

## ANNEXE : AUTOÉVALUATION DE LA PROCÉDURE

### *Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Berchères-sur-Vesgre (28)*

La présente auto évaluation synthétise les enjeux environnementaux et patrimoniaux liés à la modification n°1 du PLU de la commune de Berchères-sur-Vesgre, en lien avec le projet d'extension et de restauration du Domaine de Herces.

| Thématique                                                                            | Enjeux de la procédure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Incidences sur l'environnement                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Milieus naturels et biodiversité<br/>(Natura 2000, ZNIEFF, Zones humides, TVB)</b> | <p>La modification du PLU intègre un volet écologique déjà validé par les instances concernées :</p> <p>22/09/2025 : Dispense d'évaluation environnementale par la Préfète de Région (cas par cas n° F02425P0145) pour le projet.</p> <p>04/12/2025 : Autorisation de défrichement signée par la DDT 28.</p> <p>20/04/2026 : Arrêté préfectoral de Dérogation Espèces Protégées n°DDT-SGREB-2026-098 (DDT).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Nulle à faible encadrée<br/>(Grâce à l'application rigoureuse des mesures ERC prescrites par les arrêtés préfectoraux et l'absence d'impact direct sur les zones protégées).</p> |
| <b>Consommation d'espaces Agricoles, naturels et forestiers</b>                       | <p>La modification vise à encadrer un projet d'extension. Le projet se situe dans un secteur à vocation touristique, déjà constructible, secteur Nt du PLU et respecte l'AVAP, qui définit un secteur pour l'implantation des futures constructions (cf. carte des sensibilités de l'AVAP).</p> <p>Le projet a été conçu et ajusté pour limiter au maximum la consommation d'espaces naturels et forestiers périphériques.</p> <p>L'objectif de la modification du PLU est d'adapter les dispositions réglementaires et graphiques du secteur naturel Nt afin de créer un secteur dédié "Nta". Ce secteur permettra de fixer une surface de plancher adaptée au secteur, de 3000 m², strictement limité à ce dernier, afin de rendre le projet réalisable tout en préservant le caractère naturel et paysager du site.</p> | <p>Faible et maîtrisée<br/>(Limitation de l'empreinte au sol par l'implantation de structures légères/réversibles en bois et optimisation de l'espace déjà bâti).</p>               |

| Thématique                                                                              | Enjeux de la procédure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Incidences sur l'environnement                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ressource en eau et assainissement<br/>(Eau potable, eaux pluviales, eaux usées)</b> | Le projet n'engendre pas de drainage ni de modification des masses d'eau souterraines (bâtiments prévus sur pilotis sans rabattement de nappe). L'infiltration des eaux pluviales est gérée de manière autonome et à distance suffisante des structures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nulle<br>(Les infrastructures d'assainissement et la gestion des eaux pluviales sont compatibles et adaptées aux exigences réglementaires du site).                                                                |
| <b>Risques naturels et technologiques</b>                                               | Absence de risques technologiques majeurs. Le site est situé en zone de sismicité très faible et présente un aléa retrait-gonflement des argiles (RGA) qualifié de moyen à faible (Zone B2). La modification intègre cette contrainte via des prescriptions constructives adaptées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nulle<br>(Prise en compte réglementaire et constructive de l'aléa RGA sans aggravation des risques existants).                                                                                                     |
| <b>Paysage et Patrimoine</b>                                                            | Le Domaine de Herces est situé dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par une AVAP (zone ZP4). Le Château d'Herces est inscrit au titre des Monuments Historiques (1950). Le projet prévoit la restauration du Château, de l'Orangerie et de la Ferme Ornée, validée en concertation avec la DRAC et l'ABF.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Positive / Bénéfique<br>(Sauvegarde et restauration d'un patrimoine architectural historique, tout en encadrant précisément l'insertion paysagère des structures légères en bois et ponctuellement en maçonnerie). |
| <b>Santé humaine et Nuisances<br/>(Bruit, pollution, déplacements)</b>                  | <p>L'augmentation de la capacité a été anticipée et validée sur le plan technique.</p> <p>Le projet induira des flux de déplacements supplémentaires (véhicules légers, livraisons) qualifiés de limités, localisés et compatibles avec le réseau routier existant.</p> <p>Le projet dispose d'un avis favorable de la Commission de Sécurité du SDIS (4 mars 2026) et de la Commission d'Accessibilité (12 février 2026). Les questions de défense extérieure contre l'incendie (poteaux communaux) et de conformité des réseaux sont d'ores et déjà actées avec les services instructeurs.</p> | Faible à Nulle<br>(Nuisances sonores et routières très localisées, temporaires en phase chantier et non notables à l'échelle communale en phase exploitation).                                                     |

## Conclusion de l'autoévaluation

La modification n°1 du PLU de Berchères-sur-Vesgre :

- Ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme ni les orientations du PADD (lequel identifie déjà explicitement le domaine pour le développement touristique).
- N'engendre pas d'incidences notables et irréversibles sur l'environnement, le projet opérationnel sous-jacent ayant fait l'objet d'examens complets et d'autorisations environnementales sectorielles spécifiques par les services de l'État (Dispense d'étude d'impact de la DREAL, Autorisation de défrichement de la DDT, Dérogation Espèces Protégées, Validation du projet patrimonial).
- Garantit la préservation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine historique et paysager du Domaine de Herces dans le strict respect de la servitude AVAP avec accord des autorités compétentes.

**Par conséquent, au vu de cette analyse globale et proportionnée, la commune considère qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la présente modification du PLU à une évaluation environnementale.**