs présentés ci-dessous :

Extrait du PADD du PLU de Dolus le Sec

AU REGARD DU TRÈS FAIBLE POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT, SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS :

- par à une extension modérée du bourg, en contenant la construction de logements neufs en dehors du bourg et de Malicorne, aux seuls besoins des exploitations agricoles ;
- et par la mise en valeur du patrimoine bâti ancien (**changement de destination**, réappropriation des logements vacants...).

FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES SUR LA COMMUNE (COMMERCE, SERVICES, ARTISANAT, TOURISME ETC.), TANT DANS LES BOURGS, QUE DANS L'ESPACE RURAL, NOTAMMENT :

- **favoriser l'émergence d'une pépinière agricole ;**
- **favoriser la diversification des activités agricoles** (vente à la ferme, gîtes rural, chambres d'hôtes...) ;
- **favoriser la création d'un site de transformation de produits agricoles en entrée de bourg.**

■ Procédure de modification engagée sur un PLU approuvé après le 1^{er} janvier 2016

L'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 précise que : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.* »

C'est pourquoi la présente révision allégée conserve la structure actuelle du règlement du PLU et n'adopte pas la nouvelle partie réglementaire du code de l'urbanisme issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

2. LE PROJET

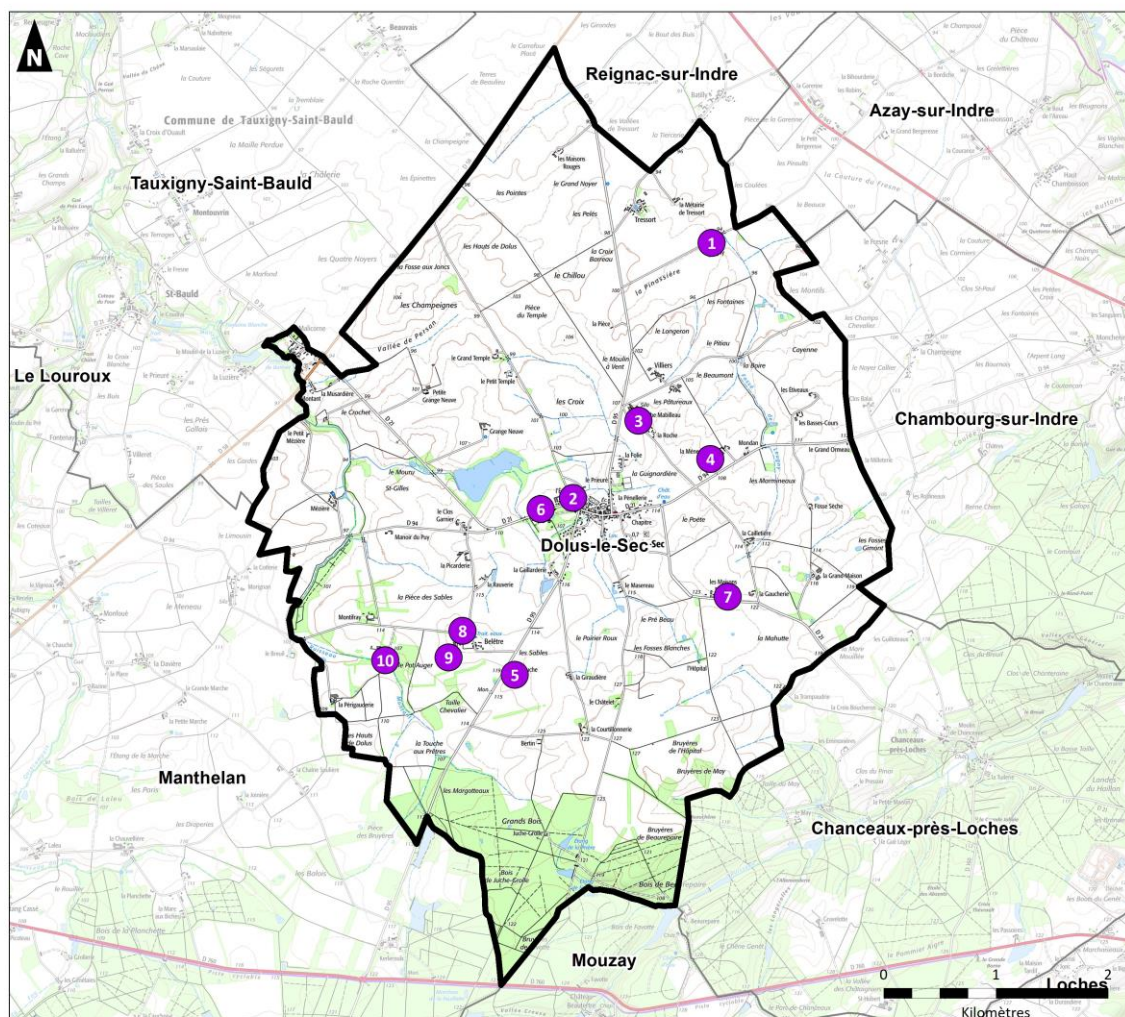
La commune de Dolus-le-Sec a souhaité réviser son PLU dans le but de permettre deux modifications du zonage (secteurs Af et At) et plusieurs changements de destination.



Commune de Dolus-le-Sec (37)
Révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme



Localisation



Sources : Georisques - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

-  Commune de Dolus-le-Sec
-  Limite communale

- 1 : Leugny
- 2 : L'Epinay
- 3 : La Roche
- 4 : La Menesserie
- 5 : La Touche
- 6 : Château de l'Epinay
- 7 : Les Maisons neuves
- 8 : Belêtré
- 9 : Modification du zonage Af
- 10 : Modification du zonage At

Carte 1. Localisation des modifications apportées au PLU

2.1 Les évolutions du PLU

■ L'ajout de changements de destination

Le choix des changements de destination répond à des demandes de tiers reçus par la commune. Les objectifs de ces demandes sont divers, notamment le développement et la diversification des activités agricoles (local de vente, gîtes, chambres d'hôtes...), ou la réponse aux besoins des tiers non agricoles.

Le changement de destination des bâtiments est analysé sous le prisme de 3 critères inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de 2008 et retenus lors de l'élaboration du PLU en 2016. Ces 3 critères sont l'intérêt patrimonial du bâtiment, une emprise au sol supérieure à 100m², et enfin l'éloignement à plus de 100m d'une exploitation agricole (cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole afin de permettre la diversification de l'activité agricole).

Extrait du rapport de présentation du PLU de Dolus-le-Sec approuvé en 2016

Cette identification des bâtiments « détachés » s'est appuyée sur une grille de critères précis, inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de 2008 :

- Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial, il s'agit donc le plus souvent d'anciennes granges agricoles ou de dépendances ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture. Cette identification a été réalisée grâce à une visite de terrain de la commission PLU et du bureau d'études URBAN'ism, sur la base d'une pré-identification réalisée par les membres de la commission PLU ;
- L'emprise au sol des bâtiments recensés a été mesurée, afin de ne retenir que ceux mesurant 100 m² dans le cas de bâtiments détachés, afin de ne retenir que les bâtiments présentant une superficie jugée suffisante pour accueillir un couple avec enfants dans le souci de limiter les demandes d'extension ;
- Les bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment isolé générant des nuisances n'ont pas été retenus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole, afin notamment de permettre les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole directement sur le site de l'exploitation.

Il est à noter que lors de l'élaboration du PLU de Dolus-le-Sec, une vingtaine de bâtiments avaient été identifiés.

Pour éviter le développement d'activité en dehors du bourg, l'évolution du PLU limitera les destinations possibles pour les changements de destination en zone A et N. Seule sera autorisée la destination « habitation ».

- **Belêtre**

Le bâtiment est localisé dans une ferme, mais le propriétaire des bâtiments étant l'exploitant, le changement de destination est retenu.



- **Leugny**

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères listés précédemment, il est retenu en changement de destination.



Photo 1. Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit Leugny

• L'Epinay

La demande concerne le changement de destination de deux bâtiments situés dans un corps de ferme en vue d'un projet d'habitation ou de gîtes (parcelles 0609 et 0689). Les deux bâtiments sont situés dans l'exploitation, mais le propriétaire des bâtiments étant l'exploitant, le changement de destination est retenu.



Photo 2. Localisation, dimensionnement et photographie des bâtiments ajoutés aux changements de destination au lieu-dit l'Epinay

• La Roche

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères, il est retenu en changement de destination.



Photo 3. Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit la Roche

• La Ménesserie

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères, il est retenu en changement de destination.



Photo 4. Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit la Ménesserie

• La Touche

Le bâtiment est localisé dans une ferme, mais le propriétaire des bâtiments étant l'exploitant, le changement de destination est retenu.



Photo 5. Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit la Touche

• Château de l'Epinay

Les bâtiments respectent les critères retenus. Les changements de destination sont retenus.



Photo 6. Localisation, dimensionnement et photographie des bâtiments ajoutés aux changements de destination au Château de l'Epinay

• Les Maisons Neuves

Le changement de destination concerne deux bâtiments identifiés en marron sur la carte ci-dessous. Les deux bâtiments sont situés à proximité d'un site d'exploitation agricole principal situé à l'Ouest et d'un site d'exploitation agricole secondaire (bâtiment de stockage) situé à l'Est. Le bâtiment d'exploitation situé à l'Ouest est situé à plus de 100m des bâtiments envisagés en changement de destination. En revanche, le bâtiment de stockage situé à l'Est est à moins de 100m des bâtiments envisagés en changement de destination. Cependant, s'agissant d'un bâtiment de stockage sans élevage, et vu la présence d'un bâtiment d'habitation et d'un bâtiment déjà autorisé à changer de destination entre les bâtiments envisagés en changement de destination et le bâtiment de stockage agricole, les changements de destination sont retenus.

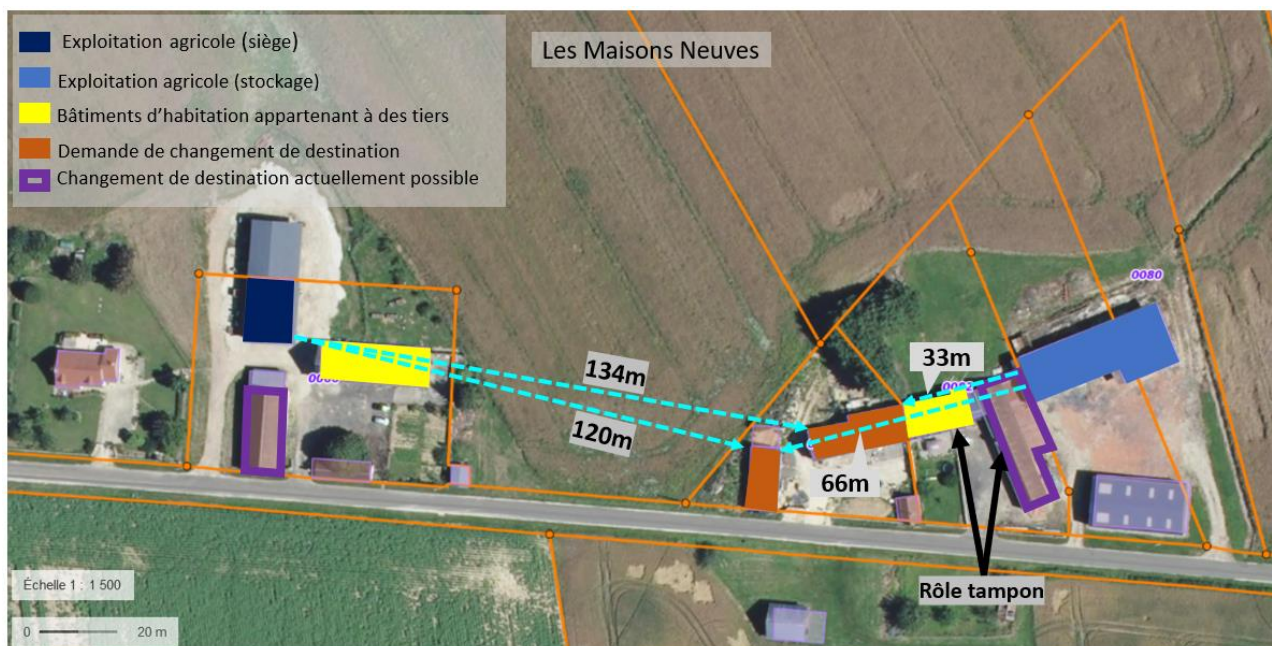


Photo 7. Localisation, dimensionnement et photographie des bâtiments ajoutés aux changements de destination au lieu-dit Les Maisons Neuves

■ La modification de la zone Af

L'autre objet de la révision allégée du PLU de Dolus-le-Sec concerne le déplacement du secteur Af (sans modification de la surface), localisé sur le site de la ferme de Belêtre dans la partie sud-ouest de la commune. Le secteur Af est décrit dans le règlement du PLU comme « *destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes* ». La demande de déplacement du secteur Af sur la parcelle contiguë située au sud (voir carte) s'inscrit dans le cadre d'un projet de construction et d'aménagement d'infrastructures liées aux activités de production, de transformation, de commercialisation, de formation et d'accueil sur la ferme de Belêtre. Or, ces aménagements sont impossibles à mettre en œuvre sur la zone Af actuelle, où est implanté un système d'irrigation enterré et des arbres fruitiers.

Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer la localisation du secteur Af. De plus, dans une politique de sobriété foncière, le périmètre du secteur Af doit être délimité au plus près des besoins identifiés.



Photo 8. Site actuel de la ferme de Belêtre (source : M. LERSTEAU)

■ La modification de la zone At

Le dernier objet de la révision allégée du PLU de Dolus-le-Sec concerne le déplacement d'une partie du secteur At, localisé sur le site de Montifray dans la partie ouest de la commune (voir schéma ci-dessous).

Le secteur At est destiné dans le règlement du PLU à « **permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test...).** » A ce titre, le règlement admet les constructions suivantes :

- **Uniquement dans le secteur At :**

- Les constructions, installations et aménagements s'inscrivant dans le cadre d'un projet d'accueil social à la ferme (séjour de rupture et de repos à destination de personnes en situation difficile ...), mais également d'accueil pédagogique et culturel (bâtiment d'accueil, sanitaires, stationnements... ;
- L'aménagement de terrain de campeurs et l'aménagement de terrains destinés à l'accueil d'Habitation Légères de Loisirs, et les équipements d'accompagnement nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, stationnement ...) ;
- Les Habitation Légères de Loisirs.

Figure 1. Extrait du règlement du PLU de Dolus-le-Sec

Depuis le classement de la zone concernée en secteur At en 2016, l'activité agricole présente sur place qui n'avait à l'époque pas de repreneur, a trouvé un repreneur. Ce dernier a développé son activité au nord et à l'est de la zone At. Or ce développement de l'activité agricole rend aujourd'hui impossible l'accès vers d'éventuels futurs aménagements dans le cadre du projet d'accueil social à la ferme tel qu'autorisé actuellement dans le PLU. De plus, la zone At empiète sur une zone boisée pour laquelle un diagnostic réalisé par la SEPANT avait décelé un grand intérêt en termes de biodiversité.

Aujourd'hui, le propriétaire porte un projet familial au plus près de la « nature », en valorisant l'esprit paysan avec maisons en paille et bois, jardinage, cuisine et souhaite proposer des séjours à caractère touristique donnant la possibilité de se ressourcer à un public motivé, pour une durée minimum de 3 jours. Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer la localisation du secteur At. De plus, dans une politique de sobriété foncière, le périmètre du secteur At doit être délimité au plus près des besoins identifiés.

La demande de déplacement du secteur At sur une zone située à une centaine de mètres sud (voir carte précédente) s'inscrit donc dans le cadre :

- de l'impossibilité de développer un projet d'accueil social, pédagogique et/ou culturel promouvant un mode de vie sobre sur le secteur At actuel au vu des activités agricoles s'y étant développées,
- de la préservation d'un espace boisé à enjeux pour la biodiversité et du dégel du projet d'accueil pédagogique.

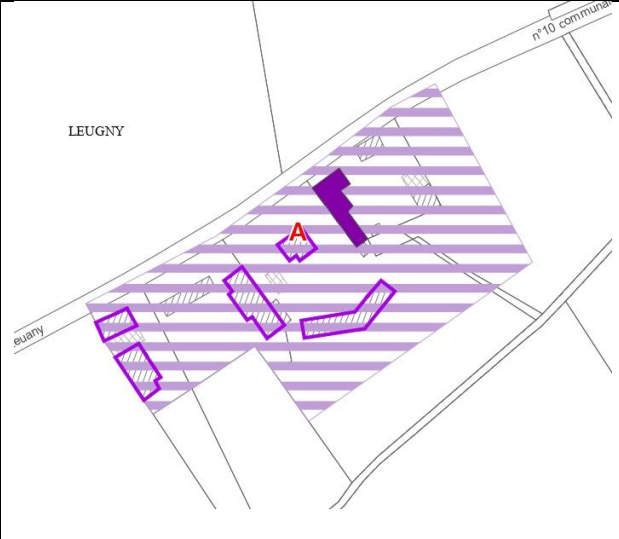
2.2 Modification du règlement graphique

■ Pour les changements de destination

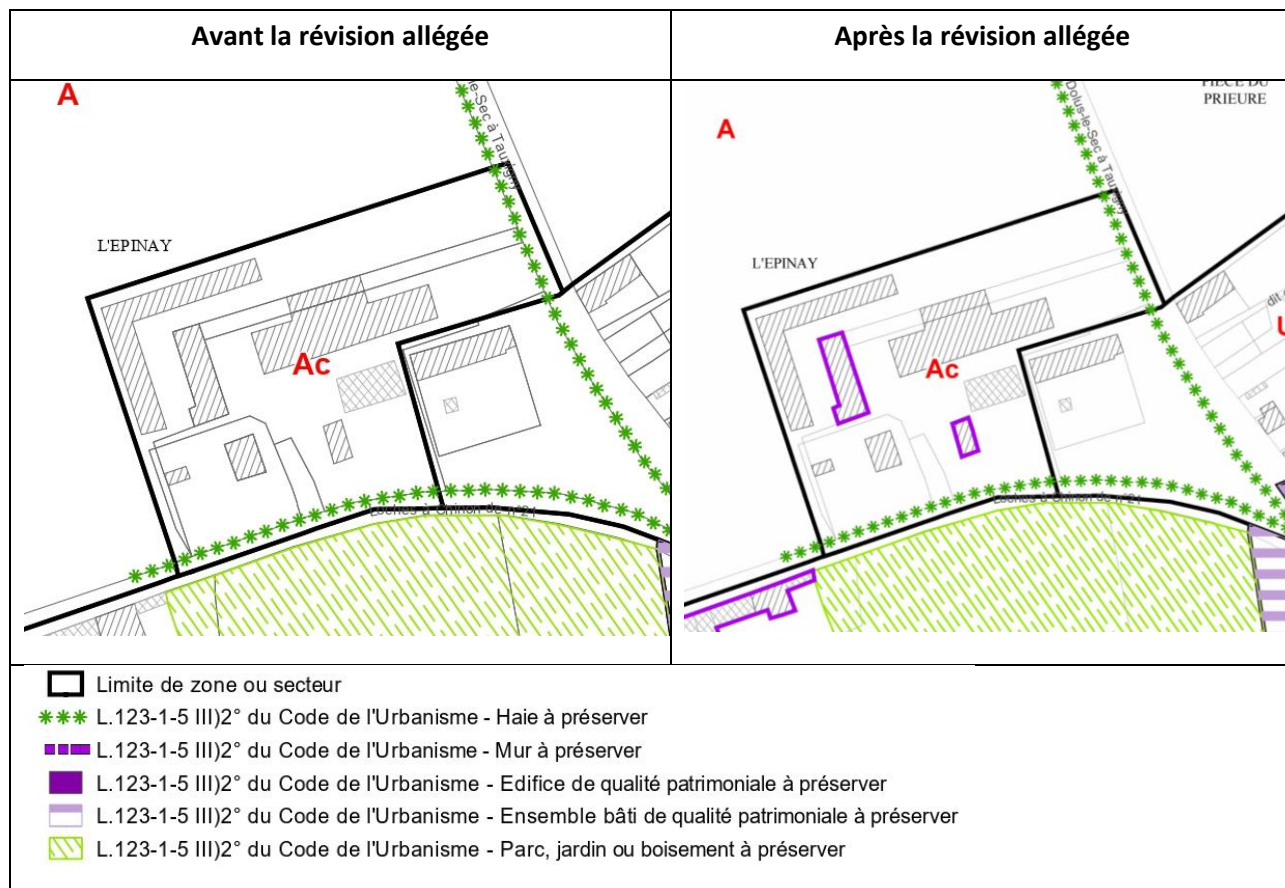
• Belêtre

Avant la révision allégée	Après la révision allégée
	
 Limite de zone ou secteur  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver  Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement	

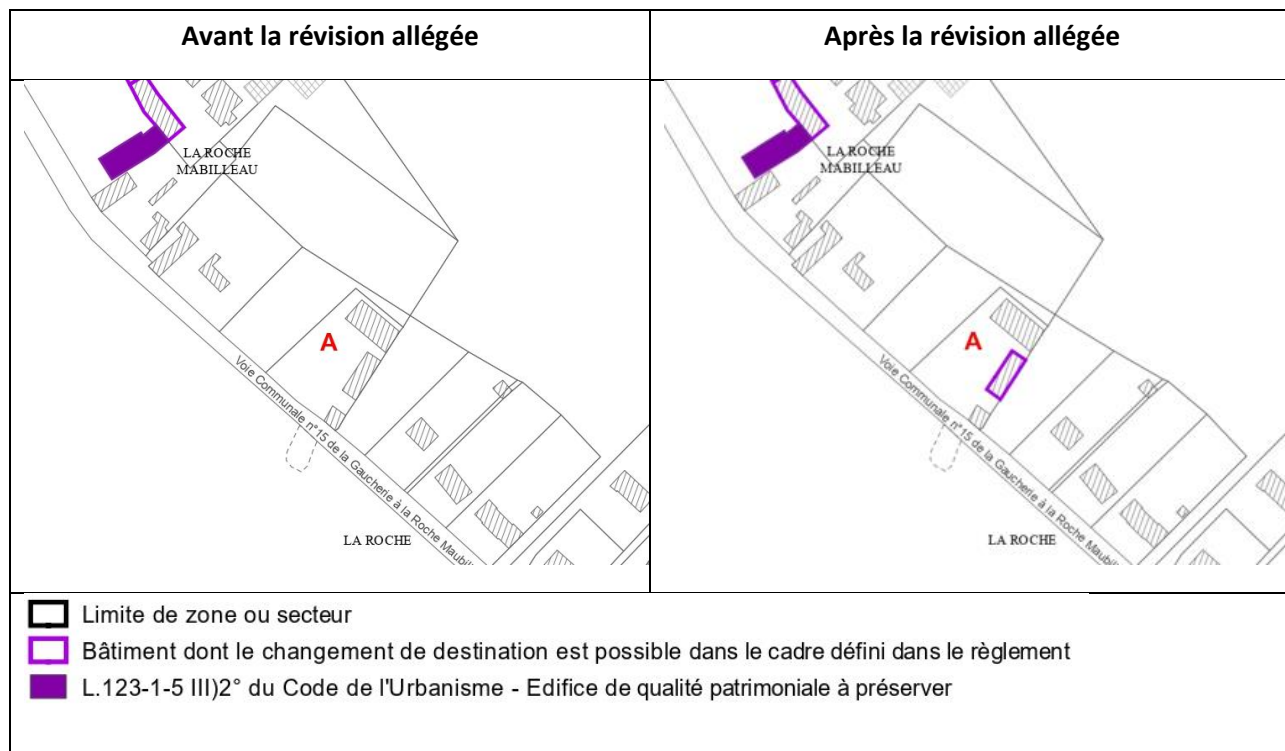
• Leugny

Avant la révision allégée	Après la révision allégée
	
 Limite de zone ou secteur  Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Edifice de qualité patrimoniale à préserver  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Ensemble bâti de qualité patrimoniale à préserver	

• L'Epinay



• La Roche



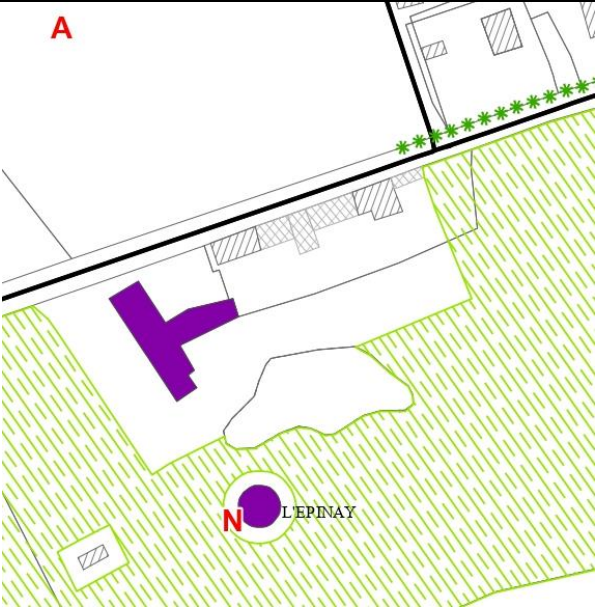
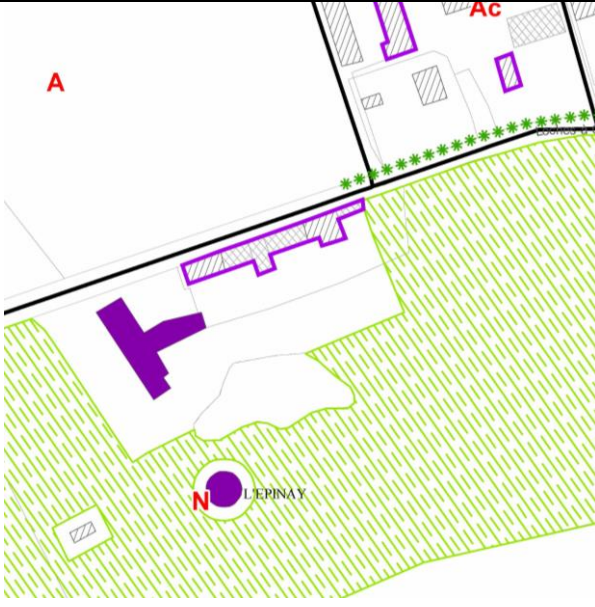
• La Menesserie

Avant la révision allégée	Après la révision allégée
Limite de zone ou secteur Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement	

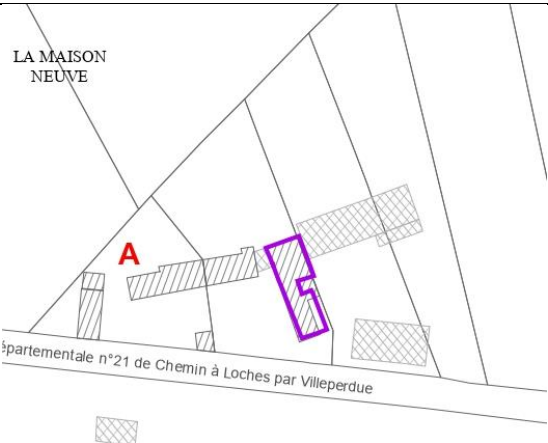
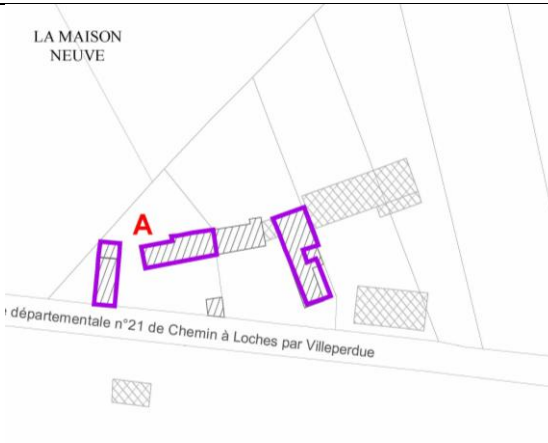
• La Touche

Avant la révision allégée	Après la révision allégée
Limite de zone ou secteur Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement	

• Château de l'Epinay

Avant la révision allégée	Après la révision allégée
	
 Limite de zone ou secteur  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Mur à préserver  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Edifice de qualité patrimoniale à préserver  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Ensemble bâti de qualité patrimoniale à préserver  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Parc, jardin ou boisement à préserver	

• Les Maisons Neuves

Avant la révision allégée	Après la révision allégée
	
 Limite de zone ou secteur  Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement	

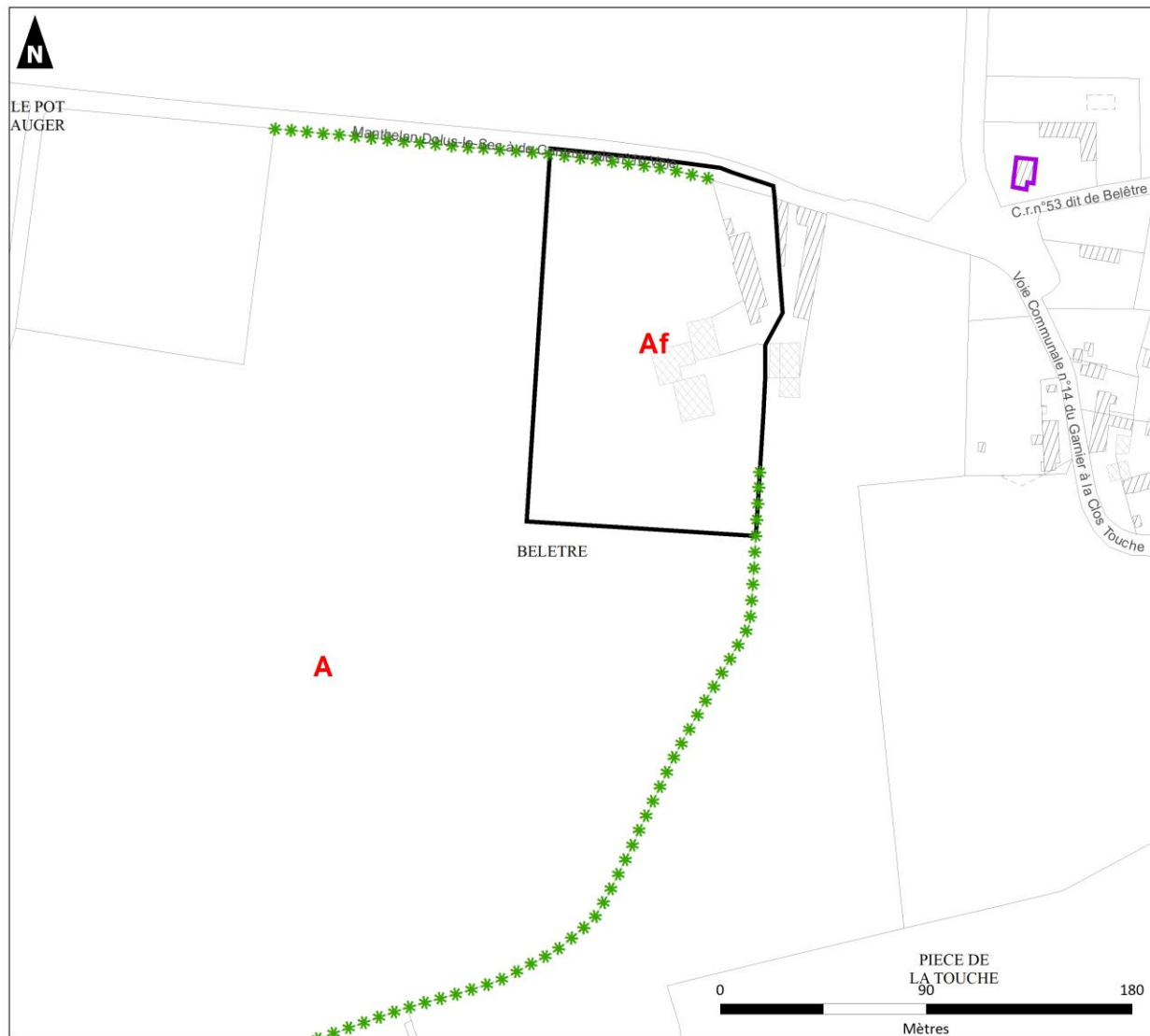
Pour la modification de la zone Af



Commune de Dolus-le-Sec (37)
Révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme



Zonage AVANT modification



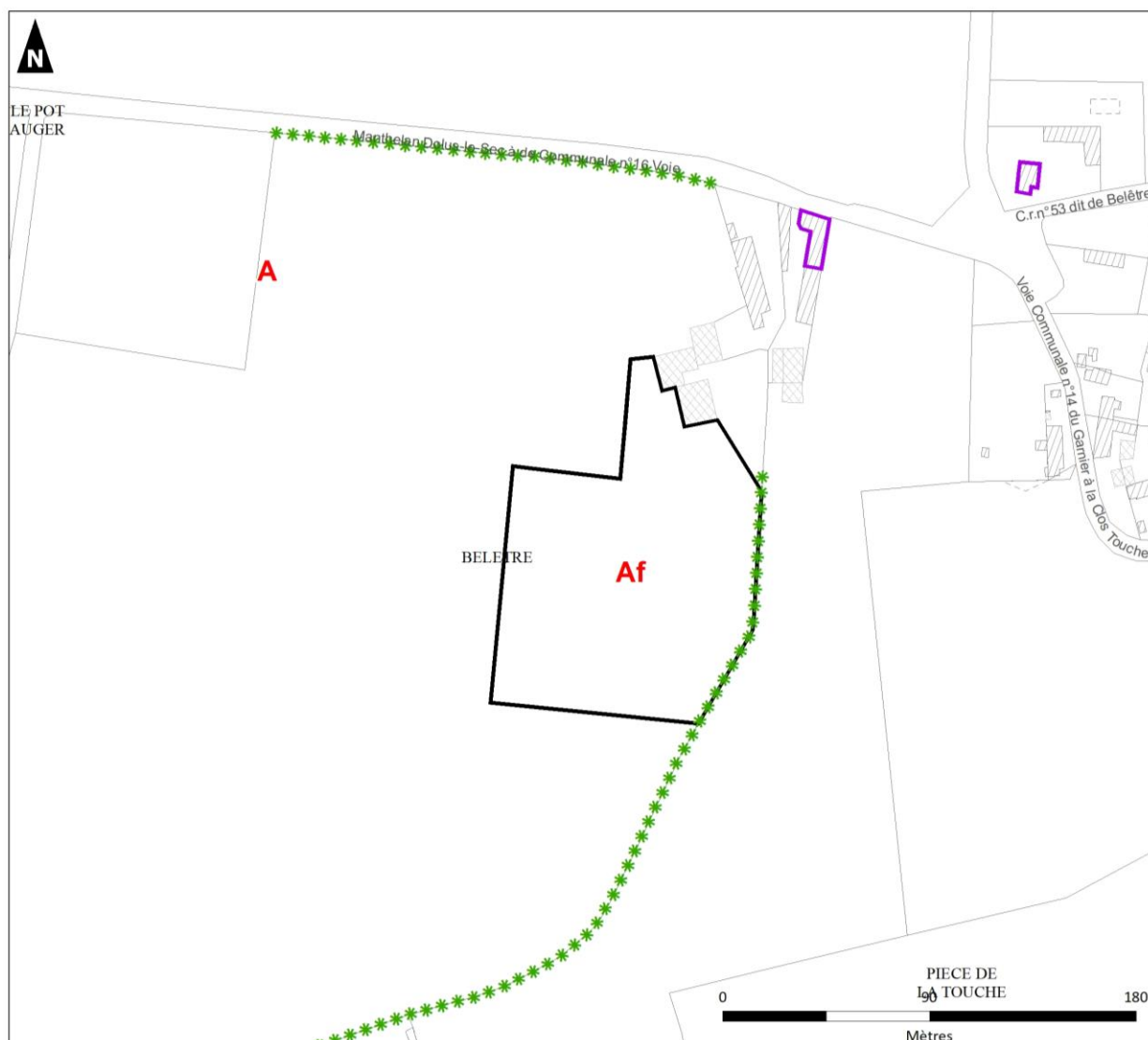
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

Zonage AVANT modification :

- Limite de zone ou secteur
- *** L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver
- Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement

Zonage APRES modification



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2023

Zonage APRES modification :

-  Limite de zone ou secteur
-  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver
-  Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement

Pour la modification de la zone At



Commune de Dolus-le-Sec (37)
Révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme



Zonage AVANT modification



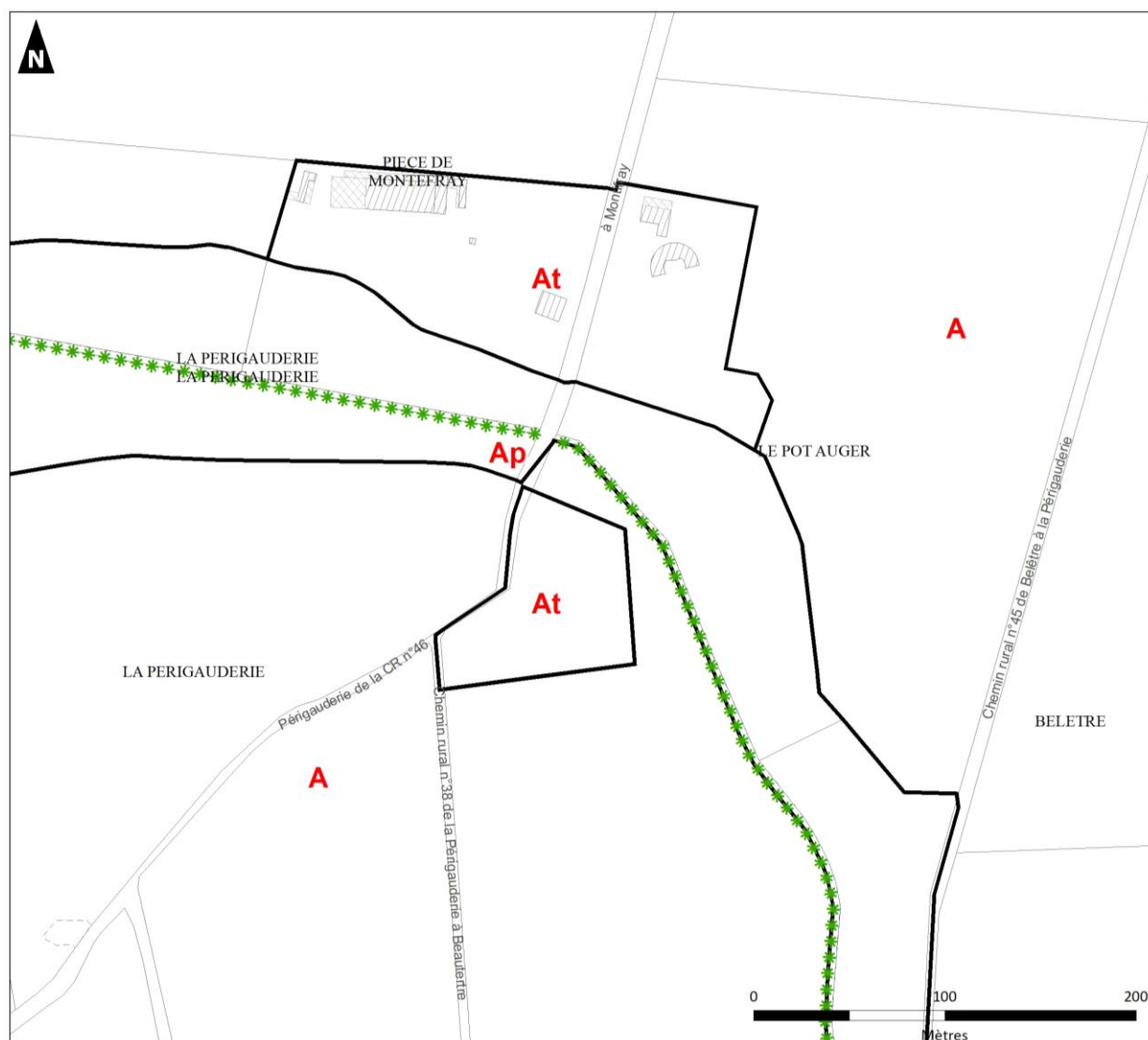
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

Zonage AVANT modification :

- Limite de zone ou secteur
- *** L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver

Zonage APRES modification



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2023

Zonage APRES modification :

-  Limite de zone ou secteur
-  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver

■ Bilan des surfaces

Dans une politique de sobriété foncière, la surface des secteurs Af et At a été réduite, au profit de la zone A.

Nom des zones	Superficie en ha	
	Avant	Après
1AU1	0,53	0,53
1AU2	1,03	1,03
A	2427,93	2428,86
Ac	2,20	2,20
Ae	0,35	0,35
Af	1,62	1,28
Al	3,63	3,63
Ap	69,50	69,50
At	3,53	2,94
N	213,31	213,31
UAc	6,73	6,73
UAca	1,03	1,03
UAm	1,25	1,25
UAma	3,03	3,03
UB	5,80	5,80
UBa	6,76	6,76
UBj	0,52	0,52

2.3 Modification du règlement écrit

Pour éviter le développement d'activité en dehors du bourg, l'évolution du PLU limitera les destinations possibles pour les changements de destination en zone A et N. Seule sera autorisée la destination « habitation ». Ainsi le règlement des zones A et N est modifié comme suivant :

- **Le changement de destination à** usage d'habitation, ~~d'hébergement~~ (gîte, chambre d'hôtes...), ~~d'activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux~~, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;

3. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

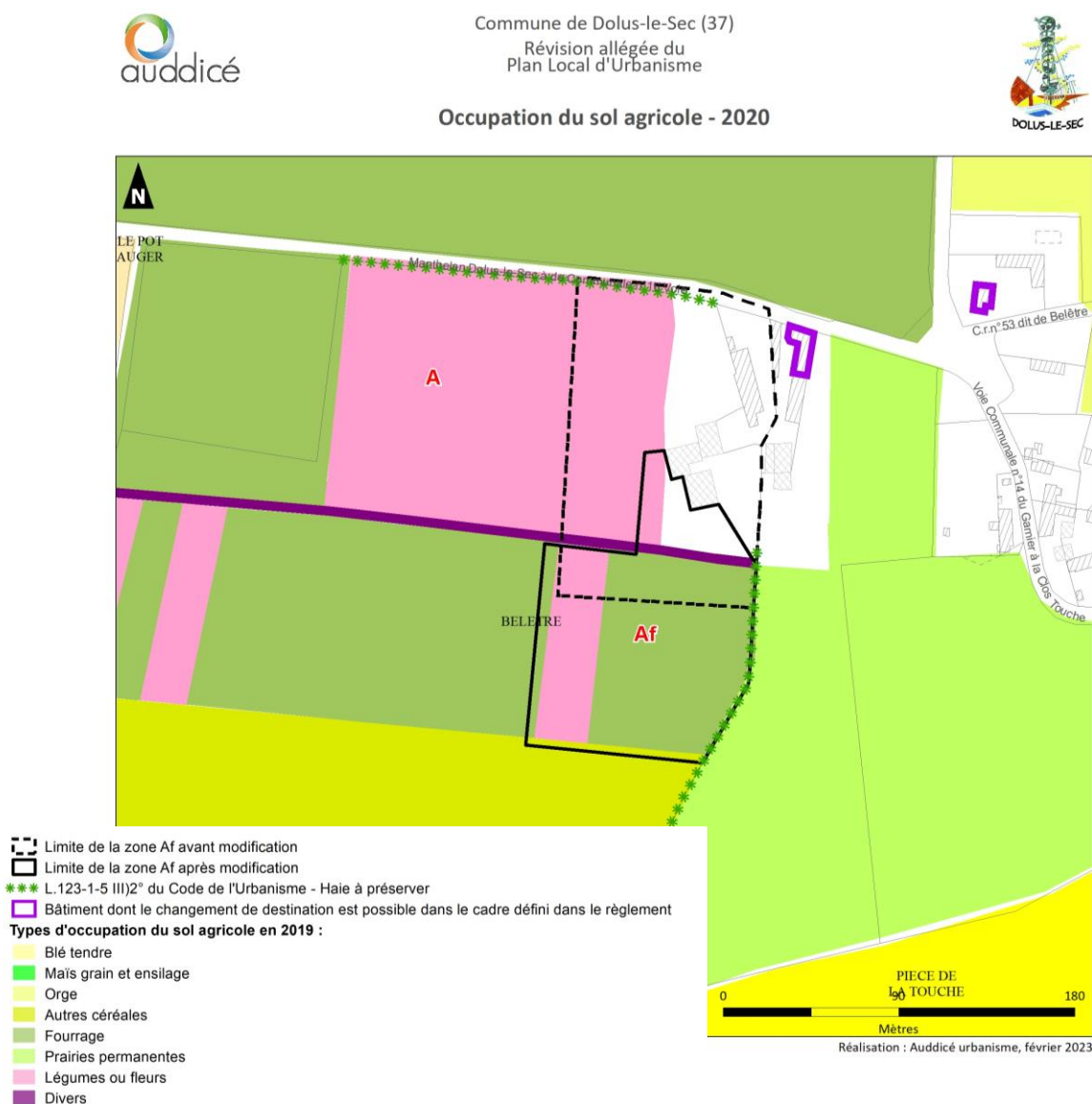
3.1 Impact sur l'activité agricole

■ Impact sur les terres agricoles

Le projet de déplacement de la zone Af au sud de la parcelle actuellement concernée vise à permettre à terme la création d'infrastructures (bureaux, salle de réunion et de formation, habitats pour les travailleurs permanents de la ferme, vestiaires) sur une zone A qui interdit aujourd'hui la construction de ces infrastructures. L'actuelle zone Af deviendra quant à elle une zone A.

Le déplacement de la zone Af permet la création d'infrastructures sans avoir à supprimer le système d'irrigation enterré et les arbres fruitiers présents sur l'actuelle zone Af. Le déplacement s'accompagne d'une réduction du secteur afin de limiter son impact sur les terres agricoles.

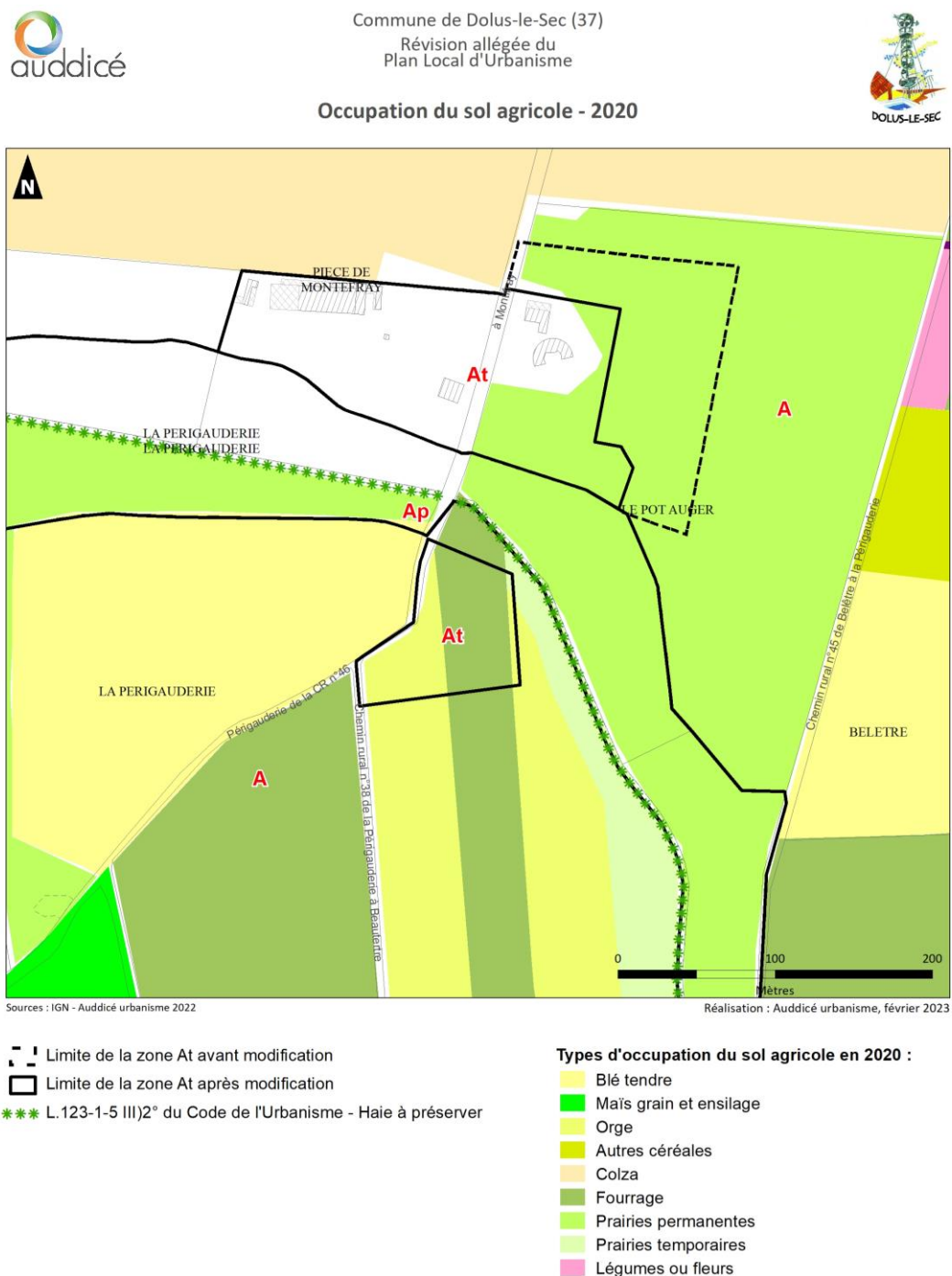
Carte 2. Occupation agricole du sol sur le site du projet de déplacement de la zone Af



Le projet de déplacement d'une partie de la zone At au sud de la parcelle actuellement concernée vise à permettre à terme la création d'habitats légers de loisirs ou des aménagements dans le cadre d'un projet d'accueil social à la ferme sur une zone A qui interdit aujourd'hui la construction de ces infrastructures. L'actuelle partie de la zone At supprimée deviendra quant à elle une zone A.

Le déplacement d'une partie de la zone At permet de prendre en compte le développement de l'activité agricole constatée et se poursuivant sur le site. Ce développement de l'activité agricole compense donc les impacts des éventuels aménagements futurs sur l'activité agricole présente dans la partie de la zone A devant accueillir un secteur At. Le déplacement s'accompagne d'une réduction du secteur afin de limiter son impact sur les terres agricoles.

Carte 3. Occupation agricole du sol sur le site du projet de déplacement de la zone At



■ Impact sur les sites d'exploitation

D'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLU, seuls les changements de destination retenus aux Maisons Neuves et à la Touche sont à proximité d'exploitation agricole.

Figure 2. Extrait du PLU approuvé en 2026

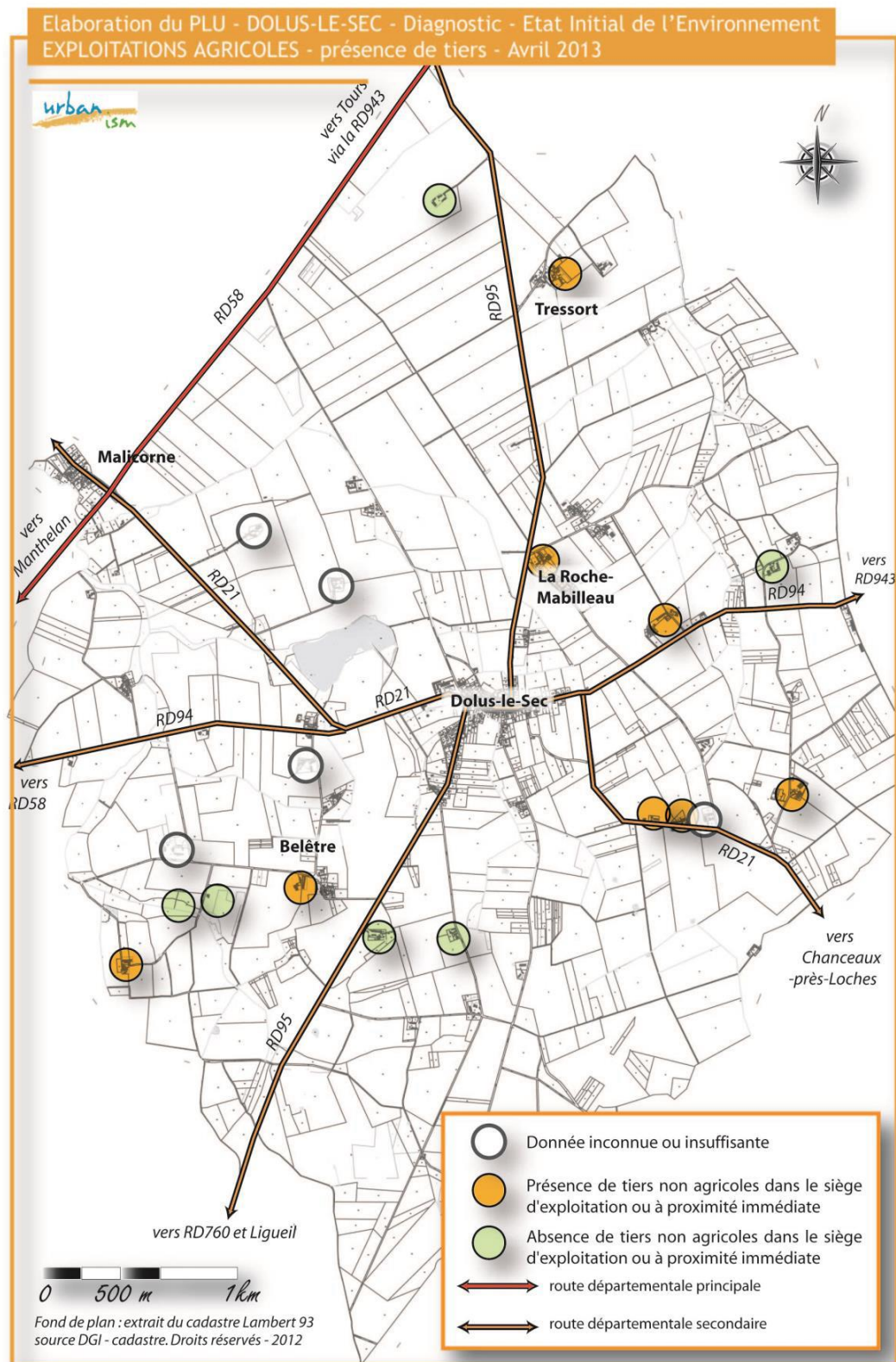
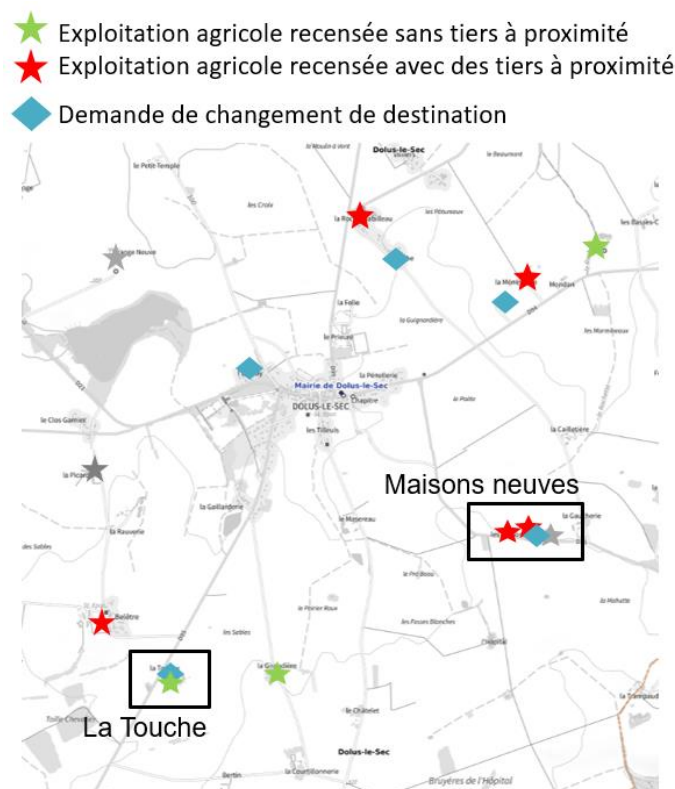


Figure 3. Analyse des changements de destination ajoutés au regard des sites d'exploitation agricole



Sur le secteur de la Touche, le bâtiment est situé sur le même unité foncière que l'exploitation agricole, le bâtiment appartient donc à un siège d'exploitation et entre dans l'exception permettant les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole. De plus, le site n'accueille pas d'animaux.

Figure 4. Extrait des critères d'identification des changements de destination du PLU de 2016 et repris dans la révision allégée.

- Les bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment isolé générant des nuisances n'ont pas été retenus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole, afin notamment de permettre les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole directement sur le site de l'exploitation.

Le hameau des Maisons Neuves accueille une exploitation agricole à moins de 100 mètres des bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination. Néanmoins, le bâtiment agricole est dédié au stockage sans élevage. De plus, entre le bâtiment agricole et les bâtiments devant changer de destination, on note la présence d'un bâtiment d'habitation appartenant à des tiers et d'un bâtiment dont le changement de destination est déjà autorisé par le PLU en vigueur. Compte tenu de la vocation du bâtiment agricole et du rôle tampon joué par les deux bâtiments mentionnés, on peut considérer que la réalisation d'un changement de destination sur les deux bâtiments visés n'apportera pas de contrainte supplémentaire pour l'exploitation agricole, et inversement que l'exploitation agricole n'engendrera pas de nuisances suffisantes pour remettre en question les changements de destination souhaités.

Figure 5. Localisation des changements de destination au lieu-dit des Maisons Neuves

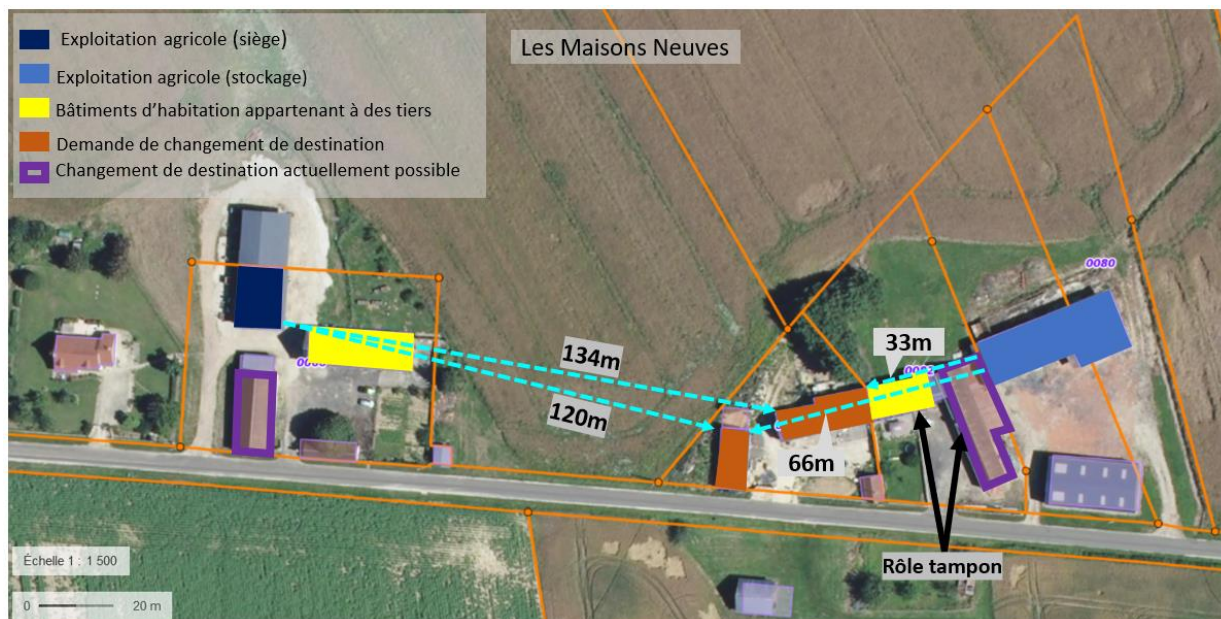


Photo 9. Bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination au lieu-dit des Maisons Neuves



Le choix du changement de destination apparaît compatible avec l'application du RSD car il est situé à plus de 100 mètres d'un élevage porcins et à plus de 50 mètres de tous autres bâtiments d'élevage. L'exploitation agricole localisée aux Maisons Neuves n'accueillent pas d'animaux

Figure 6. Extrait du RSD

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers de lotissements, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

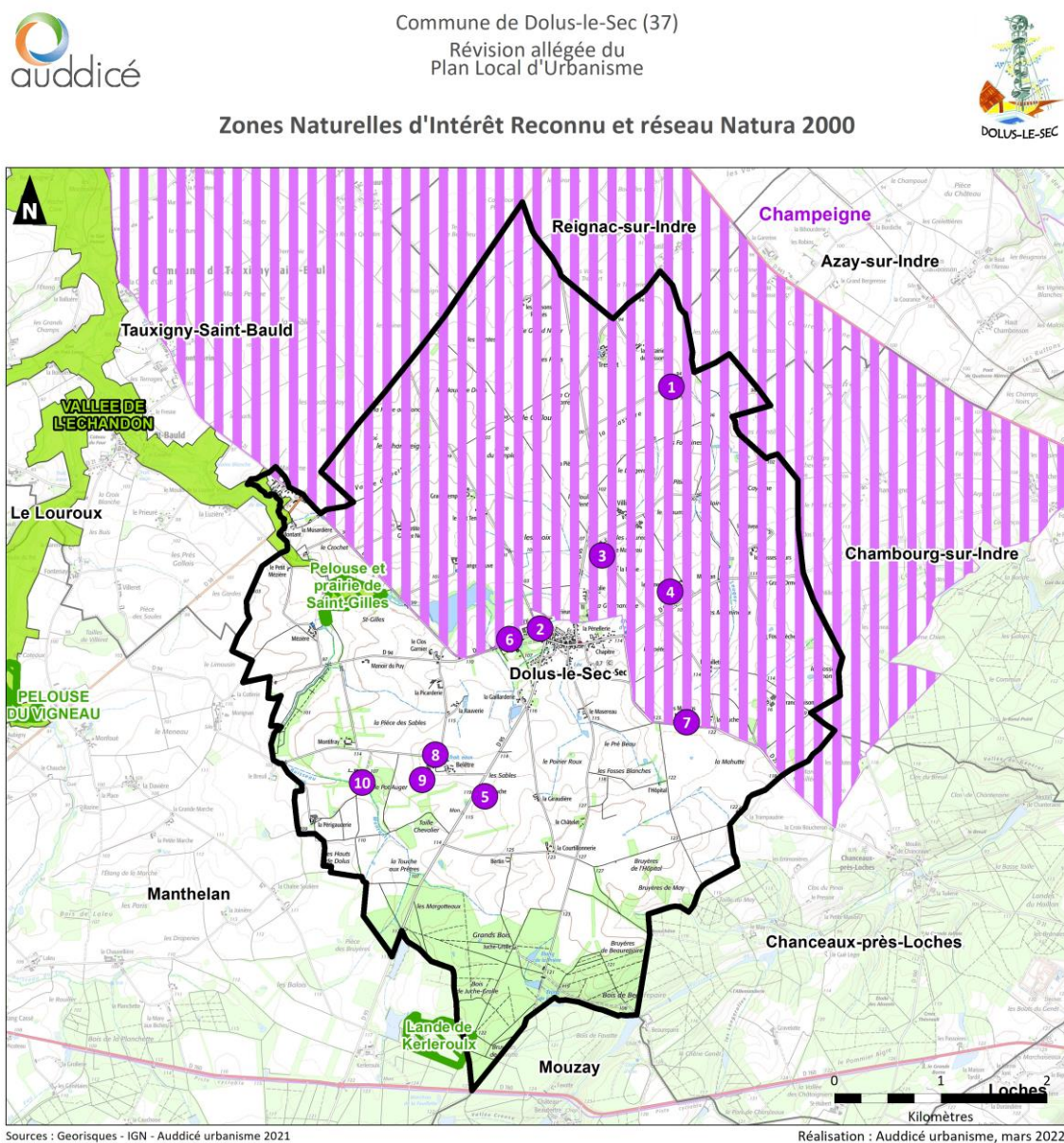
- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de "type familial" et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, toutes espèces confondues et à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500

3.2 Impact sur les espaces naturels et la biodiversité

Le secteur Af est éloigné des ZNIEFF et du site Natura 2000, tout comme le secteur At. En revanche, plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont situés dans le périmètre de la Natura 2000 « Champagne » (voir carte ci-dessous).

Carte 4. Localisation des ZNIEFF situées à proximité des projets visés par la révision allégée



- Commune de Dolus-le-Sec
- Limite communale
- Zone de Protection Spéciale
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

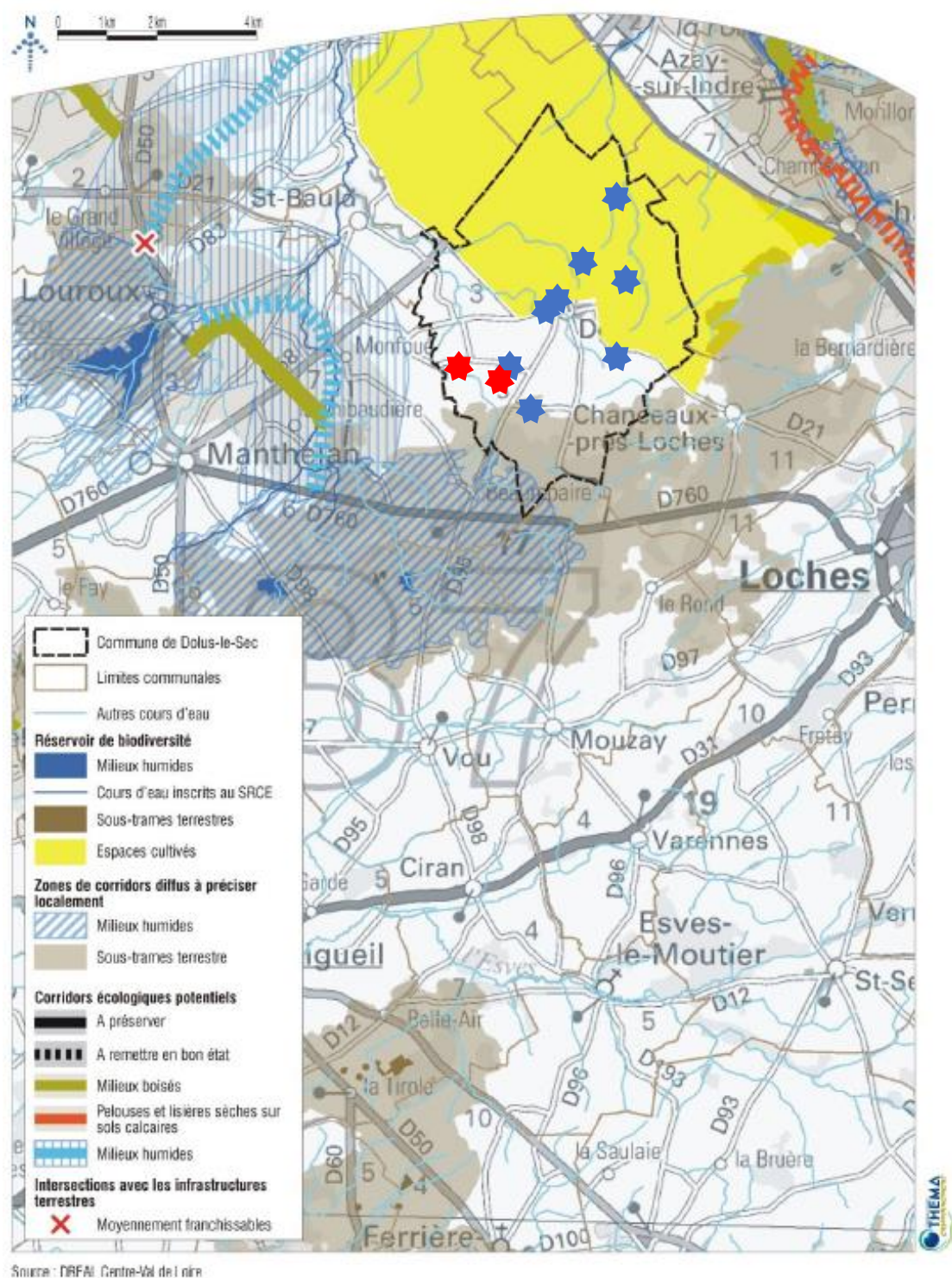
- 1 : Leugny
- 2 : L'Épinay
- 3 : La Roche
- 4 : La Menesserie
- 5 : La Touche
- 6 : Château de l'Épinay
- 7 : Les Maisons neuves
- 8 : Belèze
- 9 : Modification du zonage Af
- 10 : Modification du zonage At

Cependant, l'évaluation des incidences du PLU sur la Natura 2000 présent dans le rapport de présentation du PLU de Dolus-le-Sec précise que « *De fait, les secteurs Ac, Af ou encore At, qui favorisent des évolutions modérées des bâtiments existants au sein de la trame agricole, ne constituent pas une entrave à l'accomplissement des cycles biologiques des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées au sein de la ZPS Champeigne. [...] ; au contraire, ils cantonnent l'évolution bâtie à des secteurs ponctuels déjà existants et définissent des contours relativement restreints. Il en est de même des changements de destination en zone A à usage d'habitation, d'hébergement, d'activité commerciale, de services ou de bureaux, dans la mesure où, conformément au règlement, ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne génèrent pas de nuisances significatives. En ce sens, ces secteurs inscrits au sein de la ZPS ne remettent pas en cause la pérennité du site et des espèces présentes.* »

En conséquence, les changements de destination visés par la présente révision allégée ne semblent pas de nature à engendrer des incidences négatives sur les zones naturelles et agricoles.

Outre la présence d'un site NATURA 2000, le Nord du territoire communal est concerné par la zone « espaces cultivés », sous-trame des réservoirs de biodiversité identifiée dans le SRCE Centre Val-de-Loire adopté en 2015 (voir carte ci-dessous). Le SRCE précise que « *La préservation de ces espaces agricoles, notamment lors de l'élaboration des documents de planification des collectivités, est donc majeure pour assurer la fonctionnalité du réseau écologique identifié* ». Par ailleurs, le SRCE fixe dans ces espaces cultivés faisant partis des réservoirs de biodiversité des objectifs de « *maintien des espaces agricoles et la limitation de leur fragmentation par des infrastructures* » à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Or, les changements de destination présents dans la sous-trame des espaces cultivés n'impactent pas les espaces agricoles et permettent de développer l'offre en logements sans induire d'artificialisation des sols.

Carte 5. Localisation des sites de projets visés par la révision allégée par rapport au SRCE



Le SRCE précise que « La préservation de ces espaces agricoles, notamment lors de l'élaboration des documents de planification des collectivités, est donc majeure pour assurer la fonctionnalité du réseau écologique identifié ». Par ailleurs, le SRCE fixe dans ces espaces cultivés faisant partis des réservoirs de biodiversité des objectifs de « maintien des espaces agricoles et la limitation de leur fragmentation par des infrastructures » à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Or, les changements de destination présents dans la sous-trame des espaces cultivés n'induisent ni artificialisation des sols, ni nouvelles

constructions et sont situés au sein d'hameaux déjà bâtis. Leur impact sur les espaces réservoirs de biodiversité est donc très faible ou non significatif.

Le déplacement d'une partie de la zone At vise notamment à ne pas empiéter sur un espace boisé à forte biodiversité. A ce titre, le déplacement de la zone At ne présente pas d'impacts significatifs sur les espaces naturels et vise même à ne pas empiéter sur un de ces espaces naturels.

En conclusion, l'impact du déplacement des secteurs Af et At et des changements de destination ne présente pas d'impacts significatifs sur les espaces naturels.

3.3 Impact sur la gestion de l'eau

Le territoire communal n'est pas couvert par un SAGE. L'inventaire départemental des zones humides réalisé par la DDT37 recense une zone humide le long du ruisseau de Montant, au niveau de Malicorne (pointe Ouest de la commune), mais aucune zone humide à proximité des sites de changement de destination ou de la modification des secteurs Af et At. De plus, les changements de destination n'engendrent pas d'artificialisation des sols, il n'y a donc pas d'impact sur de potentielles zones humides.

3.4 Impact paysager et patrimonial

Les projets de déplacement de la zone Af et de la zone At prennent place dans un milieu ouvert entre parcelles ouvertes dédiées aux céréales et parcelles destinées à des activités de maraîchage. La modification des secteurs Af et At n'est pas de nature à modifier de façon substantielle les perspectives visuelles induites par ce paysage ouvert. Concernant les changements de destination, la qualité architecturale des bâtiments identifiés confère à ces derniers une intégration paysagère dans le paysage rural qui domine la commune.

Un seul monument historique est recensé sur la commune : le Manoir du Puy, situé à l'Ouest du bourg et à environ 1 km de la ferme de Belêtre et de Montifray. Aucun des changements de destination ou les secteurs Af et At ne se situent dans un périmètre de Monument Historique.

3.5 Impact sur les réseaux

■ Réseau d'eau

Le territoire communal n'est pas concerné par un captage d'eau potable. La modification des secteurs Af et At et la réalisation de plusieurs changements de destination sur la commune de Dolus-le-Sec n'engendrent donc pas d'incidence sur des captages d'eau potable.

L'ensemble des lieux-dits concernés par des changements de destination ainsi que le site de la ferme de Belêtre et le secteur de Montifray sont connectés au réseau de distribution d'eau potable. Il n'y a donc pas d'extension du réseau d'eau potable à prévoir. De plus, eu égard au dimensionnement du réseau existant et au faible nombre d'habitants supplémentaires potentiellement attendus, l'impact sur la consommation d'eau apparaît comme faible.

■ Réseau électrique

L'ensemble des lieux-dits concernés par des changements de destination ainsi que les sites de la ferme de Belêtre et de Montifray sont situés au sein d'hameaux présentant déjà des habitations ou des exploitations agricoles déjà reliés au réseau électrique. Il n'est ainsi pas attendu d'impacts significatifs sur le réseau électrique.

■ Réseau d'assainissement

L'ensemble des lieux-dits concernés par des changements de destination ainsi que le site de la ferme de Belêtre et Montifray sont localisés en dehors du zonage d'assainissement collectif. Les assainissements individuels seront donc à réaliser lors de la concrétisation des projets. Ainsi, il n'y a pas d'impact significatif sur la station d'épuration communale.

3.6 Impact sur les risques et nuisances

■ Risque d'inondation

Les projets visés par la révision allégée ne sont pas situés dans le périmètre d'un PPRI, ni d'un atlas des zones inondables

■ Risque retrait et gonflement des argiles

Concernant le risque retrait et gonflement des argiles, l'ensemble des lieux-dits concernés par les changements de destination ainsi que l'emplacement des futurs secteurs Af et At sont classés en aléa fort selon BRGM. La réalisation des changements de destination et l'évolution des périmètres de secteurs At et Af ne sont pas susceptibles de modifier les risques. De plus, la révision du PLU ne portant pas sur des constructions neuves, il apparaît difficile d'agir sur le risque de dégâts aux bâtiments changeant de destination. En revanche, concernant les futurs secteurs At et Af, la réalisation de constructions nouvelles devra prendre en compte ce risque dans les choix techniques constructifs.

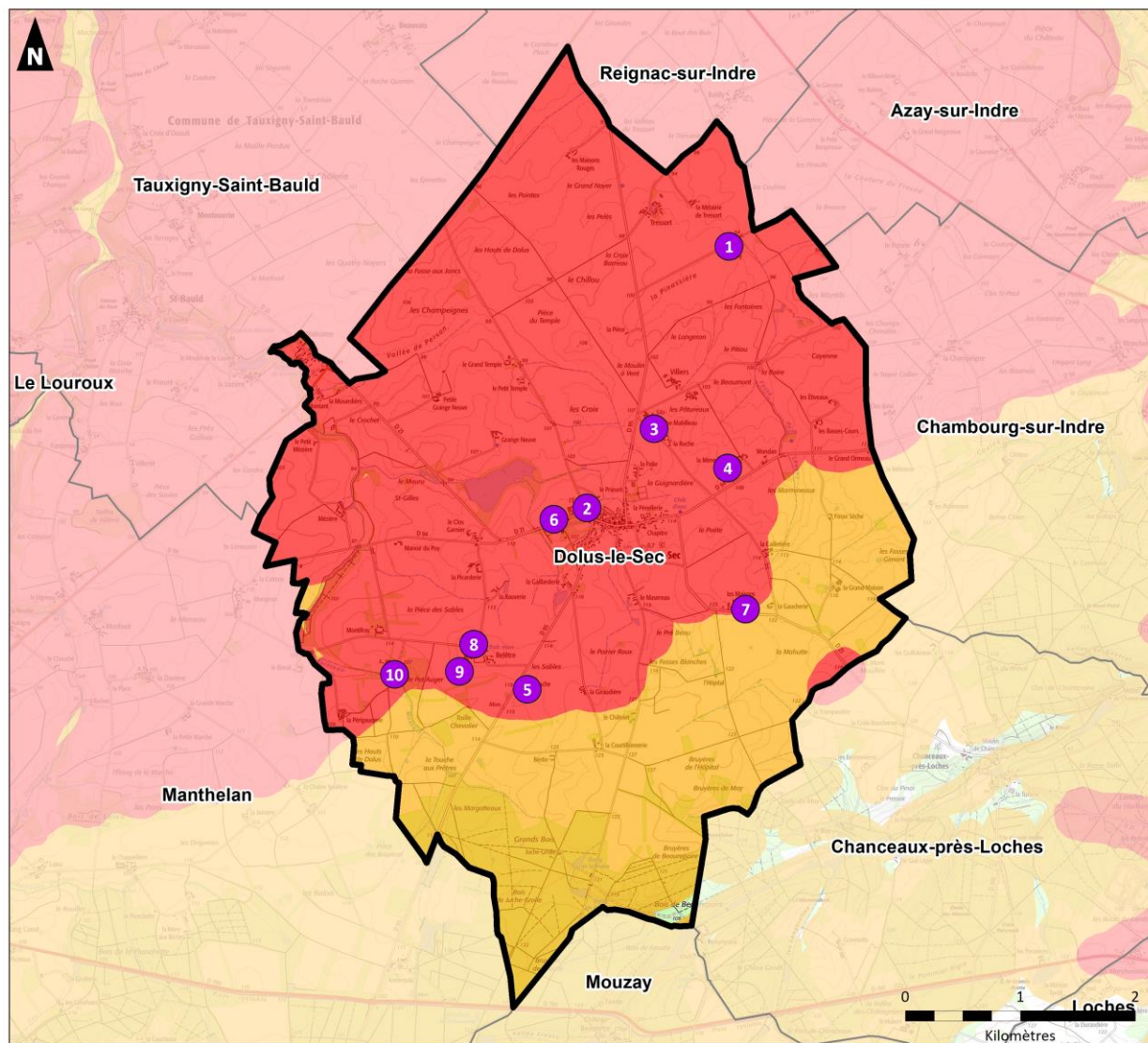
Carte 6. Localisation des sites concernés par la révision du PLU par rapport à l'aléa retrait et gonflement des argiles



Commune de Dolus-le-Sec (37)
Révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme



Aléas gonflement/retrait des argiles



Sources : Georisques - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022



Commune de Dolus-le-Sec



Limite communale

Aléas gonflement/retrait des argiles :



Faible



Moyen



Fort

1 : Leugny

2 : L'Epinay

3 : La Roche

4 : La Menesserie

5 : La Touche

6 : Château de l'Epinay

7 : Les Maisons neuves

8 : Belêtré

9 : Modification du zonage Af

10 : Modification du zonage At

■ Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique faible (niveau 2/5). Il n'y a pas d'impact spécifique sur les changements de destination et la modification des secteurs At et Af.

■ Nuisances et pollutions

La base BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de service) recense deux sites sur la commune accueillant ou ayant accueillis une activité industrielle ou de services, dont une en limite du bourg. L'inscription d'un site dans la base BASIAS ne signifie pas obligatoirement une pollution du sol à cet emplacement, elle signale qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site, et, qu'en conséquence, les sols peuvent avoir été souillés. Il convient de prendre en compte et d'évaluer ces risques en cas de modification de l'usage des lieux.

L'un de ces deux sites, identifié comme une station d'épuration, est localisé sur le hameau de l'Epinay. Néanmoins, au regard du caractère privé du terrain, de l'aspect du hangar et de l'ancienneté de l'implantation du bâtiment existant, il apparaît peu probable que la localisation du site BASIAS identifié comme une station d'épuration soit exacte.

La deuxième installation recensée par la base (une déchetterie ayant cessé son activité) est localisée près du lieu-dit Leugny, mais reste éloignée des changements de destination et des secteurs At et Af.

La base BASOL (base sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ne recense quant à elle aucun site effectivement ou potentiellement pollués sur la commune. Aucune Installation Classée pour l'Environnement n'est recensée sur la commune.

La commune de Dolus-le-Sec n'est pas concernée par un classement sonore des infrastructures de transports.

Pour conclure, il n'existe a priori pas de source de pollution ou de nuisance susceptible d'impacter les bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination ou le périmètre des futurs secteurs At et Af.