

Document de synthèse

Ce document de synthèse présente le cadre général de la procédure de modification de droit commun, les adaptations spécifiques apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Gesnois Bilurien, ainsi que le calendrier prévisionnel des étapes menant à son approbation finale.

1. La procédure de modification de droit commun

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document évolutif par nature. Pour prendre en compte ces besoins d'évolution, plusieurs procédures existent.

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle constitue l'outil privilégié pour faire évoluer un document d'urbanisme sans en bouleverser l'économie générale.

A. Pourquoi choisir la procédure de modification ?

La procédure de modification est adaptée car elle permet de faire évoluer rapidement le document d'urbanisme intercommunal dès lors, toutefois, que les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations fondamentales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole (A) ou une zone naturelle et paysagère (N),
- N'induisent pas de graves risques de nuisance.
- Ont pour objet d'augmenter ou de diminuer les possibilités de construire à l'intérieur d'une zone.

B. Une procédure soumise à évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUiH fait l'objet d'un examen au cas par cas « ad'hoc » par la collectivité sous le contrôle de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette démarche a pour objectif d'évaluer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification au regard de ses impacts potentiels sur l'environnement.

À la suite de l'avis de la MRAe rendu le 11 mai 2026, la collectivité a formellement acté, par délibération le 2 juillet 2026, la réalisation d'une évaluation environnementale globale.

2. La modification n°1 du PLUiH du Gesnois Bilurien

Le PLUiH de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien (CCGB), approuvé initialement le 13 octobre 2022, doit s'adapter aux dynamiques locales, optimiser l'usage du foncier et se conformer aux nouvelles obligations législatives et réglementaires.

Cette modification apporte des évolutions essentielles pour le territoire, évolutions détaillées dans une notice jointe à ce document de synthèse.

A. Ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser à long terme (2AU)

Afin de répondre aux besoins en logements, trois communes bénéficient d'un reclassement partiel ou total de leurs zones 2AU en zones 1AU (immédiatement constructibles) :

- **Savigné-l'Évêque (Zone « Beauregard »)** : Reclassement de 1,82 ha (sur une enveloppe globale de 3,1 ha) en zone 1AU pour permettre la création d'environ 45 logements, dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux. Suite aux diagnostics écologiques, les zones humides identifiées au nord sont maintenues en 2AU et protégées (éviter), et deux arbres isolés dont un abritant le Grand Capricorne sont classés comme remarquables et protégés.
- **Montfort-le-Gesnois (Zone « Route de Fâtines »)** : Reclassement de 1,42 ha en zone 1AU pour un potentiel de 25 logements. La frange boisée au sud (4 300 m²) est totalement exclue du projet et reclassée en zone naturelle (N) sous le statut d'Espace Boisé Classé (EBC).
- **Saint-Corneille (Zone « Les Sablons »)** : Reclassement de l'intégralité de la zone (3,22 ha) en zone 1AU à vocation mixte. Le secteur prévoit une densité résidentielle minimale de 16 logements/ha (avec 10% de logements sociaux) et l'aménagement d'un pôle artisanal de 5 000 m² maximum en bordure de la RD20. Trois arbres remarquables (gîtes à chiroptères) y sont préservés.

B. Transfert de potentiel constructible à Nuillé-le-Jalais

Face à une rétention foncière durable sur la zone 1AU « Les Genêts 2 » (9 800 m²), la collectivité a décidé de la reclasser en zone 2AU. En contrepartie, la zone 2AU « Bel-Air » (3 600 m²) est ouverte immédiatement à l'urbanisation (1AU) pour accueillir 5 logements.

Cette opération vertueuse génère une économie nette de 6 200 m² d'espaces naturels et va permettre la création d'une opération d'habitat sur la commune en cohérence avec ses capacités de développement.

C. Refonte globale des STECAL

Pour répondre aux demandes formulées par les services de l'État en 2023 et prendre en compte la réalité du territoire en 2026, la Communauté de communes a rationalisé les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein des zones agricoles et naturelles, en concertation avec les communes :

- Le nombre total de STECAL passe de 44 à 53, mais leur surface totale cumulée diminue de plus de 9 hectares.
- De nouvelles typologies de STECAL spécialisées sont créées : **Nz1** (sécurité et lutte contre l'incendie pour le site Cristal Roc), **Azc** (activités commerciales existantes en zone agricole), **Nca** (fourrière et refuge animalier) et **Nspm** (sports motorisés).
- Le règlement écrit intègre désormais des prescriptions strictes (hauteur, implantation, emprise au sol) pour encadrer les capacités de construction au sein de chaque secteur.

D. Évolutions du règlement écrit

Le règlement écrit définit les règles applicables au sein de chaque zone du PLUi (possibilités de construire, hauteur, implantation, etc.). Un travail a été mené afin d'améliorer la lisibilité du document, de limiter les risques d'interprétation et de prendre en compte les nouveaux besoins du territoire.

Ces évolutions vont notamment porter sur :

- **Des ajustements généraux et cartographiques** : Mise en cohérence des minuscules/majuscules textuelles avec les plans graphiques et mise à jour de la liste des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour intégrer les nouvelles créations et modifications en zones agricole (A) et naturelle (N).
- **Un renforcement des protections environnementales** : Strict encadrement de l'abattage des arbres remarquables (désormais autorisé uniquement pour des raisons sanitaires) et introduction de la possibilité d'affiner la délimitation des zones humides sur le terrain lors de la phase opérationnelle.
- **Une actualisation des risques et de leur prise en compte** : Retrait de la commune de Fâtines (sortie du territoire) des mentions liées au risque d'inondation de l'Huisne, intégration de l'arrêté préfectoral de 2025 concernant le risque de feux de forêt et mise à jour des liens cartographiques.
- **Accès, voirie et mobilités** : Encadrement des nouveaux accès sur le réseau routier départemental structurant, protection des commerces en rez-de-chaussée (sans bloquer la transformation des étages en logements) et obligation de créer des stationnements vélos sécurisés pour plusieurs types de bâtiments (bureaux, commerces, logements collectifs).
- **Les règles de construction en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU)** : Meilleur contrôle des logements de fonction en zones économiques ou d'équipements (pour éviter leur détachement ultérieur), interdiction des nouveaux commerces en zone Uh (hameaux) pour conforter les centres-bourgs, et assouplissement de la hauteur maximale (jusqu'à

12 m) en zone Ub et 1AU pour des projets d'ensemble de plus de 5 logements.

- Des évolutions en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) : Modification des règles pour les annexes d'habitation (limite à 40 m² pour les nouvelles constructions sans comptabiliser l'historique), limitation à un seul logement créé par bâtiment dans le cadre d'un changement de destination, et intégration formelle des règles relatives aux abris pour animaux.

3. Les étapes à venir

La procédure de modification prévoit une phase de consultation officielle de nombreux organismes et de la population.

Ces consultations vont se dérouler suivant le calendrier suivant.

