



1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4
mars 2021

1^{ère} modification de droit commun du PLUi adoptée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
XXX 2022
adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée du PLUi de la
communauté de communes
des Vallées de la Braye et de
l'Anille

Le président,
Michel Leroy

Date : **20 mars 2024**

Phase : **Notification n°2 aux PPA**

N° de pièce : **1a**



SOMMAIRE

I/	OBJET DE LA MODIFICATION	3
II/	LES STECAL	7
III/	LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	15
IV/	LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE	27
V/	LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	37
VI/	LES ÉVOLUTIONS DES OAP	46
VII/	LA MISE À JOUR DES ANNEXES	57
VIII/	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT AUTO-ÉVALUATION	61

I/ OBJET DE LA MODIFICATION

I/ OBJET DE LA MODIFICATION ET PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

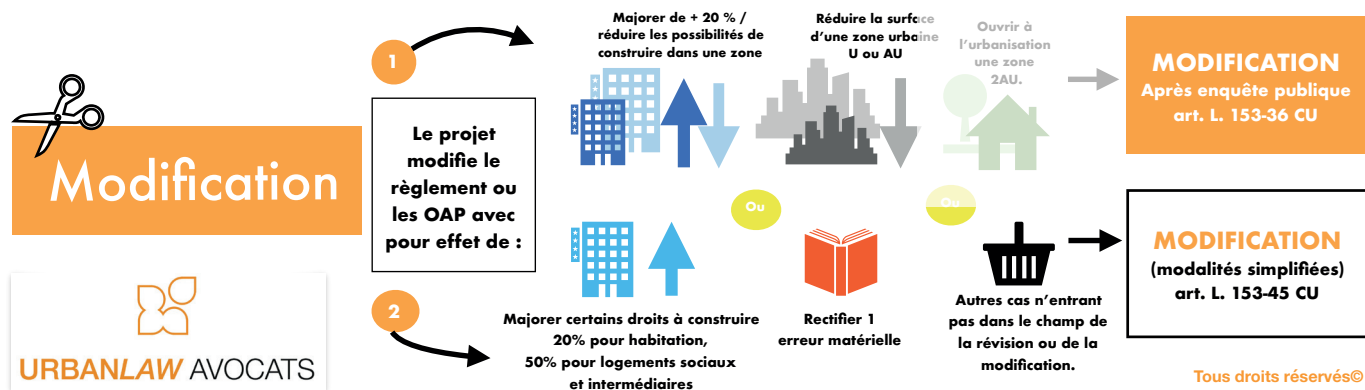
Par délibération du 28 janvier 2021, la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille a approuvé son PLUi, devenu exécutoire en date du 4 mars 2021.

Après une année de vie du PLUi, la Communauté de Communes a souhaité lancer une procédure de modification afin de réinterroger le document dans son ensemble, de l'adapter afin d'en faciliter l'instruction et de le mettre à jour au regard de certaines demandes des pétitionnaires.

Les objectifs poursuivis sont alors :

- o La création de STECAL et changements de destination ;
- o La reformulation et la correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- o La rectification d'erreurs matérielles/ d'omissions ;
- o La modification des OAP (loi Climat & Résilience) ;
- o L'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- o La réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciales, artisanales et logistiques ;
- o La réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiée à la préservation des continuités écologiques (loi Climat & Résilience).

La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille a lancé la procédure de modification de droit commun du PLUi par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2022. Une seconde délibération a été prise le 23 février 2023 afin de compléter les objectifs poursuivis par la modification du PLUi.



Les procédures de modification
Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les évolutions des OAP, du règlement écrit, du zonage du PLUi présentées ci-après.

II/ COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD DU PLUI

La modification de droit commun du PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille est compatible avec le PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du projet. La modification de droit commun permet de répondre à certains grands objectifs du PADD, notamment :

AXE 1 : IDENTIFIER UN MAILLAGE DE POLES POUR DEVELOPPER LE TERRITOIRE

ORIENTATION 1. S'APPUYER SUR LES ATOUS DU TERRITOIRE POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE

La modification de droit commun du PLUi est compatible avec les objectifs démographiques du PADD. Elle n'apporte pas d'évolution sur ce point. Les quelques changements de destination destinés à évoluer vers de l'habitat sont marginaux.

Certains secteurs d'OAP ont d'ores et déjà été aménagés permettant de répondre aux enjeux démographiques. En tout état de cause, le PLUi de l'Huisne Sarthoise connaît ses premières années de vie et le dynamisme en termes de constructibilité est déjà éprouvé.

ORIENTATION 2. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DURABLE ET RÉPONDANT AUX ENJEUX D'UN TERRITOIRE RURAL

Les quelques changements de destination permettront de valoriser du bâti non utilisé voire laissé à l'abandon afin de créer notamment de nouveaux logements. Ces projets participent à la valorisation du patrimoine rural et local de la Communauté de Communes. Les changements de destination ont fait l'objet d'un arbitrage précis selon les critères fixés par le Code de l'Urbanisme (bâtiments remarquables, raccordement aux réseaux, etc.).

ORIENTATION 3. REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS

La création d'une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique localise les secteurs dit de centralité commerciale préférentiellement dans les pôles principaux et de proximité identifiés au PADD, afin de développer l'offre de services et de commerces dans les centres-bourgs en complémentarité des offres périphériques. Des orientations sont également déclinées sur les pôles secondaires ainsi que les communes rurales. L'objectif recherché ici est la pérennisation voire le développement des activités économiques et commerciales des centres-bourgs de la Communauté de Communes.

ORIENTATION 4. RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS NOTAMMENT AU SEIN DES PÔLES

Un STECAL est créé à Saint-Calais autour de la base de loisirs afin d'envisager son développement potentiel grâce à l'installation de nouveaux aménagements touristiques et de loisirs.

Le camping de Bèsse-sur-Braye est dorénavant mieux identifié sur le plan de zonage.

AXE 2 : DEFINIR UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE S'APPUYANT SUR LES ATOUS D'UN TERRITOIRE RURAL

ORIENTATION 1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DES ZONES D'ACTIVITES DU TERRITOIRE

La création d'une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique permet d'identifier précisément les secteurs des zones d'activités correspondant au règlement écrit aux zones UE, 1AUe et 2AUe où peuvent se développer les équipements économiques, logistiques, commerciaux et artisanaux prioritairement incompatibles avec des secteurs habités. L'échéancier des zones 1AUe est maintenu tel qu'il a été proposé lors de l'approbation du PLUi. Il permet de lutter activement contre le phénomène d'étalement urbain en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dits «à urbaniser» à l'aménagement des zones urbaines.

ORIENTATION 2. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SITUÉES EN DEHORS DES ZONES D'ACTIVITES

La modification du PLUi soutient cet objectif par la création ponctuelle de STECAL à vocation économique et par des modifications à la marge du zonage permettant d'intégrer certaines activités économiques dans une zone dédiée.

L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments situés en zone Ne (vocation principale d'acti-

tivités économiques industrielles) et NI1 (vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements majeurs) a été proposée en soutien aux entreprises existantes souhaitant se développer.

ORIENTATION 3. SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE PILIER DE L'ÉCONOMIE LOCALE

La modification du PLUi n'a pas d'impact sur les activités agricoles en place.

ORIENTATION 4. DEVELOPPER LE TOURISME VERT

La modification du PLUi soutient des projets touristiques locaux et respectueux de l'environnement notamment grâce à l'instauration

- d'un STECAL AI «secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements» à COGNERS « Le Guérinet»
- d'un STECAL AI «secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements» à COGNERS « La Fournerie»
- d'un STECAL NI «secteur naturelle à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements» sur la base de loisirs de SAINT-CALAIS

AXE 3 : VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE ET PRENDRE EN COMPTE LES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

ORIENTATION 1. PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI

Les changements de destination ainsi que les STECAL contribuent à la valorisation du patrimoine bâti en permettant notamment de diversifier les fonctions de bâtiments ne répondant généralement plus aux standards agricoles contemporains.

ORIENTATION 2. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL

L'évolution principale sur ce point concerne la création d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue. Cette OAP est fondée sur l'objectif même d'une meilleure intégration des milieux naturels et de la biodiversité sur le territoire de la CCVBA. En recensant l'ensemble des trames vertes et bleues et des milieux remarquables et en y apposant des contraintes spécifiques, l'ensemble des projets menés sur le territoire devront à leurs échelles s'imprégner des enjeux environnementaux et des contraintes que cela suggère .

ORIENTATION 3. LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES

La prise en compte des risques et nuisances a bien entendu été réalisée sur les points ayant fait objet d'une évolution dans le cadre de la modification.

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La question de la consommation d'espace est au cœur du projet de modification où les réflexions ont été longuement menée dans le but de trouver le meilleur équilibre entre le développement du territoire et l'enjeu de lutter contre l'étalement urbain :

- Les STECAL proposés induiront une consommation tout à fait modérée. Certains projets seront à l'intérieur de bâtiments existants, d'autres proposeront des installations de type légères ou enfin d'autres encore, induiront une consommation d'espace nécessaire au bon développement de l'activité. L'étude des impacts sur l'environnement de ces évolutions est proposée en fin de document ;
- Les changement de destination permettront le développement de l'habitat ou d'activités à l'intérieur de bâtiments existants et généralement qualitatifs sur le plan paysager ;
- Les évolutions de zonage n'induiront pas de consommation d'espace à l'exception de la correction d'une erreur matérielle ;
- Les évolutions des OAP et notamment la création d'OAP thématiques permettront entre autres de mieux programmer le développement des activités économiques, en proposant préférentiellement la réhabilitation des lieux économiques et commerciaux existants et en intégrant les enjeux environnementaux à l'échelle de l'intercommunalité.

II/ LES STECAL

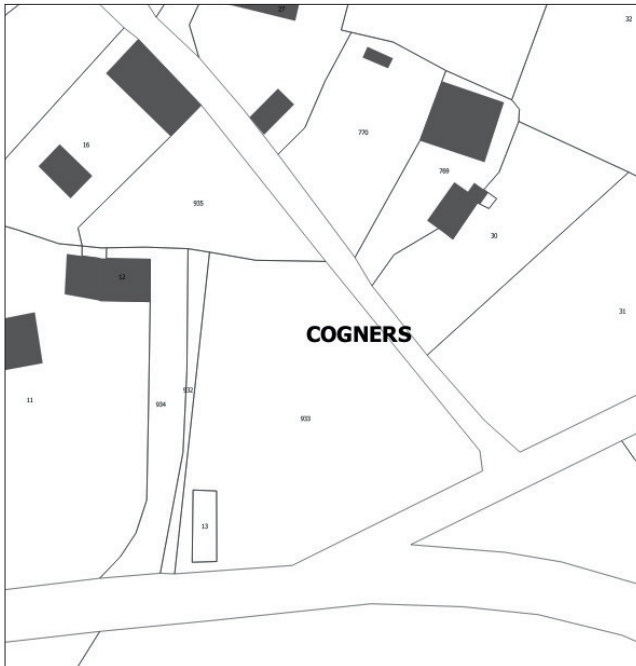
Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées

2.1 / CRÉATION D'UN STECAL À COGNERS AU LIEU DIT « LE GUÉRINET »

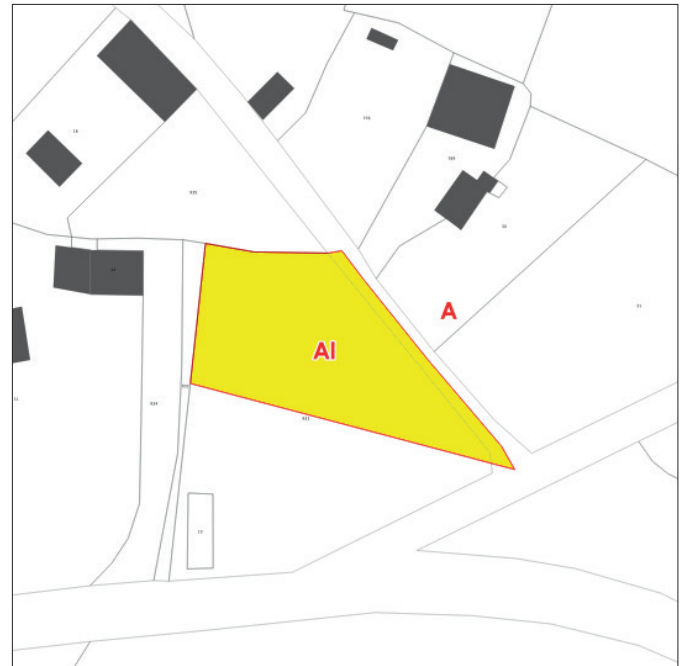
Les évolutions :


Dans le hameau du Guérinet, la parcelle 933 passe de la zone A « zone agricole » à la zone AI «secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements» sur une superficie d'environ 900 m².

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



 AI : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements

Justifications

La création de ce STECAL est portée par un projet d'installation d'hébergements touristiques types habitations légères de loisirs (HLL) dont les études menées par le porteur de projet sont à un stade avancé. Ce dernier souhaite en effet créer un nouveau lieu de repos et de découverte de la campagne sarthoise. L'objectif à court terme est l'installation d'un hébergement léger de loisirs type «roulotte» et peut-être à terme envisager 3 HLL sur la parcelle.

La parcelle s'y prête puisqu'elle est aujourd'hui close, facilement accessible, dénuée de construction mais à proximité de la construction principale permettant le raccordement aux réseaux et la topographie est plate nécessaire à l'installation de HLL.



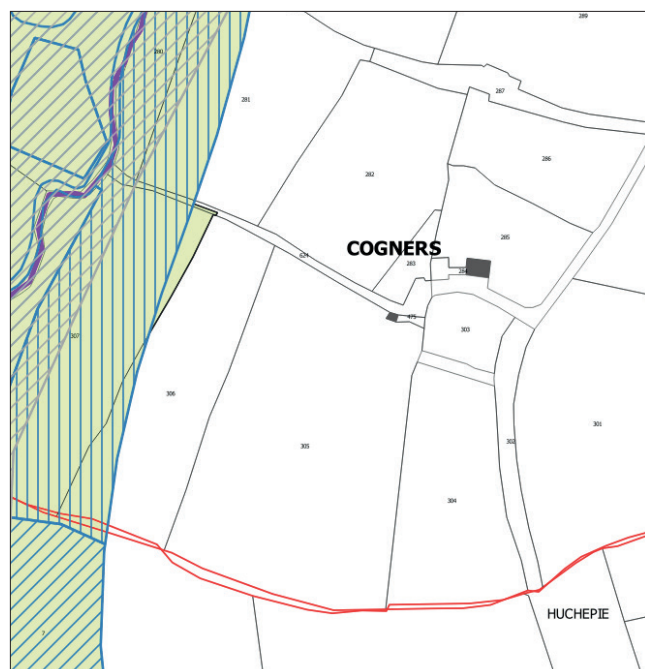
Photographie du secteur

2.2 / CRÉATION D'UN STECAL À COGNERS AU LIEU DIT « LA FOURNERIE »

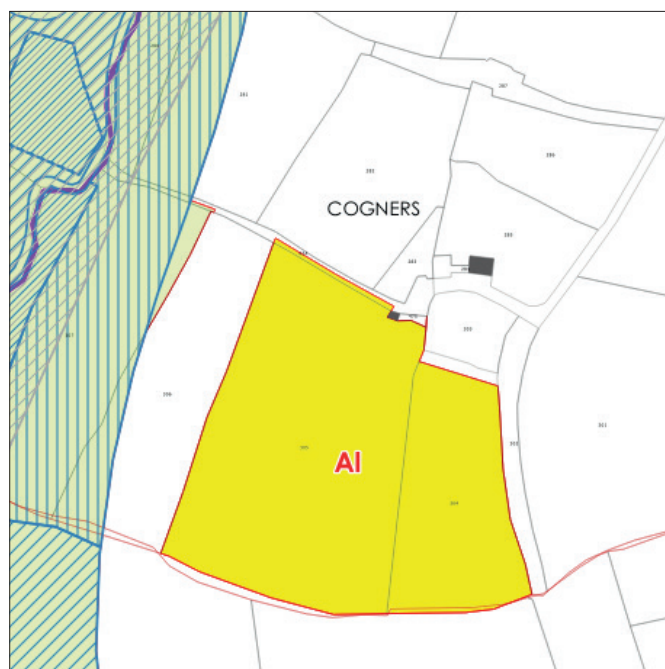
Les évolutions :


A Cogners, les parcelles B 304 et 305 passent de la zone A « zone agricole » à la zone AI «secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements» sur une superficie d'environ **1.8 ha**.

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



 AI : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements

Justifications

La création du STECAL est portée par l'aménagement d'une micro ferme maraîchère dont l'impact sur l'artificialisation du sol sera tout à fait négligeable.

L'activité du site consistera à développer une production agricole selon les principes de la permaculture, réaliser des ateliers et en conséquence proposer une offre d'hébergement type HLL sous forme de lodge. Au total 6 hébergements seront prévus par le porteur de projet.

Les parcelles environnantes au site sont recensées au Registre Parcellaire Graphique (2020) comme prairies permanentes et cultures de Sorgho. Le développement d'une exploitation basée sur les fondements de la permaculture est cohérent avec la destination actuelle et projetée du site.

2.3 / AGRANDISSEMENT DU STECAL « NE » À MAROLLES LES SAINT CALAIS

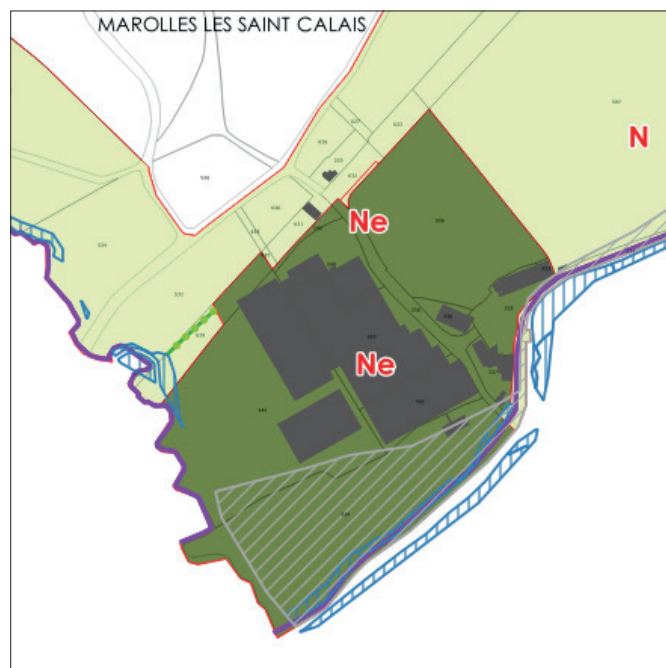
Les évolutions :

A Marolles-lès-Saint-Calais, tout ou partie des parcelles B 339, 340 et 596 passent de la zone N « zone naturelle » au secteur Ne « Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles » afin d'agrandir le STECAL existant sur une emprise d'environ **5 ha** (emprise totale 9 ha).

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Ne : secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles

Justifications

L'élargissement du STECAL «Ne» est ici destiné au développement des énergies photovoltaïques dédiées au fonctionnement de l'activité présente.

Le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire constitue une volonté politique affirmée.

A Marolles-lès-Saint-Calais, le projet photovoltaïque se prolongera également sur la commune de Savigny autour de l'usine Somater. Le porteur de projet n'a identifié aucun enjeu sur le site, mais prévoit de mener des études environnementales complémentaires.

Le règlement écrit du secteur indicé «Ne» évoluera également afin d'autoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.



Vue sur l'usine Somater à Marolles-lès-Saint-Calais

2.4 / CRÉATION D'UN STECAL AU VAL D'ÉTANGSON AU LIEU DIT « LE CREUSOT »

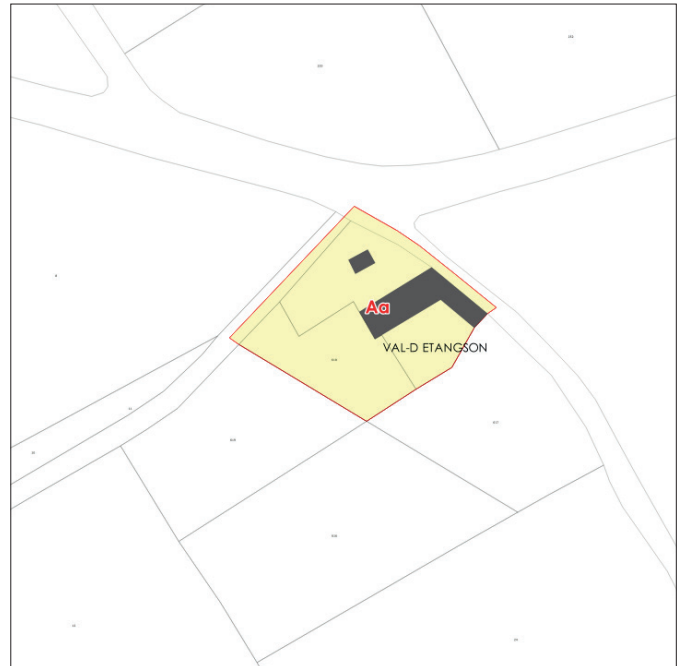
Les évolutions :


Au Val-d'Étangson dans le lieu dit Le Creusot, les parcelles E 27 et 618 passent de la zone agricole A au secteur Aa, agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales sur une superficie de 2 300m²

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



 Aa : Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales

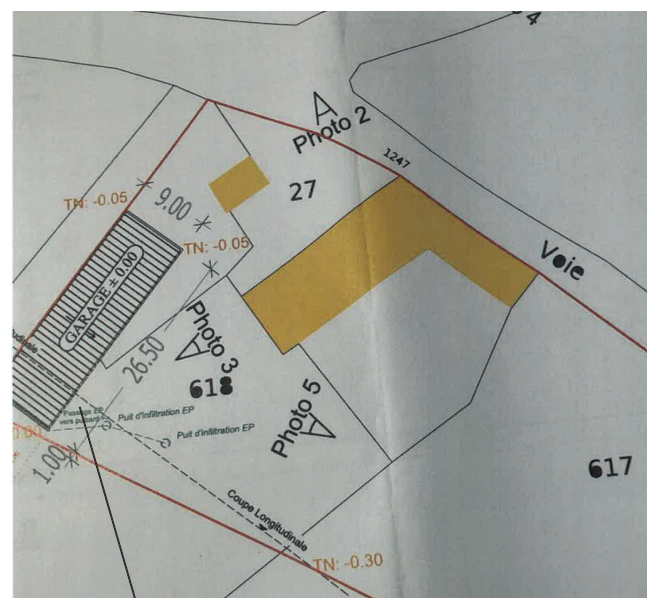
Justifications

Cette demande est fondée par une société souhaitant construire un nouveau hangar sur le siège social de son activité de terrassement.

En effet, il faut noter d'une part le caractère non agricole de cet ensemble foncier. L'objectif est ici d'orienter le droit à construire de manière adaptée. Le propriétaire n'est pas exploitant agricole et l'évolution de son foncier en zone A s'en retrouve fortement limitée.

D'autre part, le second objectif soutenu est bien de favoriser le développement des activités économiques artisanales sur les territoires ruraux. Le propriétaire souhaite ici aménager un nouveau hangar de stockage, aménagement peu souhaité en zone urbaine dense à vocation principale d'habitat pour les nuisances que l'activité engendre.

Ce secteur offre donc une potentialité intéressante et adaptée à l'aménagement souhaité ici.



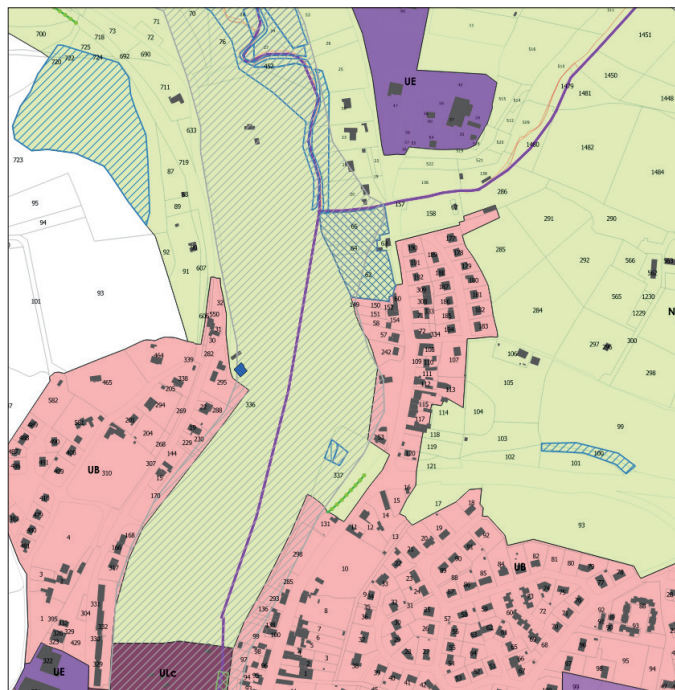
Localisation du futur hangar

2.5 / CRÉATION D'UN STECAL À SAINT-CALAIS SUR LA BASE DE LOISIRS

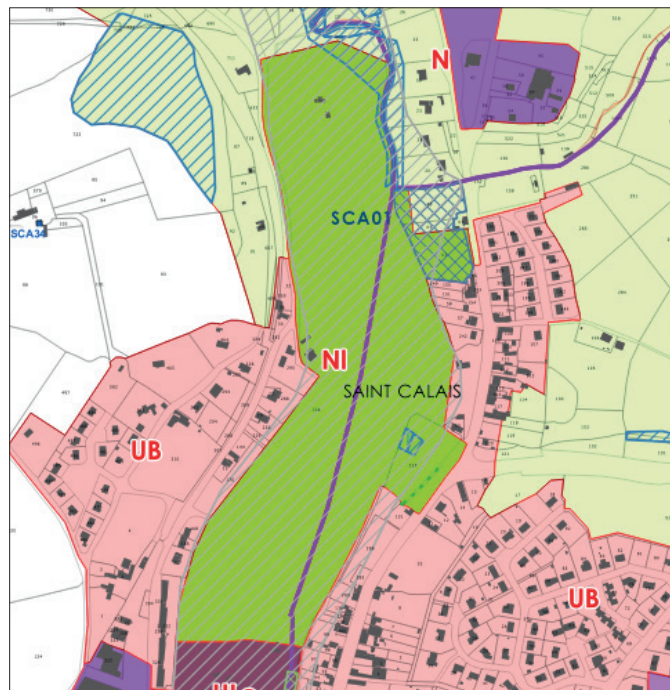
Les évolutions :


A Saint-Calais, les parcelles AB 336, 337, 63, 64 et 65 passent de N à NI sur une superficie d'environ 13.8 ha.

AVANT MODIFICATION DU PLUJ



APRÈS MODIFICATION DU PLUJ



 NI : Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements

Justifications

Le STECAL «NI» est réalisé sur la base de loisirs de la commune de Saint-Calais dont l'étang s'étend sur une emprise d'environ 9 ha. Ainsi, les 5 ha situés autour de l'étang permettront de réaliser des aménagements touristiques légers tels que : des activités de pêche, de pédalos, de paddle, des parcours de santé, des jeux pour enfants et adultes, des aires de pique-nique, un espace vélo cross, une pétanque, une buvette, un hôtel restauration, une plage avec baignade, la création d'une île sauvage ainsi que des parkings.

L'objectif est évidemment ici de poursuivre le développement de la base de loisirs de Saint-Calais.

Outre les aménagements nouveaux, la collectivité souhaiterait mobiliser des bâtiments existants localisés tout autour de la base et notamment le moulin d'Ars situé en zone UB mais également la maison du pêcheur et son annexe actuellement en N puis en zone NI dans le cadre de la présente modification.

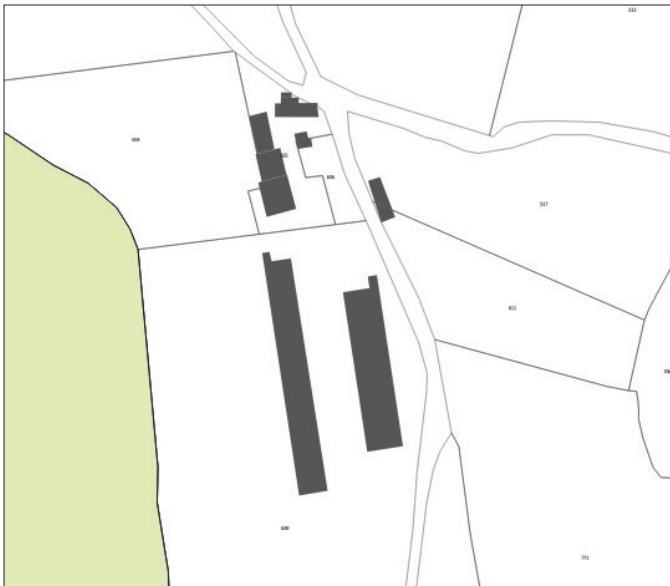


2.6 / CRÉATION D'UN STECAL À VALENNES PARCELLE B 628 (BEL-AIR)

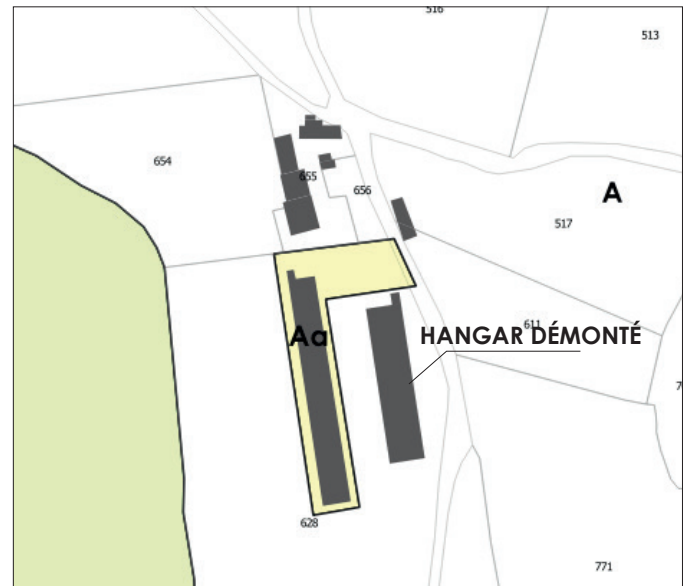
Les évolutions :


Une partie de la parcelle B 628 comportant le bâtiment agricole concerné ainsi qu'une emprise pour y accéder fait l'objet d'un STECAL dans le but de développer une activité économique. La parcelle B 628 passe de A à Aa sur une superficie d'environ 3000 m² (surface au sol du bâtiment : 1 200 m²)

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



 Aa : Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanale

Justifications

Le site d'exploitation agricole situé sur la parcelle B 628 a cessé son activité. Le premier hangar (le plus proche de la route) a été démonté récemment. Les propriétaires souhaitent en revanche maintenir une activité économique en développant une brasserie sur les quelques 1 200 m² qu'offre ce second bâtiment. Les caractéristiques de l'activité et notamment le matériel requis (cuves de fermentation, stockage, etc.) nécessitent que l'activité soit implantée sur une emprise importante. A travers ce projet, les pétitionnaires offrent une seconde vie à un bâtiment existant et fonctionnel puisque raccordé par les réseaux. Ce dernier n'est plus à proximité d'un siège d'exploitation, cette dernière ayant cessé son activité.



III/ LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

3/ LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

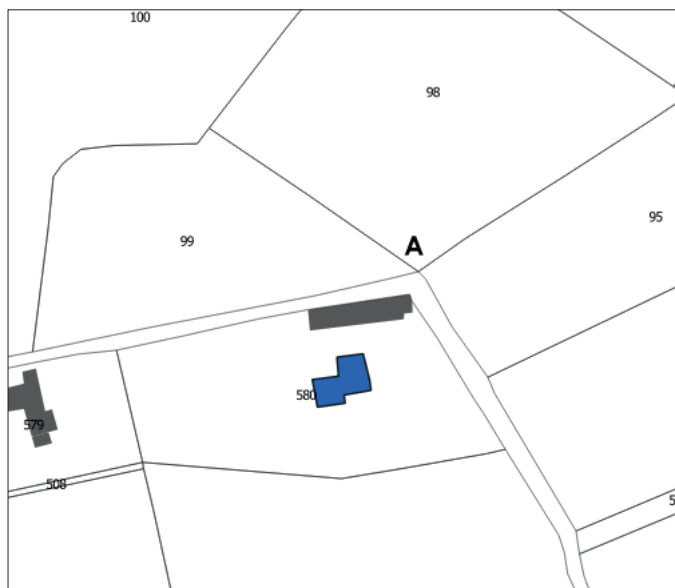
3.1 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À MONTAILLÉ «LA PETITE BORDE»

Les évolutions :

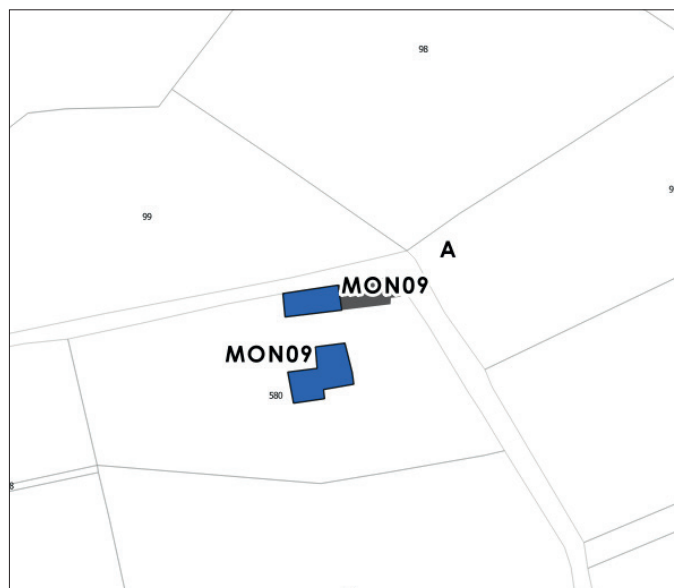
Le bâtiment situé au nord de la parcelle A 580 fait l'objet d'un changement de destination afin d'autoriser l'installation d'une activité économique.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Il s'agit de permettre le développement d'une activité économique (salon de coiffure) sur le foncier de résidence du porteur de projet. Le bâtiment est en bon état général, la proximité avec le lieu d'habitation assure le raccordement aux réseaux. Enfin le bâtiment présente les traits d'une architecture traditionnelle sarthoise. Il n'est pas situé à proximité d'une exploitation.



Commune : Montailié La Petite Borde

Critères:

- Bâtiment d'intérêt architectural : OUI
Impact sur l'activité agricole limitée : OUI
Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

Destinations retenues :

Activité économique

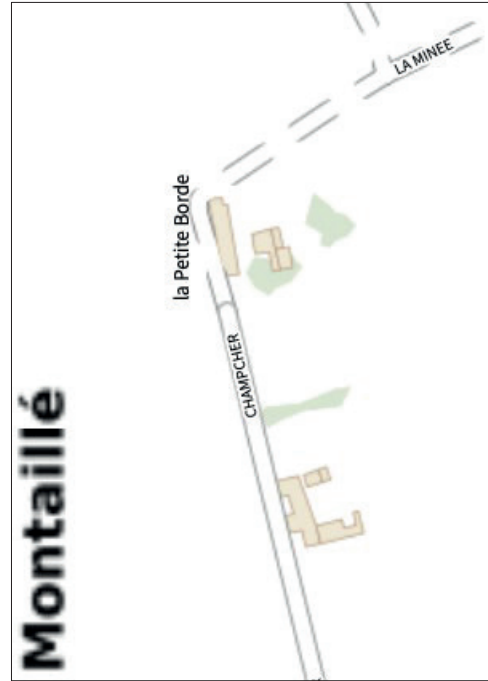
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Carte de localisation :



Photographie du bâtiment



MON09

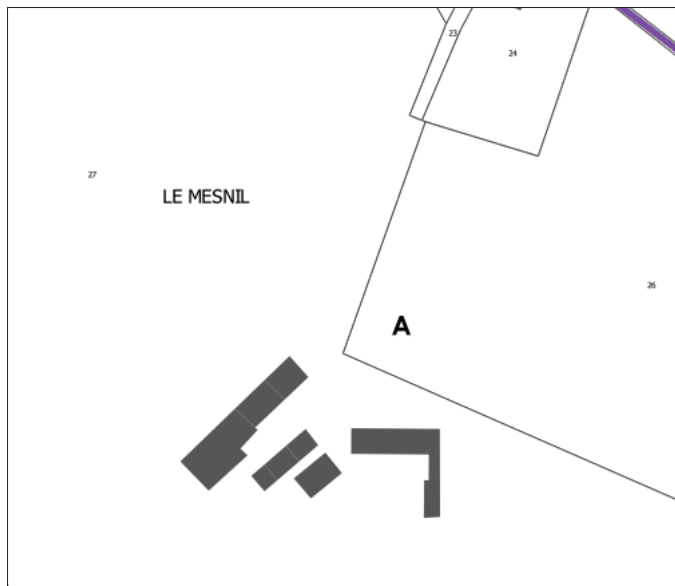
3.2 AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À LAVARE «LES MESNILS»

Les évolutions :

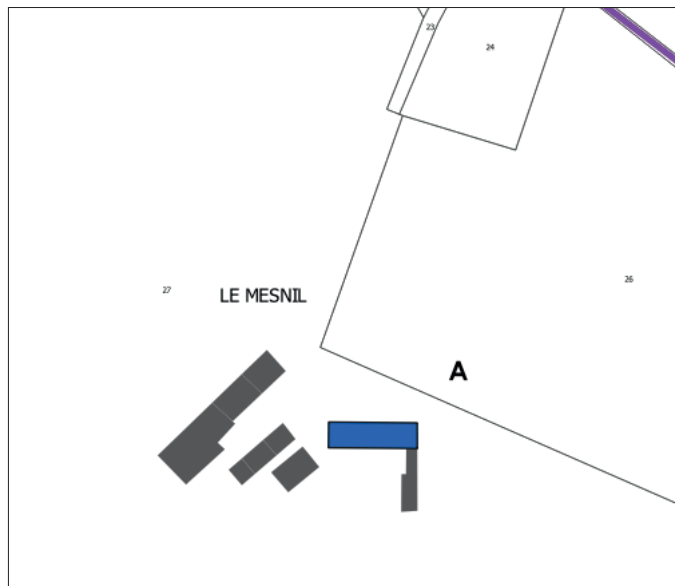
Le bâtiment agricole situé sur la parcelle ZT 27 servant autrefois d'étable ou d'écurie fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

Le changement de destination est justifié par le fait que l'exploitation agricole est toujours active. Ce bâtiment vieillissant mais dont le potentiel est avéré participera à la valorisation du patrimoine agricole sarthois. Il offrira une superficie d'environ 150 m² et constitue une alternative à la maison d'habitation existante d'une superficie d'environ 60m². Le bâtiment est accessible, aisément raccordable par les réseaux. L'ensemble appartient à un exploitant agricole en activité.



Commune : LAVARE Les Mesnils

Critères:

- Bâtiment d'intérêt architectural : OUI
- Impact sur l'activité agricole limitée : OUI
- Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

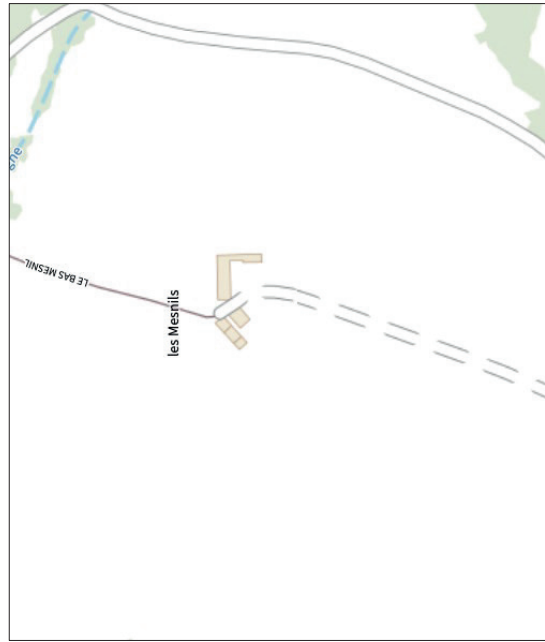
Destinations retenues :

Habitation

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Photographie du bâtiment



LAV06

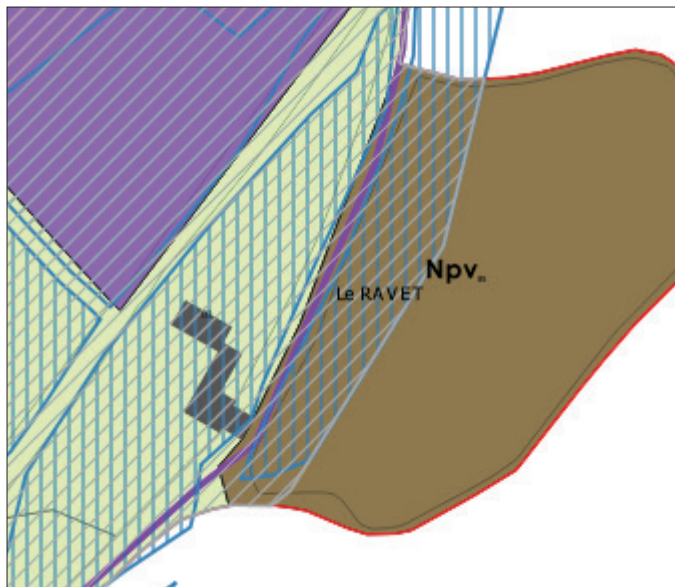
3.3 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À BESSE SUR BRAYE «MOULIN RAVET»

Les évolutions :

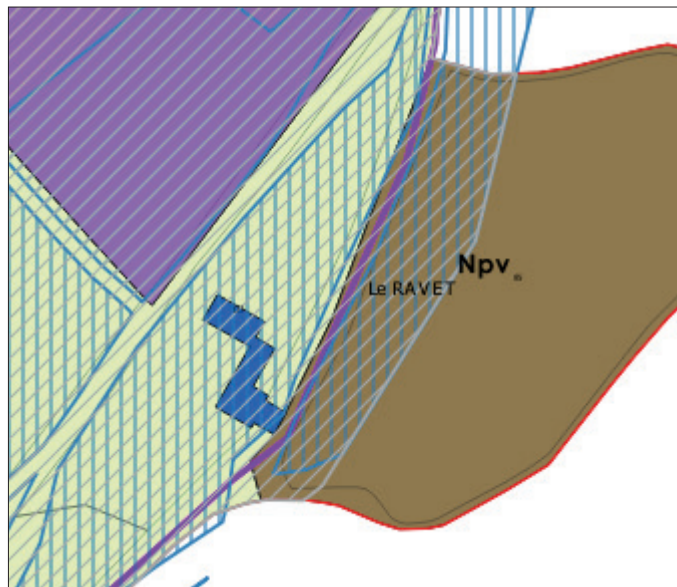
L'ancien moulin Ravet ou Ravay situé sur la parcelle AI 122 fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale de salle de séminaire, salle de réception, showroom, etc.).

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



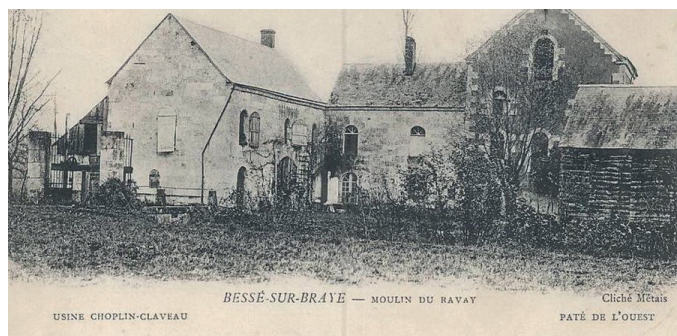
Justifications

Situé le long de La Braye en limite du Loir-et-Cher le moulin Ravet fait partie du patrimoine économique et artisanal du territoire. Ce bâtiment particulièrement remarquable, pourtant aujourd'hui abandonné, est en bon état de conservation (murs, toiture, etc.).

Les réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité sont raccordés et le poteau incendie le plus proche se situe à 370m (intersection rue du 8 mai 1945 / route de la Roche).

L'objectif de ce changement de destination est de redonner une seconde vie à ce site en y proposant de l'hébergement, des salles de séminaires, des formations et une salle de réception,

Il s'agit d'un projet économique intéressant qui contribuera à la valorisation du patrimoine sarthois.



Le Moulin de Ravet est concerné par l'Atlas des Zones Inondables de la Braye, document permettant d'intégrer en amont le risque inondation dans les projets de territoire. Le changement de destination du Moulin en Etablissement Recevant du Public (ERP) nécessitera des travaux et adaptations permettant de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque. Le porteur de projet précise que le nombre de niveaux destiné à l'ERP s'élèvera à N+2 et que ce dernier accueillera une dizaine de personnes simultanément. Il conviendra au porteur de projet d'assurer la sécurité des personnes accueillies en répondant aux normes et réglementations en vigueur.

Commune : BESSE SUR BRAYE Moulin Ravet

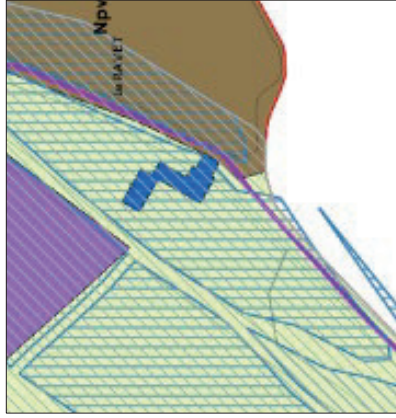
Critères:

- Bâtiment d'intérêt architectural : OUI
Impact sur l'activité agricole limitée : OUI
Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

Destinations retenues :

- Habitation ;
- Hébergement ;
- Activités économiques ;
- Activités commerciales.

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Carte de localisation :



Photographie du bâtiment



BES17

3.4 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À COGNERS «LA LOUTIÈRE»

Les évolutions :

Sur les parcelles cadastrées C 646 et C 648 trois bâtiments anciennement agricoles font l'objet d'un [changement de destination afin de créer des hébergements touristiques](#).

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

L'ensemble bâti de La Louitière constituait autrefois une exploitation agricole. Les bâtiments objets du changement de destination avaient pour fonction :

- 1) Une bergerie ;
- 2) Un poulailler / porcherie ;
- 3) Une grange.

Aujourd'hui le site n'est plus agricole et les propriétaires souhaitent restaurer qualitativement chacun de ces 3 éléments. Les bâtiments présentent un très bon état de conservation et participent au patrimoine bâti agricole sarthois.

Le raccordement aux réseaux est possible grâce à la proximité de l'habitation. Enfin, ils offrent au total une surface au sol potentielle d'environ 224 m².

La réhabilitation de ces bâtiments vise à développer une activité touristique et de loisirs comprenant plus de 5 chambres.



Commune : Cogners La Loutière

Critères:

- Bâtiment d'intérêt architectural : OUI
- Impact sur l'activité agricole limité : OUI
- Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

Destinations retenues :

Habitation

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Photographie du bâtiment



Carte de localisation :



COG14_16_17

3.5 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À CONFLANS SUR ANILLE PARCELLE C 63 ET 65

Les évolutions :

L'annexe située sur la parcelle C 63 et 65 fait l'objet d'un changement de destination dans le but de développer une activité touristique (gîte).

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLU



APRÈS MODIFICATION DU PLU



Justifications

La demande est déposée sur une partie du bâtiment à destination d'habitation. L'objectif est ici de permettre au pétitionnaire d'installer une activité d'hébergement touristique à proximité du lieu d'habitation. Le bâtiment est dans un bon état de conservation et des travaux de réhabilitation ont d'ores et déjà été entrepris. Il est bien entendu desservi par les réseaux.



Commune : Conflans Sur Anille
Parcelle C63 et C65

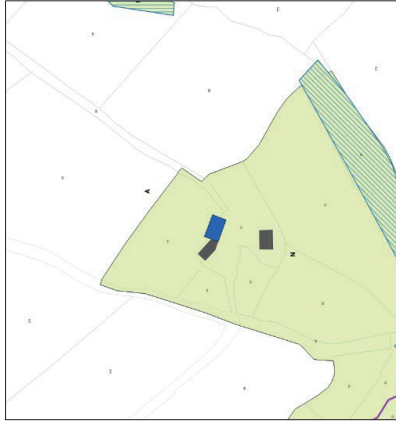
Critères:

- Bâtiment d'intérêt architectural : OUI
- Impact sur l'activité agricole limitée : OUI
- Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

Destinations retenues :

Habitation

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Carte de localisation :



Photographie du bâtiment



CON07

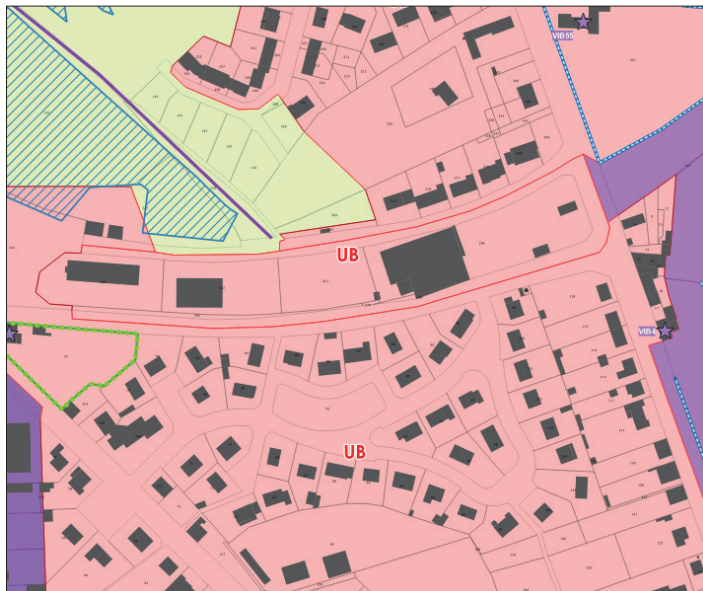
IV/ LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

4.3/ VIBRAYE - PASSAGE DE UB À UE PARCELLES CADASTRÉES AT 249, AT 212, AT 213, AT 279, AT 198, AT 280 ET AT 281.

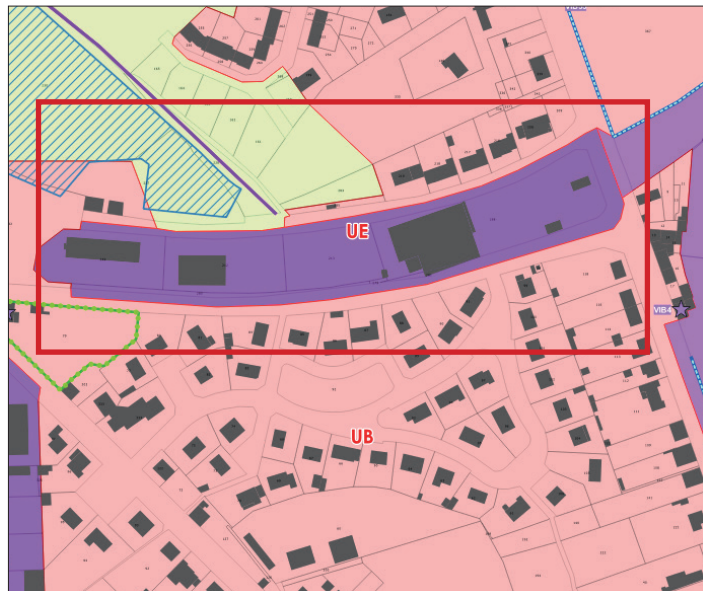
Les évolutions :

Les parcelles cadastrées AT 249, AT 212, AT 213, AT 279, AT 198, AT 280 et AT 281 passent de la zone UB à la zone UE.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Situées au centre-ville, entre la Rue de la Petite Vitesse et la rue de la Grande Vitesse, ces parcelles sont actuellement en zone UB (zone urbaine récente).

Or, plusieurs enseignes commerciales de type supermarché y sont implantées (magasins de chaussures et vêtements, usinage - dessinateur industriel et supermarché).

Le zonage actuel et le règlement qui s'y applique ne sont donc pas compatibles avec ces activités. Ils pourraient bloquer leur futur développement ou l'accueil de nouvelles entreprises sur les emprises disponibles.



Vue sur la zone commerciale / source : Google Street View

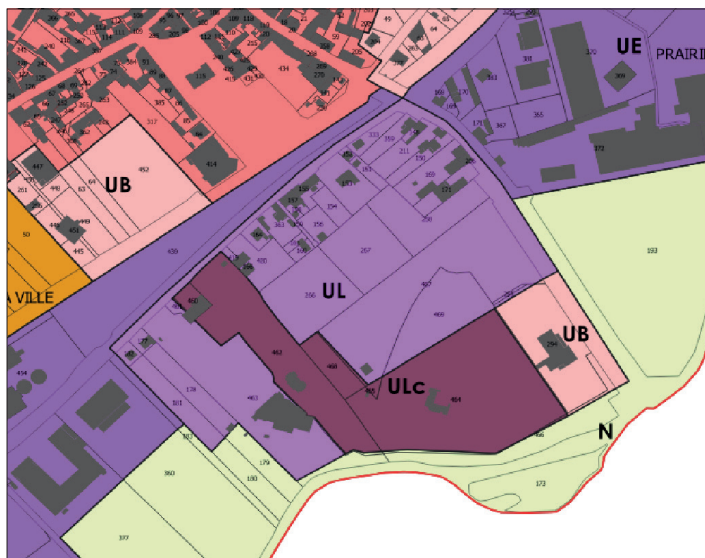
4.2/ BESSE SUR BRAYE - ÉVOLUTION DU ZONAGE SUR LE SECTEUR DE CAMPING

Les évolutions :

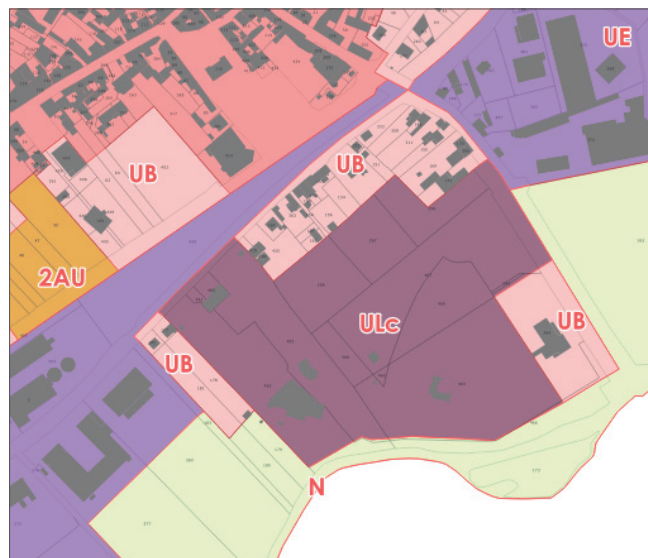
A Bessé-sur-Braye, tout ou partie des parcelles suivantes passent

- De UL à ULC : AH 258, 266, 267, 295, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 467, 468 et 469.
- De UL à UB : AH 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 164, 169, 171, 177, 178, 181, 182, 211, 333, 359, 363, 419 et 420

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Ce secteur correspond en majeure partie à l'emprise du Camping du Val De Braye.

Une refonte totale du zonage a été réalisée par souci de cohérence. En effet, la zone UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs or ce secteur est :

- soit dédié au développement de l'activité de camping ;
- soit accueille des maisons d'habitation principalement individuelles.

Les maisons d'habitation initialement en zone UL passent zone UB, zone urbaine périphérique moyennement dense afin de disposer d'un droit à construire cohérent avec les principales destinations déjà existantes.

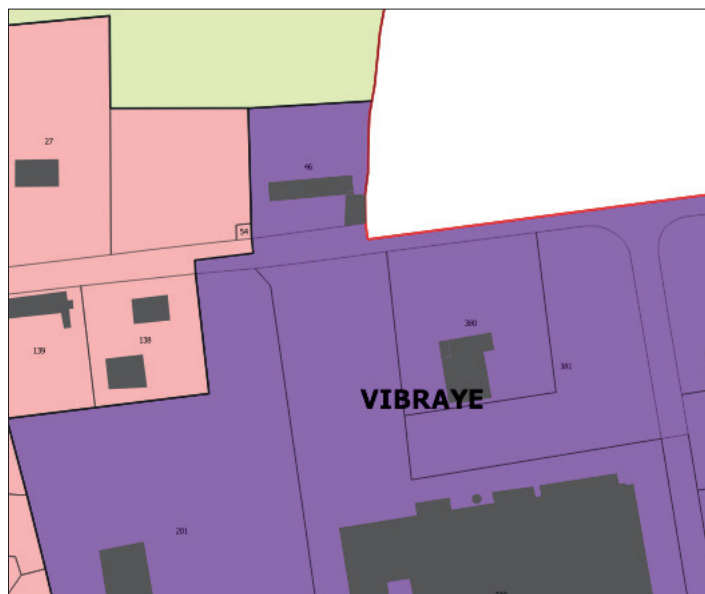
Le secteur du Camping du Val de Braye passe de la zone UL au sous-secteur ULC correspondant spécifiquement aux campings. Le tracé initial était entaché d'une erreur matérielle puisqu'une partie du camping n'y était pas intégrée. Le passage de UL à ULC permettra au site d'accueillir un nouveau lieu de restauration ou de développer son offre en hébergement hôtelier ou touristique par exemple.

4.3/ VIBRAYE - PASSAGE DE UE À UB DE LA PARCELLE AL 46

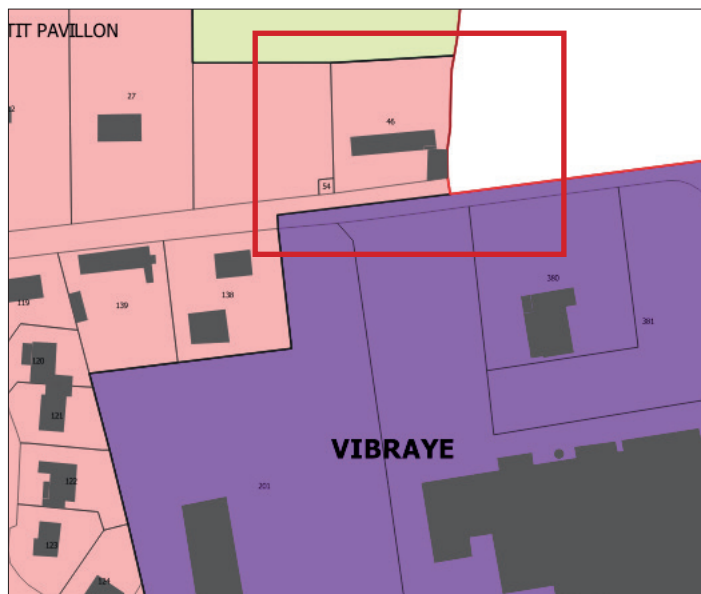
Les évolutions :

La parcelle Al 46 située dans le centre bourg passe de la zone UE à la zone UB.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Il s'agit simplement de rectifier une erreur de zonage. En effet, la zone UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques or la parcelle Al 46 accueille une maison d'habitation dont il n'est pas prévu de changer la destination.

Le passage de UE à UB permettra aux propriétaires de retrouver du droit à construire au même titre que le reste du secteur d'habitat de Vibraye.



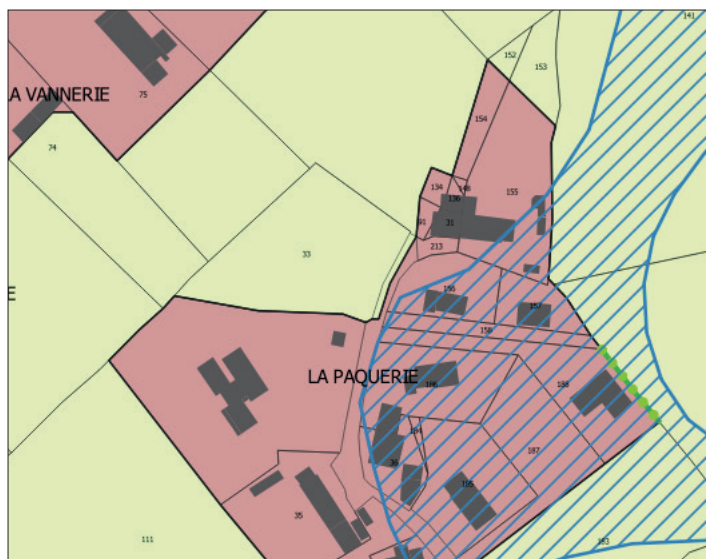
Vue sur la maison d'habitation et son annexe parcelle Al46 / source : Google Street View

4.4/ VIBRAYE - PASSAGE DE N À UB DE LA PARCELLE AN 33 (ERREUR MATÉRIELLE)

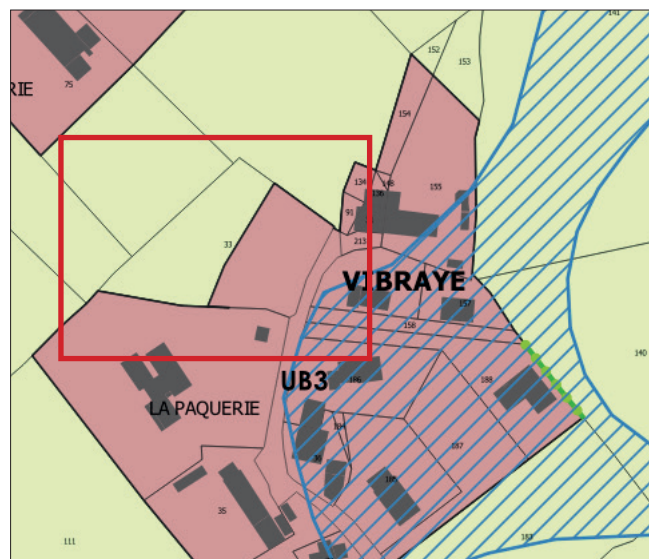
Les évolutions :

Une partie de la parcelle AN 33 passe de la zone N à la zone UB sur une superficie d'environ 1 000m²

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Cette évolution est motivée par la correction d'**une erreur matérielle**.

En effet, il apparaît que lors de l'élaboration du PLUi cette parcelle avait été proposée en zone UB3 durant l'enquête publique.

Il s'agissait d'une remarque du propriétaire souhaitant que la zone soit constructible.

VIB3	M ^{ELLE} ALIX V. Souhaite avoir la confirmation que la parcelle 33 en zone UB3 est bien constructible. A pris acte des distances à respecter de la voie d'accès	Vibraye La Pâquerie	Suite à l'arrêté du Préfet, la parcelle a été accordée en zone UB3, sous réserve de réduire la zone de plus de la moitié de sa surface. La zone sera donc maintenue en zone UB3, mais réduite.
------	---	------------------------	--

Extrait du rapport de synthèse du commissaire enquêteur

La demande avait ensuite été accordée le 6 mars 2020 par arrêté portant sur la dérogation aux dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le préfet de la Sarthe avait alors accordé l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle au lieu-dit «La Pâquerie» sous réserve de réduire la zone de plus de la moitié de la surface et de classer l'autre partie en N.

Ce retour positif n'a ensuite pas été pris en compte par le bureau d'études.

Commune	Nom du secteur	Surface (ha)	Dérogation	Préconisations
Vibraye	Zone UB3 au lieu-dit « Beaunoir » (parcelles n° 317p et 318p)	0,3	Refusée Motif : participe à la consommation excessive d'espaces ⁽¹⁾	
Vibraye	Zone UB3 au lieu-dit « La Pâquerie » (parcelle n° 33)	0,2	Accordée sous réserve de réduire la zone de plus de la moitié de sa surface.	L'autre partie est à classer en zone N.
Vibraye	Zone UB3 (parcelles 178p, 179p et 181)	0,2	Accordée sous réserve de réduire la zone de plus de la moitié de sa surface.	L'autre partie est à classer en zone N.

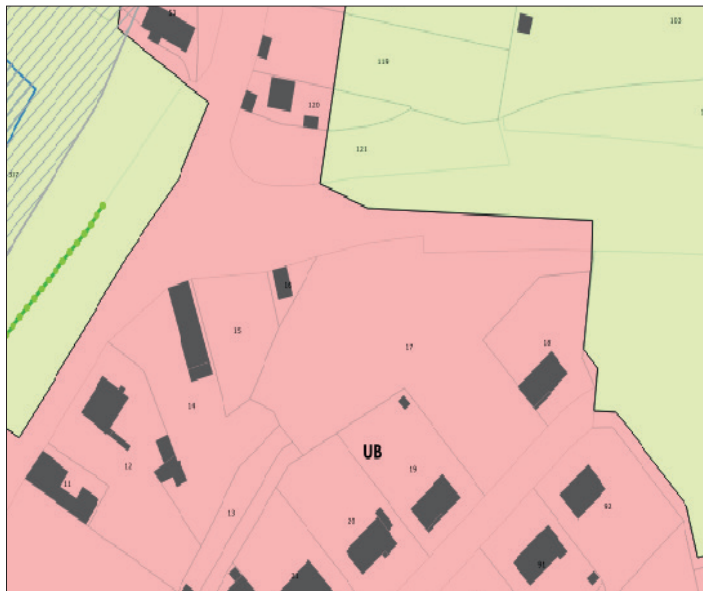
Extrait de l'arrêté du 6 mars 2020

4.5/ SAINT CALAIS - PASSAGE DE UB À N D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AL 0017

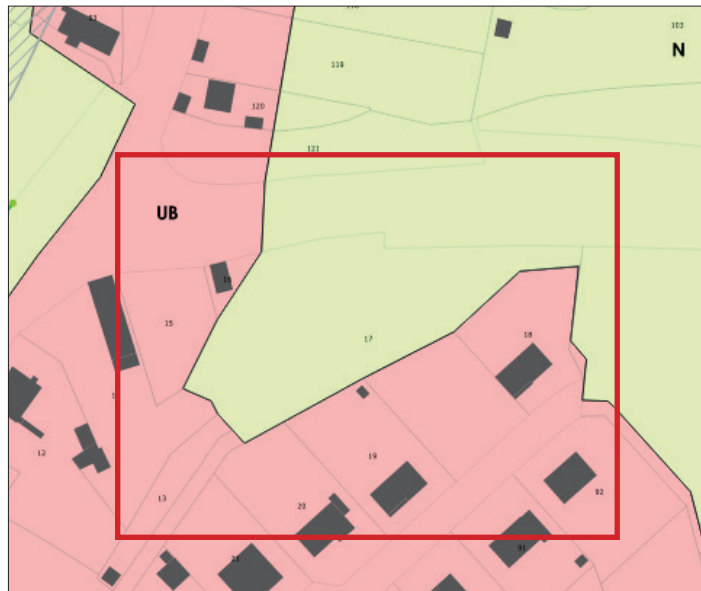
Les évolutions :

Une partie de la parcelle AL 0017 passe de UB a N sur une superficie totale de 3 000 m².

AVANT MODIFICATION DU PLU



APRÈS MODIFICATION DU PLU



Justifications

Ce secteur enclavé entre le tissu urbain et la RD 357 est pour première partie laissé en friche et pour seconde partie utilisé comme jardin potager.

La collectivité souhaite passer cette parcelle en N motivée par plusieurs raisons :

1. La RD 357 longe le nord de la parcelle AL 0017. Elle constitue la seule route du réseau principal partant du Mans non doublée par une autoroute. Le trafic y est important. La desserte des futures constructions par cette voie ne pourra en conséquent être envisageable pour des questions de sécurité. De plus, les nuisances en termes de bruit ajoutent une contrainte supplémentaire quant à la réalisation d'un aménagement qualitatif sur ce secteur ;
2. La pente moyenne est de 25% induisant une constructibilité fortement restreinte de fait. En effet, la gestion de la topographie dans l'implantation des constructions et le respect de la réglementation en termes de gestion des eaux pluviales constituent des contraintes d'ampleur sur ce secteur ;
3. Enfin, l'usage actuel d'une partie de la parcelle comme jardin potager et le souhait de le maintenir comme tel affirme la volonté communal de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec la réalité de terrain.



Vue depuis la rue Frédéric Chopin



Vue depuis la RD 357

4.6/ SAINT CALAIS - PASSAGE DE LA ZONE UB1 À LA ZONE UE DES PARCELLES AC 416, 430, 428, 372, 344 ET 314

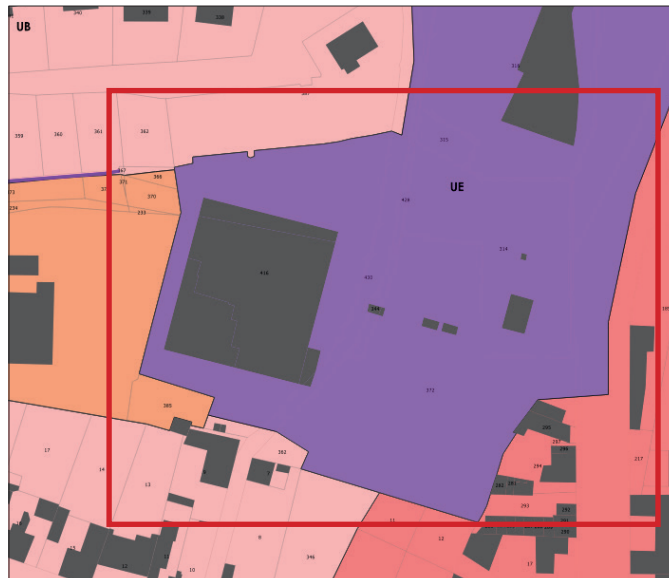
Les évolutions :

Tout ou partie des parcelles AC 416, 430, 428, 372, 344 et 314 passent de la zone UB1 à la zone UE.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

L'objectif recherché ici est de pouvoir développer la zone d'activité économique de la commune.

Les parcelles objet de l'évolution situées en zone UB (habitat) mais jouxtant la zone UE (activité économiques) étaient autrefois occupées par un supermarché et transformées en aire de camping-cars. La zone UB a une vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne permettant pas de favoriser le caractère économique de la zone. Le passage de UB permettra de favoriser le développement économique tout en maintenant une possibilité de logements au sein d'un bâtiment existant lorsqu'il est nécessaire à l'activité.

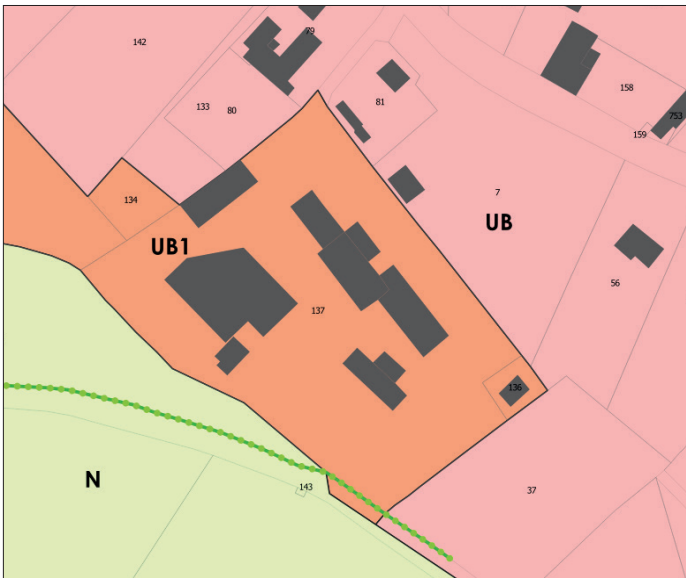
Ce changement s'intègre logiquement dans la zone UE. D'autres enseignes commerciales telles que Fruidélice, ex-Caténa, ToutNet, Marster Cuisine font partie de la zone UE.

4.7/ VANCÉ - PASSAGE DE LA ZONE UB1 À LA ZONE UE DES PARCELLES ZM 136 ET 137

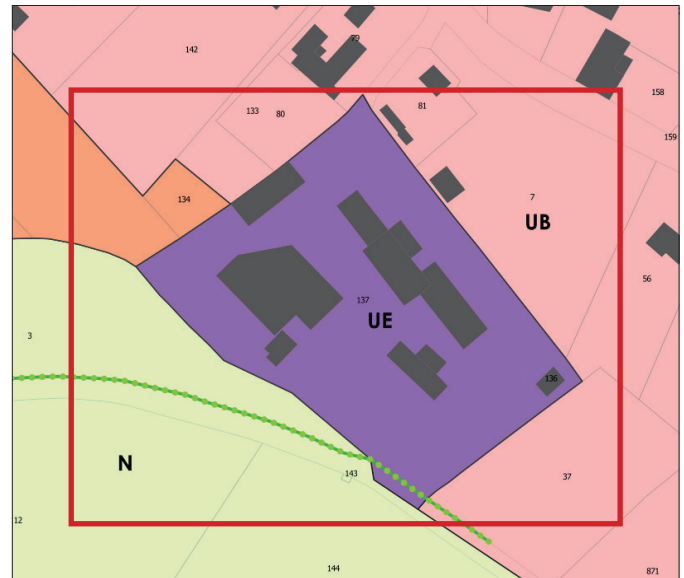
Les évolutions :

Les parcelles ZM 0136 et 0137 passe de la zone UB1 à la zone UE.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Suite à la liquidation en 2020 de la Scierie située en cœur de village, une personne privée s'était portée acquéreur de la totalité du site afin de le rétrocéder à la commune par la suite. Des contacts ont d'ores et déjà été pris auprès de l'ANCT et de l'EPFL concernant l'acquisition du lieu.

La liquidation avait été prononcée en pleine révision du PLUi, la mandature précédente avait par anticipation demandé que ce site ne soit plus une zone industrielle et donc est passée en UB1 dans sa totalité.

Les projets sur ce site ont évolué depuis, les élus souhaitent repasser la parcelle ZM 0137 en UE notamment car elle est déjà en grande partie artificialisée, bétonnée et avec plus de 1 500 m² de hangars. Le projet permettrait de relancer une activité économique et surtout commerciale sur cette parcelle avec visite du public à savoir :

- Unité de fabrication et vente en directe de bières artisanales ;
- Tonnellerie, fabrication et vente en direct de tonneaux en bois local ;
- Fabrication et vente en directe de mobilier et objets de décoration en bois local ;
- Association « La Scierie » à but non lucratif en collaboration avec le « Perche Sarthois » pour l'exposition d'alambics et savoirs faire autour de la pomme et fruits locaux, avec animations.

La totalité du lieu sera aux normes ERP et PMR pour l'accueil du public.

Le reste du secteur UB1 comprenant les parcelles ZM 49, 123 et 134 est maintenu en UB1 car les élus souhaitent préserver ce secteur comme futur quartier d'habitat.

V/ LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi, les évolutions du règlement écrit figurent **en rouge** sur le document «règlement écrit»

Les évolutions conséquentes à la réunion du 8/11 avec la DDT apparaissent **en bleue**

5.1/ RÈGLEMENT ECRIT : ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS SUR LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Évolutions du règlement écrit

Dans l'article 5.2.2, est ajoutée la mention «surface de plancher» dans la règle du nombre de places minimums requises.

- **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	Si le logement représente moins de 60 m ² de surface de plancher = 1 place de stationnement Si le logement représente 60 m ² de surface de plancher ou plus = 2 places de stationnement
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement

Justifications

Évolution rédactionnelle afin de limiter l'interprétation de la règle.

ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS SUR LE STATIONNEMENT VÉLO

Évolutions du règlement écrit

Dans l'article 5.2.3 concernant le stationnement vélos, un plafond de 25m² a été ajouté aux destinations bureaux et industries :

5.2.3. Stationnement des vélos

Dans tout nouveau bâtiment, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher plafonnée à hauteur de 25 m²
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 500 m ²)	Superficie de minimal de 1,50 m ² par tranche de 125 m ² de surface de plancher plafonnée à hauteur de 25 m²

Justifications

En l'absence de plafond la règle telle qu'elle était rédigée pouvait induire des surfaces dédiées au stationnement des cycles totalement démesurées. C'est principalement le cas pour les industries où à Bessé-sur-Braye par exemple, une entreprise était contrainte de réaliser 150m² de stationnement vélo. Le plafond de 25 m² permet d'offrir des espaces suffisants sur un territoire où la part des déplacements cycles est encore peu représentée.

5.2/ RÈGLEMENT ECRIT : DANS TOUTES LES ZONES

ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE «DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES»

Évolutions du règlement écrit

Dans l'ensemble des zones les dispositions portant sur les voies nouvelles précisent explicitement ce que comporte la «voie». Il s'agit d'un rappel de la définition du lexique.

- Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. **La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.**

Les voies en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

Les voies en double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur de voirie supérieure pourra être exigée selon l'importance et la destination des constructions.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Justifications

L'objectif est de supprimer toute ambiguïté lors de l'instruction.

5.3/ RÈGLEMENT ECRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UB

ZONE UB : ÉVOLUTION DE L'INTITULÉ DE LA ZONE UB

Évolutions du règlement écrit

L'intitulé de la zone UB initialement « zone urbaine » centrale devient « zone urbaine récente » :

1. LA ZONE URBAINE CENTRALE RECENTE (UB)

Justifications

La modification est simplement portée par un souci de cohérence de forme entre le règlement écrit et la légende du zonage.

ZONE UB : ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS SUR LES CLÔTURES, ARTICLE 2.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Évolutions du règlement écrit

En zone UB sont dorénavant interdites les clôtures types palissades en tôle bac acier :

-> Clôtures

“Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l’aspect des enduits traditionnels.

Les filets et films plastiques, **les palissade en tôle bac acier** ainsi que l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Pour les clôtures végétales, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres”.

Justifications

Cette évolution est portée par un cas concret en zone UB (photo ci-contre) très peu qualitatif. L’objectif est de maîtriser ou tout du moins d’orienter qualitativement les abords des constructions sur l’espace public et sur les limites séparatives. Il faut noter qu’en zone UA, ce type de clôture n’aurait pas été autorisé.



5.4/ RÈGLEMENT ECRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UE

ZONE UE : ÉVOLUTION DE L’ARTICLE « 4.2.1.VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Évolutions du règlement écrit

En zone UE, la règle d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques n’est plus restreinte aux «bâtiments» mais plus largement aux «constructions et les installations».

-> **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les **bâtiments constructions et installations** doivent s’implanter :

- Soit à l’alignement des voies (illustré par le cas A),
- Soit à un minimum de 3 mètres en recul de l’alignement (illustré par le cas B).

Justifications

La règle doit pouvoir s’appliquer à l’ensemble des constructions et installations autorisées sur la zone. La rédaction initiale mentionnant « des bâtiments » était trop restrictive.

5.5/ RÈGLEMENT ECRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE A ET N

ZONES A ET N : ÉVOLUTION DE L'ARTICLE DÉDIÉ À L'EMPRISE AU SOL (1.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

Évolutions du règlement écrit

Une nouvelle strate est ajoutée dans les règles d'emprise au sol des extensions. Initialement seules les extensions des constructions principales inférieures et supérieures à 100 m² dans la limite de 200 m² étaient réglementées. Il est proposé de pouvoir créer des extensions pour les constructions supérieures à 200 m² sous condition qu'elles ne dépassent pas 10% de l'emprise au sol de la construction principale.

«Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) en construction neuve (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne doit pas dépasser 50 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 50 m².

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et inférieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m²

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 250 m².

Justifications

Les zones A et N accueillent principalement de «grandes» constructions initialement à vocation agricole ou forestière. La règle avant modification ne permet pas l'évolution par extensions de ces bâtiments qui dans la réalité de terrain peuvent être inadaptés aux modes de vie actuels. La nouvelle règle permet donc des extensions tout à fait mesurées à hauteur de 10% soit à minima 20 m² supplémentaires et dans la limite de 250m²

POUR LA ZONE N UNIQUEMENT

Évolutions du règlement écrit

Dans les secteurs Ne et NI1 l'emprise au sol autorisée des constructions a été augmentée de 20% passant de 1 000 m² à 1 200 m².

Dans les secteurs Ne et NI1

Dans les secteurs Ne et NI1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de ~~1000 m²~~ 1200 m² par unité foncière.

Justifications

Cette évolution s'inscrit face à un constat de réalité de terrain. Les entreprises présentes sur les STECAL Ne disposent d'unités foncières importantes : 3.8 ha à Marolles-lès-Saint-Calais, entreprise SOMATER et 2.8 ha à Bessé sur Braye pour l'entreprise Nouri'Vrai. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions permet à ces activités existantes de pouvoir évoluer dans le cadre du STECAL tracé au plan de zonage.

ZONES A ET N : ÉVOLUTION DE L'ARTICLE DÉDIÉ À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (2.2.1.VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS)

Évolutions du règlement écrit

Les extensions et maintenant les annexes accolées peuvent être à la même hauteur que la construction principale à vocation d'habitation en zone A et N .

« Pour les habitations

La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage. Dans le cas d'extension ou d'**annexes accolées** de ces constructions, la hauteur maximale est celle de la construction principale. »

Justifications

Au niveau de la composition urbaine une annexe accolée présentant la même hauteur que la construction principale est tout à fait cohérente même si les décalages de niveaux permettent de dynamiser l'ensemble. L'objectif ici est de faciliter la réalisation des projets sans dénaturer le paysage locale. C'est pourquoi seules les annexes accolées sont autorisées sur des hauteurs équivalentes à la construction principale.

ZONE A ET N : ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 1.1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Évolutions du règlement écrit

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, **photovoltaïque**, etc.) ou à la réalisation d'équipements existants collectifs ou publics ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, ...)

Justifications

Simple évolution de forme afin de lever toute ambiguïté sur la faisabilité des projets photovoltaïques en A et N.

5.7/ RÈGLEMENT ECRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE N

ZONE N : ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 1.1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Évolutions du règlement écrit

Dans les sous-secteurs Ne et Na sont dorénavant autorisés les installations de production d'énergie renouvelable nécessaire au fonctionnement des destinations et sous destinations autorisées dans la zone.

1.1 SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1.1. Destinations et sous-destinations

[...]

Sont admises dans les secteurs Ne et Na, les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque nécessaires aux destinations et sous destinations autorisées dans la zone ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement, leur entretien, leur gardiennage et à la sécurité de la zone sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;

ou

- qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Justifications

Le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal des Vallées de la Braye et de l'Anille constitue une volonté politique forte. Le règlement écrit en vigueur autorise de manière générale et sur l'ensemble du territoire ces installations dans la mesure où elles participent à la production d'une énergie collective.

Les sous-secteurs naturels Ne et Na constituent des secteurs anthropisés et artificialisés. Ils accueillent des activités économiques et artisanales dont l'emprise au sol est généralement conséquente et où l'usage d'énergies renouvelables dans le fonctionnement semble être ici une alternative durable essentielle.

ÉVOLUTIONS DU LEXIQUE

Au lexique, la définition de la hauteur a été réécrite et la définition de la surface de plancher a été ajoutée.

Évolutions du lexique du règlement écrit

HAUTEUR :

~~La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.~~

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser.

Justifications

Évolutions de forme

VI/ LES ÉVOLUTIONS DES OAP

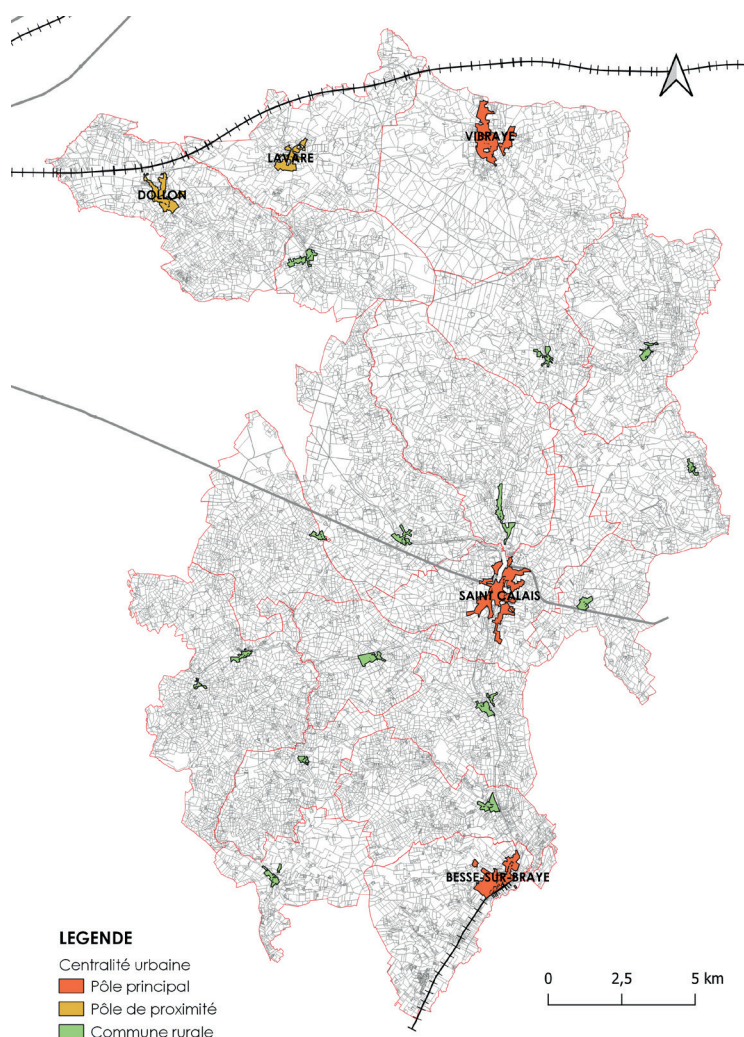
5.1/ CRÉATION DE L'OAP 3 THÉMATIQUE N°3 A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE AFIN DE RÉPONDRE A L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les évolutions :

Une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique est créée pour répondre à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme en l'absence de SCOT.

Des secteurs de développement sont identifiés afin de proposer des orientations d'aménagement adaptés aux enjeux des territoires. Ils sont scindés comme suit :

- Les secteurs dits périphériques correspondant au règlement écrit aux zones UE, 1AUe et 2AUe où peuvent se développer les équipements économiques, logistiques, commerciaux et artisanaux prioritairement incompatibles avec des secteurs habités. L'échéancier des zones 1AUe est maintenu tel qu'il a été proposé lors de l'approbation du PLUi. Il permet de lutter activement contre le phénomène d'étalement urbain en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dits «à urbaniser» à l'aménagement des zones urbaines ;
- Les secteurs dit de centralité commerciale préférentiellement dans les pôles principaux et de proximité identifiés au PADD, afin de développer l'offre de services et de commerces dans les centres-bourgs en complémentarité des offres périphériques. Des orientations sont également déclinées sur les pôles secondaires ainsi que les communes rurales.



Pour l'ensemble des secteurs des orientations sont alors proposées. Elles permettent de cadrer positivement l'implantation des équipements économiques et commerciaux L'objectif n'est pas de contraindre l'implantation des unités commerciales, économiques et logistiques mais bien de les guider afin de créer une cohérence géographique et territoriale tout en respectant le principe de la liberté d'entreprendre.

Il faut savoir que la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille porte une étude commerciale dans le cadre de Petite Ville de Demain sur les pôles ici identifiés comme principaux. Les premiers axes stratégiques de cette étude ont bien été retranscrits dans la présente OAP.

Justifications

Respecter l'Article L151-6 du Code de L'urbanisme qui en l'absence de SCoT demande de localiser dans une OAP les secteurs préférentiels de commerce, de logistique et de l'artisanat qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable

5.2/ MISE EN CONFORMITÉ DES OAP AVEC LA LOI «CLIMAT & RÉSILIENCE»

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE REND OBLIGATOIRE (ET NON PLUS OPTIONNEL) :

- L'ÉTABLISSEMENT PAR LES OAP D'UN **ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER** ET DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANT À CHACUNE D'ELLES, LE CAS ÉCHÉANT ;
- **LA DÉFINITION PAR LES OAP DES ACTIONS ET OPÉRATIONS NÉCESSAIRES POUR METTRE EN VALEUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ;**

5.2.1. CRÉATION D'UNE OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Une OAP thématique dédiée aux trames vertes et bleues a été réalisée sur l'ensemble du territoire intercommunal. Il s'agit de compléter les OAP sectorielles où des orientations en faveur de la prise en compte des risques, enjeux environnementaux et de l'intégration paysagère sont d'ores et déjà proposées.

L'objectif de l'OAP thématique est de proposer un certain nombre de règles en faveur des continuités écologiques non pas en fonction de secteurs prédéfinis mais bel et bien selon des réservoirs et corridors identifiés.

En termes de méthode, une première étape a consisté en l'identification des corridors sur le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille et notamment les points fragmentants ces corridors (axe routiers, ouvrages hydrauliques, etc.). La seconde étape consiste en la définition de règles en faveur de la protection, de la valorisation ou encore de l'entretien de ces espaces pouvant s'appliquer à l'ensemble du territoire.

Un zoom sur les OAP sectorielles concernées par une trame verte et/ou bleue est également effectué afin de rappeler les mesures de protection et ou de gestion spécifiques à ces secteurs.

Justifications

Le PLU doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain dense. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue sont de manière générale préservés de par leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricole ou naturelle et complétés très souvent par des servitudes d'urbanisme.

Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline ainsi une série de prescriptions et recommandations spécifiques.

Il s'agit de respecter exhaustivement les nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience en faveur de la mise en valeur des continuités écologiques c'est-à-dire :

- Intégrer les trames vertes et bleues et instaurer des règles de préservation sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Sur les OAP sectorielles concernées par un corridors écologiques, s'assurer que des règles dédiées à la protection de ces derniers soient appliquées lors de réalisations des opérations.

5.2.2. MISE A JOUR DES ÉCHÉANCIERS PRÉVISIONNELS DES OAP «HABITAT» ET DES OAP «ECONOMIE ET EQUIPEMENTS»

Les OAP du PLUi proposaient des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs d'habitat en extension des communes de Dollon et Vibraye.

Des plus, des conditions d'ouverture à l'urbanisation étaient précisées pour les OAP dédiées à l'économie et aux activités mais sans que soit explicitement mentionnée une échéance d'aménagement.

Face à la loi Climat & Résilience et la nécessité pour les OAP de réaliser un « *échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* », la modification du PLUi propose des échéanciers sur l'ensemble du territoire intercommunal pour chacune des OAP dédiées à l'habitat quelle soit en extension ou en densification.

En termes de méthodologie la répartition proposée est la suivante :

- Réalisé / court terme : premières zones urbanisées, entre 2021 et 2024
- Moyen terme : deuxièmes zones urbanisées, entre 2025 et 2028
- Long terme : zones urbanisées en dernier lieu, entre 2029 et 2033

Justifications

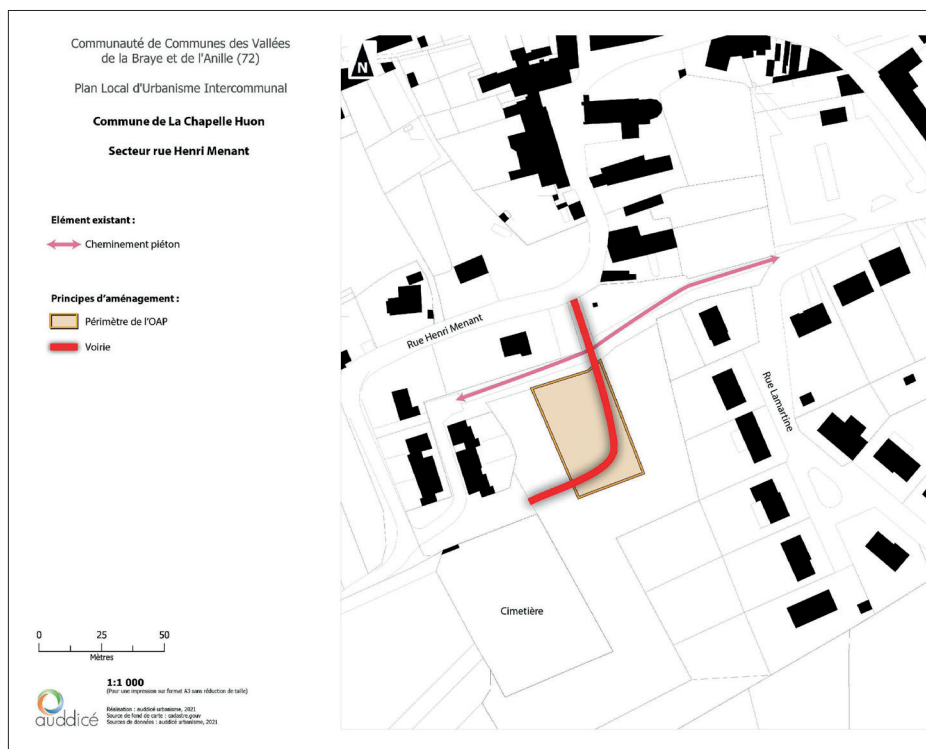
Une fois encore il s'agit de répondre aux objectifs portés par la loi Climat & Résilience. Cet échéancier est soit donné à titre indicatif permettant de constituer une ligne générale et directrice ou soit, lorsque les enjeux le nécessitent, sont prescriptives et conditionnent l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs lorsque d'autres sont aménagés.

5.3/ ÉVOLUTION DE L'OAP DU «SECTEUR RUE HENRI MENANT» A LA CHAPELLE-HUON

Les évolutions :

Le principe de desserte du site entrée/sortie initialement proposé de part et d'autre de la rue Jean Monnet n'est plus réalisable aujourd'hui. Ainsi sur le schéma de l'OAP, il est proposé un nouveau principe d'accès depuis le nord de la rue Jean Monnet, en continuité de la rue Henri Menant, avec un aire de retournement sur site.

SCHÉMA AVANT MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Le principe d'accès du site entre la rue Jean Monnet et la rue Henri Mennant s'avère irréalisable en pratique.

En effet, les abords de la rue Henri Menant sont aménagés et des travaux supplémentaires ne sont plus souhaités.

Enfin de maintenir le potentiel constructible de ce secteur d'orientation, un nouveau principe d'accès est proposé.

SCHÉMA APRÈS MODIFICATION DU PLUi



5.4/ ÉVOLUTION DE L'OAP DU «SECTEUR RUE DE LA PISCINE » A DOLLON

Les évolutions :

L'orientation écrite comme schématique exprimant l'idée qu'aucun accès direct aux constructions ne sera prévu depuis la rue de la piscine est supprimée :

[...] Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir un **traitement paysager** permettant de faire un écran entre le futur quartier d'habitation et la voirie reliant le camping,
- **Aucun nouvel accès direct autorisé le long de la rue de la piscine pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.** [...]

SCHÉMA AVANT MODIFICATION DU PLU

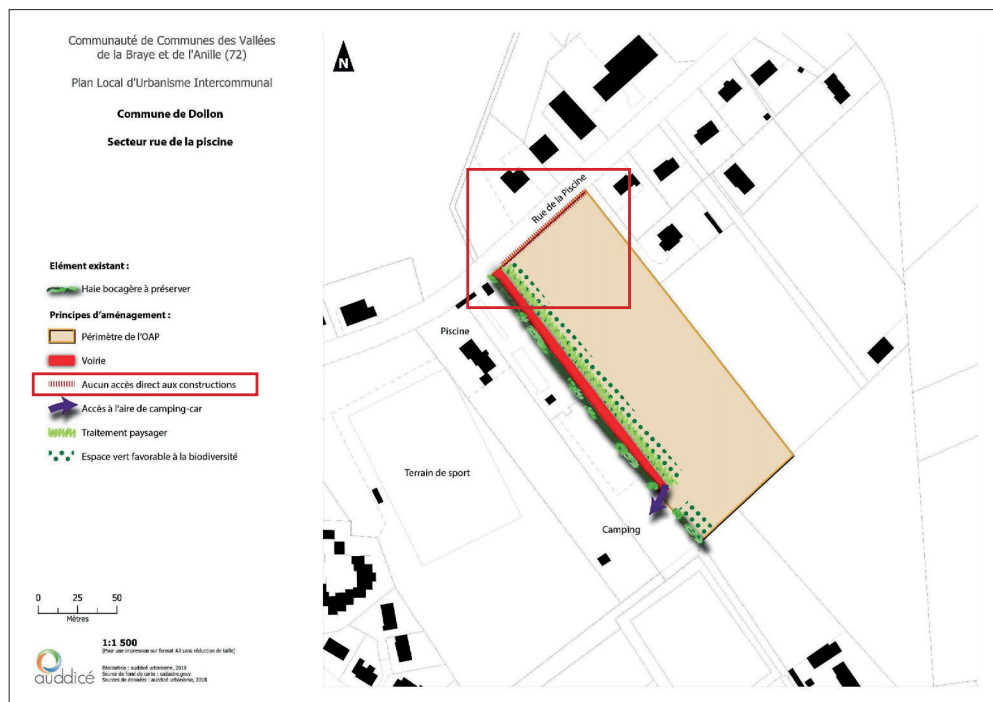
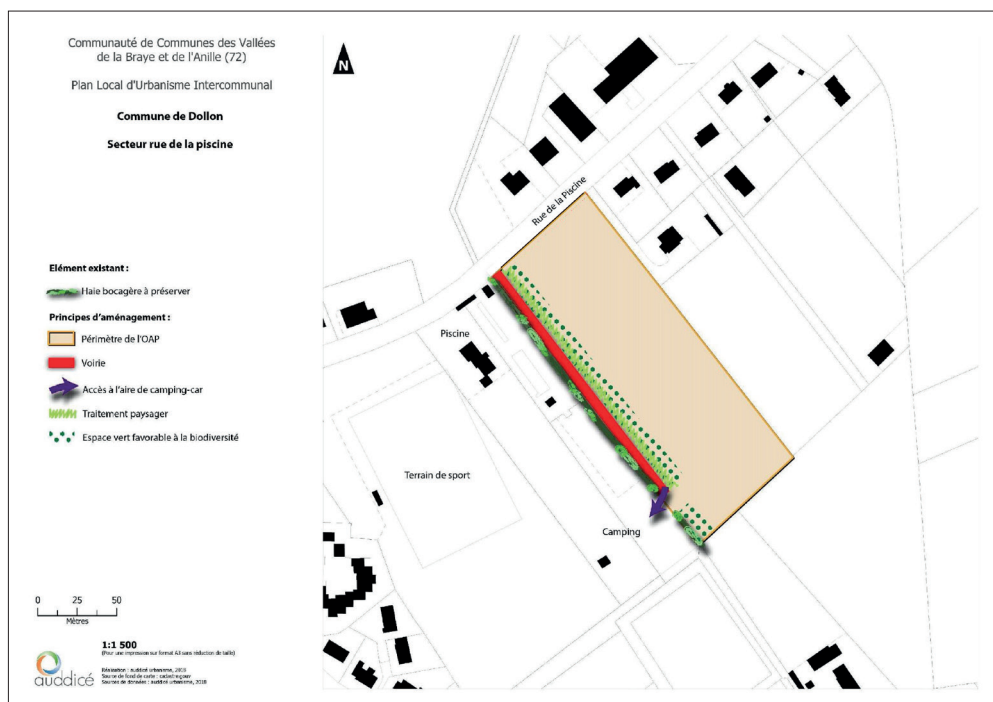
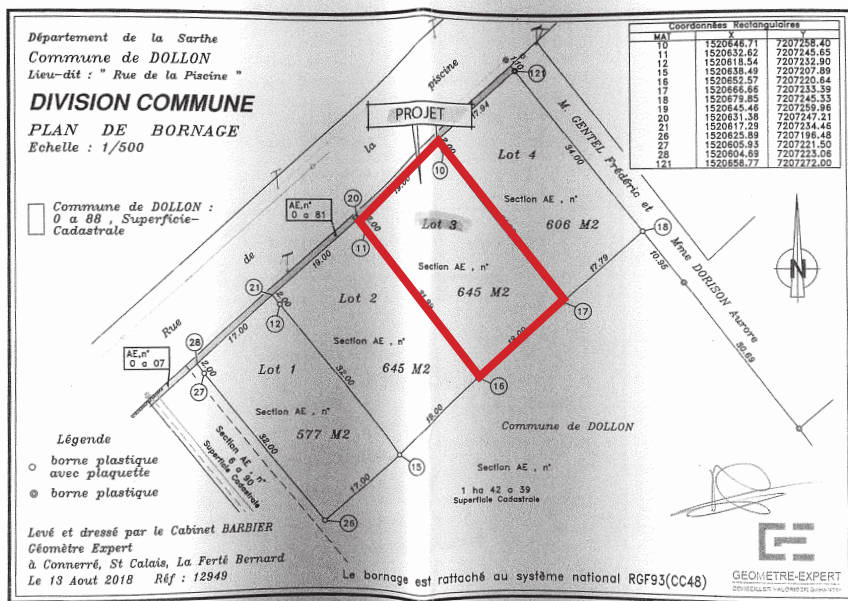


SCHÉMA APRÈS MODIFICATION DU PLU





Vue aeriene avec cadastre
Source : Géoportail

Extrait du PC du lot n°3

Justifications

En février 2020, le permis de construire du lot n°3 du lotissement situé sur la rue de la Piscine et compris dans l'OAP du même nom a été accordé. Une dérogation au principe de «non création» d'un nouvel accès depuis la rue de la Piscine (RD 302) a été accordée par le conseil départemental pour les motifs suivants : « l'accès bénéficie de distances de visibilité suffisantes qui maintiendra des conditions de sécurité ».

En maintenant l'interdiction de desserte par la RD 302, les trois lots restants se trouvent aujourd'hui enclavés :

- Les lots n°1 et n°4 ont aujourd'hui besoin que l'étude complète sur l'ensemble du terrain soit menée afin d'anticiper les besoins des 11 autres lots et de prévoir les travaux de voirie en conséquence ;
- En cas d'aménagement des lots n°1 et n°4, le lot n°2 se retrouvera enclavé de fait.

Afin que les 4 lots soient cohérents en termes d'implantation, le retrait de l'interdiction de desserte sur les RD 302 est aujourd'hui demandé et proposé dans le cadre de la présente modification. Il permettra la réalisation rapide des 3 lots restants le long de cet axe et permettra de répondre à une demande immobilière grandissante sur la commune.

5.5/ ÉVOLUTION DE L'OAP DU «SECTEUR LA GARENNE» A LAVARÉ

Les évolutions :

2 évolutions majeures ont été réalisées sur ce secteur d'OAP :

1. Le périmètre a été réduit au sud abaissant la surface du site de 1,9 ha à 1,5 ha ;
2. Le site permettra dorénavant d'accueillir 25 logements (29 auparavant) tout en respectant une densité brute de 15 logements / ha.

EXTRAIT DE L'OAP :

Chiffres clés :

- **1,91 ha 1,5 ha** entièrement dédié à l'habitat
- **29 logements 25 logements** minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

[...]

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 29 logements sur 1,91 hectare,**
- **Créer au minimum 25 logements sur 1,5 hectare,**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

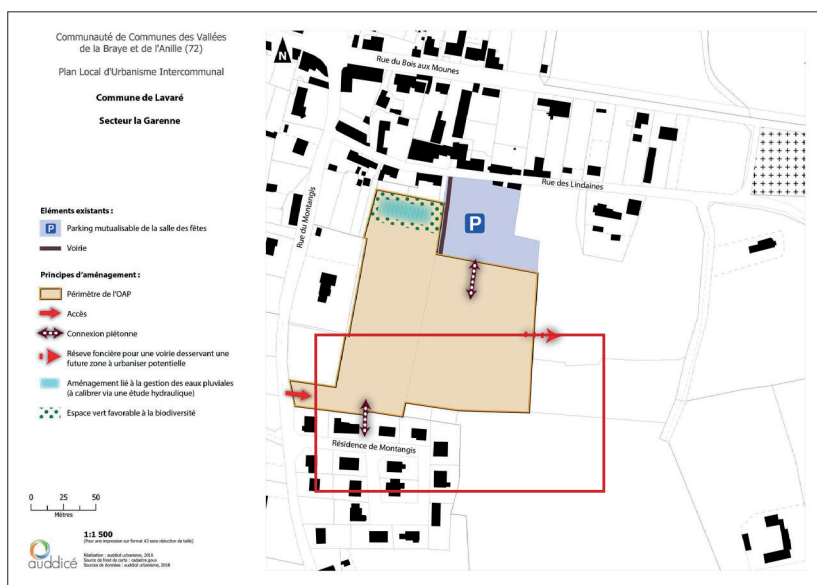


SCHÉMA AVANT MODIFICATION
DU PLU

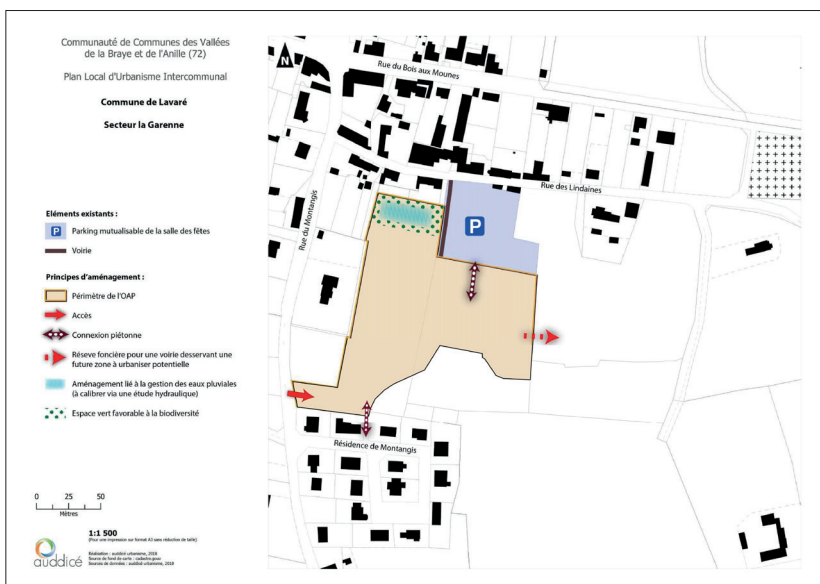


SCHÉMA APRÈS MODIFICATION
DU PLU

Justifications

L'urbanisation du secteur La Garenne entre en phase opérationnelle et un bureau d'études a d'ores et déjà réalisé un permis d'aménager proposant la création de 25 logements et intégrant les orientations définies aux OAP.

Les dispositions générales du règlement écrit mentionnent la nécessité d'identifier et de préserver les milieux humides par des études complémentaires ce qui a été le cas sur ce secteur. Les conclusions de l'étude permettent de définir un milieu humide au point haut du site de La Garenne sur environ 3 740 m².

Une partie des conclusions de cette étude précise que :

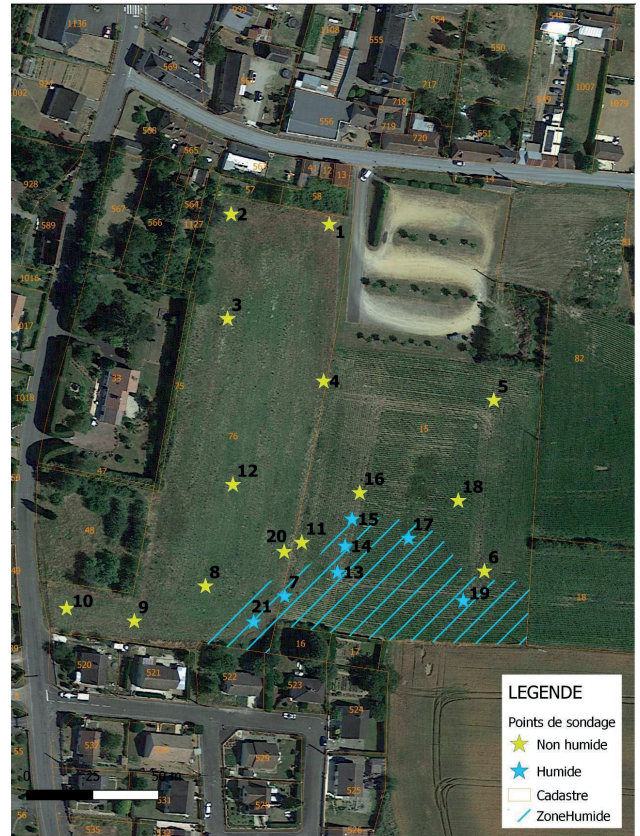
« L'inventaire a mis en évidence plusieurs sols caractéristiques de zones humides (classe IVd, et Vb) aboutissant à la délimitation d'un secteur de zone humide au point haut du site. Ce secteur représente une superficie totale d'environ 3 740 m².

Indépendamment des sondages, la délimitation de cette zone humide ne peut s'appuyer sur d'autres indices physiques du milieu (ligne topographique, zone inondable, etc.). Elle s'explique uniquement par la présence de sols plus argileux sur ce secteur ».

Source : Délimitation pédologique de zone humide / Flow Concept

L'OAP a ainsi été adaptée en ce sens. Le périmètre est réduit pour tenir compte et préserver la zone humide identifiée et le nombre de logements minimum demandé est réduit pour correspondre à la nouvelle emprise du site tout en maintenant la densité brute de 15 logements à l'hectare.

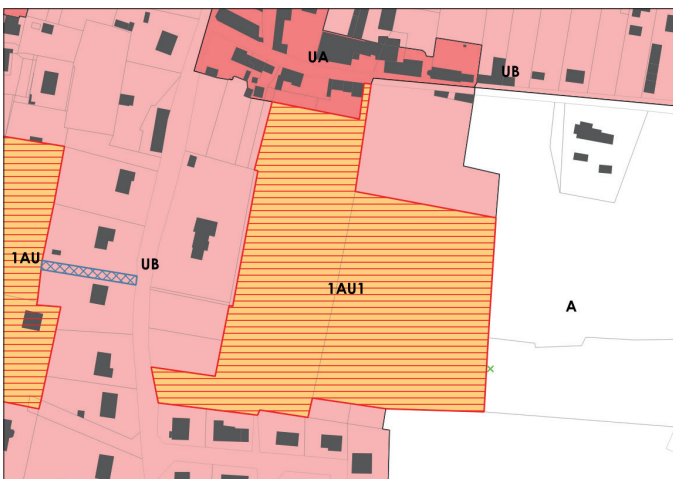
Le plan de zonage est également adapté en conséquence à travers une réduction de la zone 1AU et une zone humide tramée en zone A (agricole). Le secteur d'OAP est également mis en cohérence.



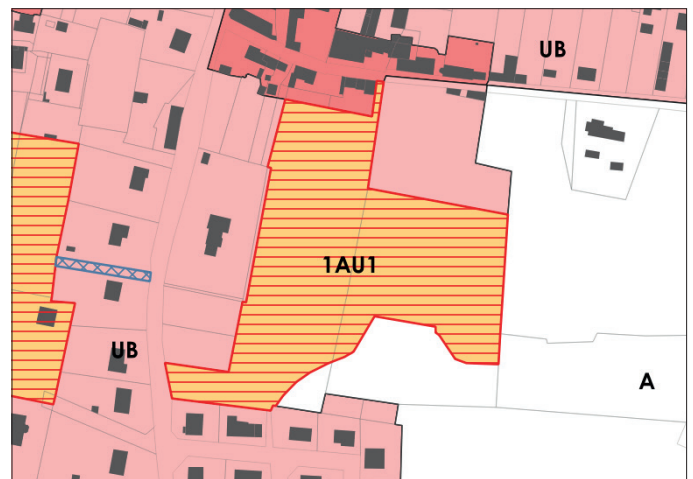
Les évolutions de zonage induites :

La zone 1AU identifiée tout ou partie des parcelles ZV 15 et 76 est réduite sur environ 4 000 m² au profit de la zone A et afin de tenir compte des zones humides identifiées. Le tracé du secteur d'OAP est adapté en conséquence.

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



5.6/ AJOUT D'UNE OAP ÉCONOMIQUE SUR LE SECTEUR 2AUE **A SAINT CALAIS**

Les évolutions :

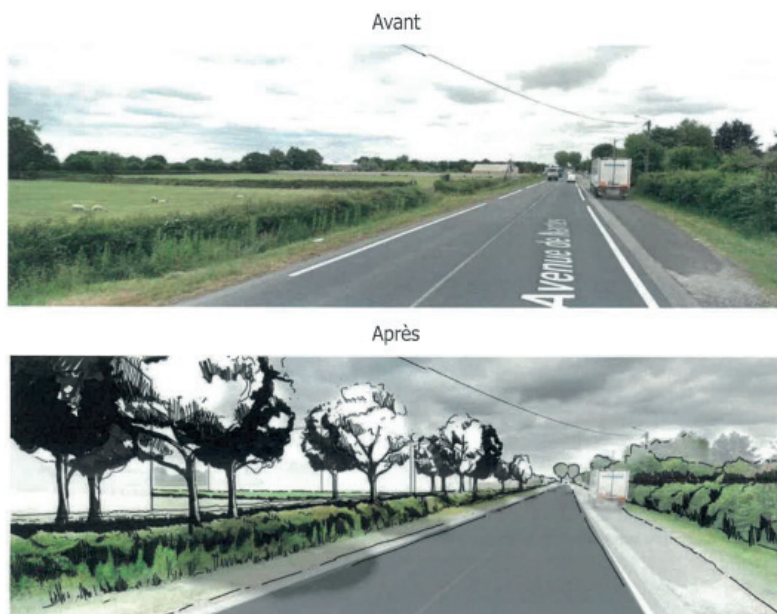
Une OAP a été ajoutée à Saint Calais. Il s'agit d'une OAP dédiée au développement économique de la ZA de la Chasselouvière (actuellement en zone 2AU).

En effet, l'aménagement de ce site n'est pas envisageable à court terme dû à une insuffisance des réseaux. Des aménagements routiers ont en revanche été récemment réalisés afin d'anticiper l'urbanisation future du site en continuité de la zone existante.

L'OAP vise principalement à maîtriser le traitement paysager entre les futures constructions d'une part et depuis la route du Mans.

Illustration de traitements paysagers en dehors du territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille :

Extrait des perspectives d'aménagement proposée dans le cadre de l'OAP



Justifications

Ce secteur est bien mentionné dans la partie 2 «LES OAP DÉDIÉES A L'ÉCONOMIE ET AUX ÉQUIPEMENTS». Cependant, le zonage 2AU et la procédure d'évolution du PLUi induite (si elle devait passer en 1AU), avaient conduit le précédent rédacteur à ne pas proposer de rédaction pour une OAP au risque, en effet, que cela soit trop prématuré.

Aujourd'hui, ce secteur est en pleine mutation. Bien que le passage en secteur à urbaniser n'est pas encore d'actualité et implique, une amélioration des réseaux, la Communauté de Communes souhaite d'ores et déjà pouvoir traiter l'aspect paysager et l'intégration paysagère du projet à minima, depuis les espaces publics.

VII/ LA MISE À JOUR DES ANNEXES

Évolutions

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal suivante :

- Les périmètres de droit de préemption urbain ;
- Les périmètres des monuments historiques.

Ces périmètres sont annexés au dossier de modification et seront intégrés à la livraison des fichiers SIG et téléversables au Géoportail de l'Urbanisme.

Justifications

Mise à jour de forme afin de tenir compte de l'évolution des annexes et de pouvoir les rendre accessibles sur le Géoportail de l'Urbanisme.

VIII/ INCIDENCES DE
LA MODIFICATION SUR
L'ENVIRONNEMENT

AUTO-ÉVALUATION

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU PLUi

Le PLUi en vigueur a fait l'objet d'un état initial de l'environnement exhaustif figurant au tome 2 du rapport de présentation du PLUi.

La présente sous partie fait synthèse des éléments majeurs de l'état initial de l'environnement corrélié aux évolutions dans la cadre de la procédure de modification.

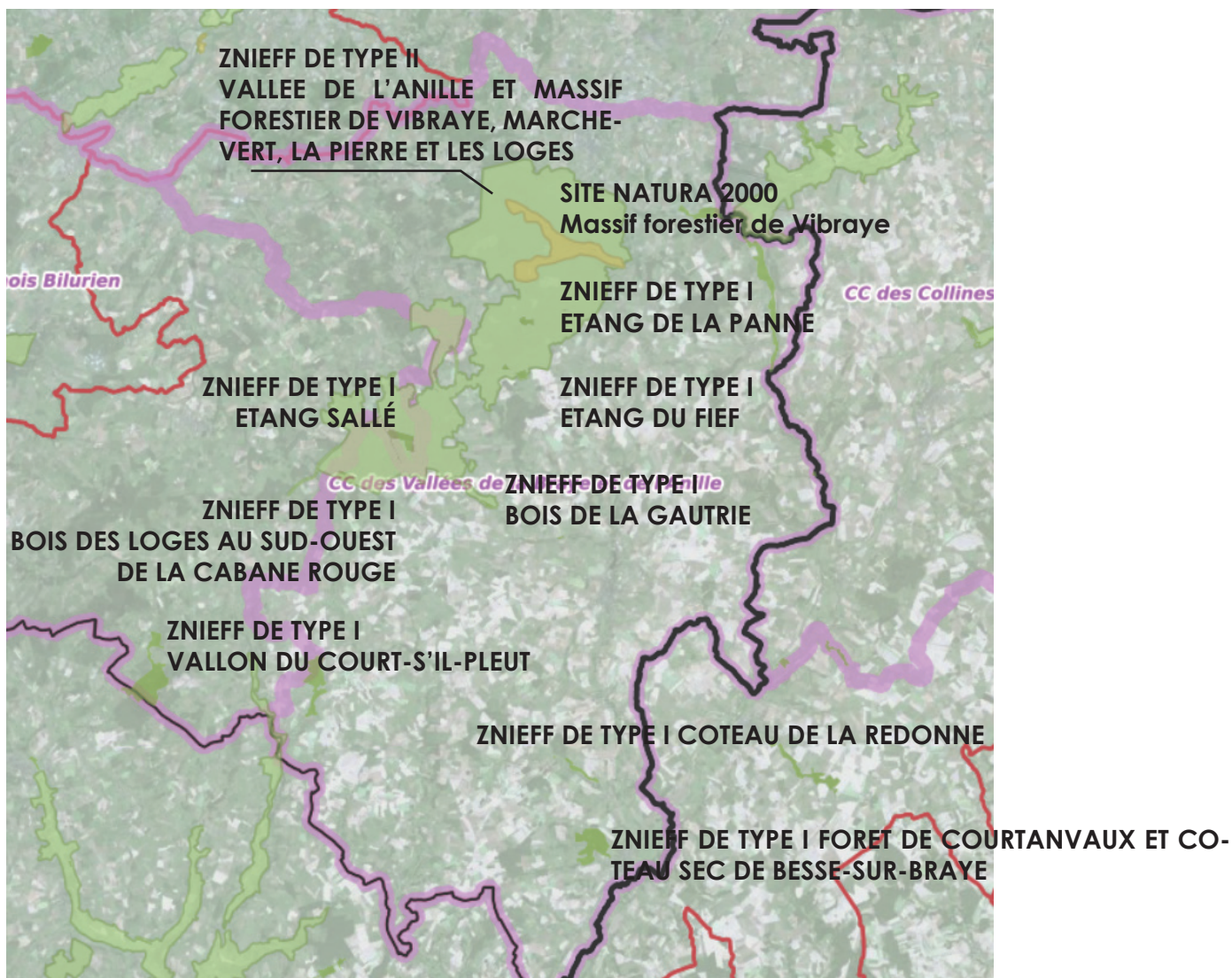
- Zones naturelles d'intérêt reconnu (hors Natura 2000)

A l'échelle du territoire intercommunal, les enjeux écologiques liés à la présence des zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR) se concentrent majoritairement au niveau du massif forestier de Vibraye, au nord-ouest du territoire intercommunal, avec notamment la présence de boisements humides et d'étangs anciens abritant des espèces à enjeux écologiques significatifs.

Les enjeux complémentaires relevés sont présents de manière plus ponctuelle, avec la basse vallée de la Braye qui convient de préserver en état tout comme les cours d'eau qui alimentent ces milieux remarquables.

- Réseau Natura 2000

Un seul site Natura 2000 concerne directement le territoire de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille : le Massif forestier de Vibraye. Il s'agit de milieux boisés abritant des milieux aquatiques et humides favorables à une flore et une faune diversifiées et remarquables. Il conviendra, de préserver les secteurs susceptibles d'accueillir les espèces ayant justifié la désignation de ces espaces remarquables et de porter une attention aux boisements naturels humides y compris les milieux bocagers et ripisylves ainsi qu'au réseau hydraulique associé. Les prospections de terrain seront menées dans ce sens.



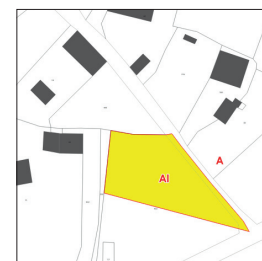
La présente partie reprend l'ensemble des évolutions apportées au PLUi et identifie les potentiels impacts sur l'environnement.

Pour rappel, le tome 4 du PLUi constitue l'évaluation environnementale.

LA CRÉATION DE STECAL

CRÉATION D'UN STECAL AL À COGNERS AU LIEU DIT « LE GUÉRINET »

OBJET : INSTALLATION DE 3 HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

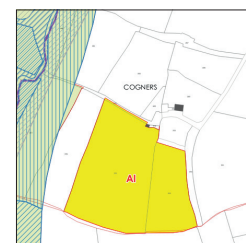


INCIDENCES SUR :

Natura 2000	Aucun
milieux naturels et la biodiversité	Il s'agit d'installations démontables type roulottes, leur implantation est réversible. La parcelle n'accueille pas de végétation remarquable
Consommation d'espace	0.09 ha de STECAL pour de l'installation légère (HLL)
Zone humide	Aucun
Eau potable Eau pluviale Assainissement	Les installations seront raccordées à la maison d'habitation située sur la parcelle C 935. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle.
Paysage / Patrimoine	Le projet sera en effet visible depuis l'axe routier avec un impact cependant très modéré.
Sols pollués / Déchets	Aucun
Risques / nuisances	Risque de retraits / gonflements des argiles modéré
Air / Energie / Climat	Il s'agit d'un projet touristique pouvant augmenter de manière très marginale la circulation de véhicules motorisés

CRÉATION D'UN STECAL AL À COGNERS AU LIEU DIT « LA FOURNERIE »

OBJET : MICRO FERME MARAÎCHÈRE ET OFFRE HLL

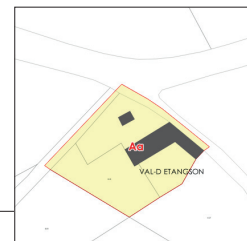


INCIDENCES SUR :

Natura 2000	Aucun
milieux naturels et la biodiversité	Ce STECAL vise à développer une production agricole en permaculture et à installer 6 Habitations légères de Loisirs (HLL) de type lodge.
Consommation d'espace	1,8 ha de STECAL pour développer la production agricole et 6 installation légère (HLL)
Zone humide	Aucun, le projet ne déborde pas sur la zone humide à proximité
Eau potable Eau pluviale Assainissement	Les lodges seront raccordés à l'eau potable, l'assainissement sera individuel et la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle.
Paysage / Patrimoine	Aucun impact sur le paysage ou le patrimoine, le site n'est pas visible depuis des espaces publics.
Sols pollués / Déchets	Aucun
Risques / nuisances	Aucun
Air / Energie / Climat	Il s'agit d'un projet touristique pouvant augmenter de manière très marginale la circulation de véhicules motorisés

CRÉATION D'UN STECAL AU VAL D'ÉTANGSON AU LIEU DIT « LE CREUSOT »

OBJET : DÉVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EXISTANTE

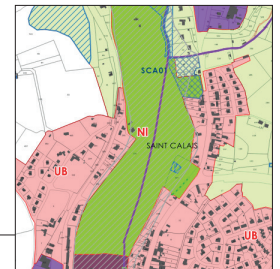


INCIDENCES SUR :

Natura 2000	Aucun
milieux naturels et la biodiversité	Création d'un hangar sur un espace anthropisé et artificialisé puisque les parcelles E 27 et 618 accueillent une maison d'habitation, son jardin et des accès.
Consommation d'espace	0,23 ha de STECAL pour la construction d'un hangar sur un jardin. Par rapport au règlement écrit , l'emprise projetée du hangar ne devrait pas pouvoir dépasser 200 m ² .
Zone humide	Aucun
Eau potable Eau pluviale Assainissement	Le hangar sera raccordé aux réseaux de la construction existante.
Paysage / Patrimoine	Impact faible depuis la RD 13 Par rapport au règlement écrit , la hauteur projetée du hangar ne pourra excéder 12 mètres au faitage, une attention devra être apportée sur la hauteur notamment vis-à-vis de la construction existante.
Sols pollués / Déchets	Aucun
Risques / nuisances	Risque modéré de retrait / gonflement des argiles.
Air / Energie / Climat	Il s'agit d'un projet économique pouvant augmenter de manière très marginale la circulation de véhicules motorisés

CRÉATION D'UN STECAL À SAINT-CALAIS SUR LA BASE DE LOISIRS

OBJET : DÉVELOPPEMENT DE LA BASE DE LOISIRS DE SAINT-CALAIS

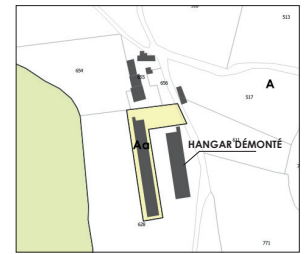


INCIDENCES SUR :

Natura 2000	Aucun
milieux naturels et la biodiversité	Aucun, le site est situé dans le bourg de Saint-Calais, il s'agira de mobiliser des espace en creux enclavés dans le tissu bâti ou des bâtiments existants.
Consommation d'espace	<p>Sur les 14,2 ha du STECAL AI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - env. 9 ha correspondent à l'étang ; - env. 1,2 ha correspondent à des espaces bâtis ou artificialisés (parking) - env. 4 ha correspondent à des espaces en dents creuses ou au rives de l'étang <p>La consommation sera modérée, le STECAL permettra le développement de la base de loisirs par des installations touristiques légères.</p>
Zone humide	Oui, due à la proximité du plan d'eau. Les futures aménagements seront adaptés en conséquence.
Eau potable Eau pluviale Assainissement	Lorsque nécessaires, les aménagements seront raccordés sans difficultés aux réseaux existants.
Paysage / Patrimoine	Le STECAL vise à réaliser des aménagements légers dédiés au développement d'une activités touristiques existante et situé en secteur urbanisé. Ces aménagements permettront d'améliorer le cadre et la qualité du site et auront un impact positif en termes de paysage.
Sols pollués / Déchets	Il existe à proximité de la base de loisirs 1 site pollué ou potentiellement pollué appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ainsi que 2 anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
Risques / nuisances	<p>Risque de retraits / gonflements des argiles modéré Atlas des zones inondables du Bassin de la Braye</p> <p>Si le site est bien concerné par des risques, ces derniers seront très logiquement intégrés dans le cadre des aménagements.</p>
Air / Energie / Climat	Impact non significatif. Les aménagements prévus ont vocation à diversifier l'offre touristique et à améliorer l'attractivité touristique de manière tout à fait modérée.

CRÉATION D'UN STECAL À VALENNES PARCELLE B 628 (BEL-AIR)

OBJET : DÉVELOPPER UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS UN HANGAR EXISTANT

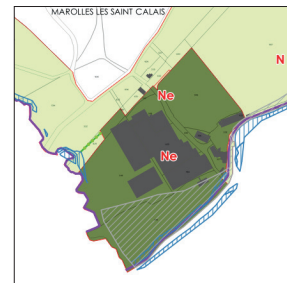


INCIDENCES SUR :

Natura 2000	Aucun
milieux naturels et la biodiversité	Aucun, l'ensemble du site est anthropisé, il s'agissait d'une exploitation agricole
Consommation d'espace	Aucun, seul la réhabilitation du bâtiment de 1 200 m ² sera nécessaire au développement d'une activité économique
Zone humide	Aucun
Eau potable Eau pluviale Assainissement	Le bâtiment est raccordé aux réseaux existants, pas de construction nouvelle à prévoir.
Paysage / Patrimoine	Aucun
Sols pollués / Déchets	Aucun
Risques / nuisances	Risque modéré de retrait / gonflement des argiles.
Air / Energie / Climat	Aucun, le réemploi du bâtiment existant pour une activité économique n'aurai aucune incidence positive comme négative par rapport à l'activité agricole précédente.

CRÉATION D'UN STECAL À MAROLLES LES SAINT CALAIS PARCELLES B 339, 340 ET 596

OBJET : DÉVELOPPER DES ÉNERGIES PHOTOVOLTAÏQUES DÉDIÉES AU FONCTIONNEMENT DE L'ACTIVITÉ PRÉSENTE



INCIDENCES SUR :

Natura 2000	Aucun
milieux naturels et la biodiversité	Le STECAL se situe en zone naturelle. Le site n'accueille pas de végétation remarquable.
Consommation d'espace	L'implantation de panneaux photovoltaïques aura un impact notable sur l'artificialisation des sols mais pas sur la consommation d'espace
Zone humide	Les berges de la Braye sont repérés en zone humide. Le porteur de projet a pris en compte ce facteur et prévoit de mener des études environnementales complémentaires.
Eau potable Eau pluviale Assainissement	Pas d'impact
Paysage / Patrimoine	Impact faible. Le projet photovoltaïque se prolongera autour de l'usine Somater. où la topographie ainsi que les bocages et boisements existants permettront d'intégrer le parc au paysage local .
Sols pollués / Déchets	Pas d'impact
Risques / nuisances	Une partie du STECAL est situé en zone inondable. Le porteur de projet a pris en compte ce facteur et prévoit de mener des études environnementales complémentaires..
Air / Energie / Climat	Impact positif. C'est un projet de production d'énergie verte, en phase avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration au sein des CC de l'Huisne Sarthoise et des Vallées de la Braye et de l'Anille

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La modification du PLUi a permis de faire une sélection fine des changements de destination. Seul le bâti offrant une réelle capacité de mutation est ainsi repéré. Il faut noter que 5 changements de destination ont été ajoutés ;

L'ajout de changement de destination aura très peu voire pas du tout d'impact sur l'environnement, les ressources naturels ou encore la biodiversité. En effet les bâtiments sont existants. La trame permet simplement de leur offrir un nouvel usage qui se traduira pour la plupart part des travaux de réhabilitation. Les réseaux desservent les ensembles bâtis environnants, il incombera aux pétitionnaires de raccorder leurs bâtiments. Enfin, la possibilité d'offrir une seconde vie à ce bâti, toujours patrimonial, contribuera à assurer la qualité de paysage et du cadre de vie.

L'ensemble des changements de destination concernent des bâtiments inclus dans une unité foncière où la desserte du réseau d'eau potable et du réseau électrique sont réalisables. De même, l'ensemble des unités foncières concernées par un changement de destination sont desservies par une voirie et les parcellaires concernés sont tous en capacité d'admettre le stationnement nécessaire au projet envisagé.

Situé en milieu rural, les nuisances sonores et la circulation sont faibles et n'auront pas d'impacts sur la santé humaine.

LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE

Les évolutions de zones urbaines à zones urbaines

- VIBRAYE - Passage de UB à UE
- BESSE SUR BRAYE - Évolution du zonage sur le secteur de camping
- VIBRAYE - Passage de UE à UB de la parcelle AI 46
- SAINT CALAIS - Passage de la zone UB1 à la zone UE
- VANCÉ - Passage de la zone UB1 à la zone UE des parcelles

Dans un premier lieu, en passant d'une zone urbaine à une zone urbaine, le droit à construire sera modifié à la marge. L'incidence sur l'environnement sera nulle. L'objectif recherché sur l'ensemble des secteurs sus-cités est de mettre en cohérence le zonage à la réalité de terrain. Il s'agit d'un travail d'affinage normal à l'échelle d'un PLUi.

Les évolutions de zones urbaines à zones naturelles

- SAINT CALAIS - Passage de UB à N d'une partie de la parcelle AL 0017 **(0,3 ha)**

En passant d'une zone urbaine (U) à une zone naturelle (N), l'évolution du zonage a une incidence positive sur l'environnement. L'artificialisation des sols est ainsi réduite et permettra aux secteurs urbains proches de maintenir des espaces de respiration. Dans le cas de Saint-Calais, le passage en zone N permet d'affirmer le caractère rural de ce secteur dont l'aménagement était de fait, difficilement envisageable.

Les évolutions de zones naturelles à zones urbaines

- VIBRAYE - Passage de N à UB de la parcelle AN 33 (erreur matérielle) **(0,1 ha)**

Le passage d'une zone naturelle à une zone urbaine aura de toute évidence un impact négatif sur l'environnement puisqu'il contribuera à artificialiser un sol aujourd'hui naturel.

Il faut rappeler ici que cette évolution fait suite à une erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi.

Le terrain situé au lieu dit de la Pâquerie est vierge de construction et est à proximité d'autres constructions à destination d'habitation. Il est directement desservi par la rue. Son aménagement ne viendra pas impacter un espace protégé ou encore une zone humide. Le risque de retraits / gonflements des argiles y est modéré et il faut noter la présence d'un site potentiellement pollué à moins de 500 mètres.

MESURES PRÉVUES <i>E : Évitement, R : Réduction, C : Compensation</i>	
E/R/C	Descriptif des mesures
E	Aucune
R	Sur la demande initiale du pétitionnaire de passer en zone urbaine l'ensemble de la parcelle, seule la moitié est maintenue telle qu'il a été demandé par le préfet par arrêté portant sur la dérogation aux dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme.
C	0,1 ha seront consommé pour de la zone urbaine à VIBRAYE tandis que 0,3 ha seront rendus en zone naturelle à SAINT-CALAIS permettant de compenser cette évolution à l'échelle du PLUi.

LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les évolutions du règlement écrit auront un très faible impact sur l'environnement. Il faut rappeler dans un premier lieu qu'il s'agit principalement d'évolution de forme.

Parmi les évolutions du règlement écrit pouvant potentiellement avoir un impact sur l'environnement il faut retenir :

- En zone A et N, une nouvelle strate est ajoutée dans les règles d'emprise au sol des extensions lorsque la construction principale à destination d'habitation est supérieure à 200 m². Ces dernières peuvent alors évoluer dans la limite de 10% de l'emprise au sol de la construction principale.

Il s'agit de permettre des extensions tout à fait mesurées sur des bâtiments existants mais marginaux puisqu'il est rare sur le territoire que la construction principale à destination d'habitat (et non de l'ensemble du bâtiment) dépasse à elle seule, le seuil des 200 m².

Il faut noter qu'en moyenne l'ensemble des bâtiments (toutes destinations confondues) en zone A et N offre une superficie de 100 m². Afin de ne pas comptabiliser d'éventuelles annexes, ce calcul a été réalisé en supprimant les bâtiments dont la superficie est égale ou inférieure à 20 m². L'impact sur l'environnement sera modéré.

- En sous secteur Ne et N11, l'emprise au sol autorisée des constructions a été augmentée de 20% passant de 1 000 m² à 1 200 m². Les conséquences sur les secteurs sont les suivantes :
 - A Lavaré, aucune construction nouvelle ne sera possible sur le secteur N11 (emprise actuelle de 1396 m² sur la même unité foncière) :
 - A Semur-en-Vallon, certaines unités foncières devrait ne plus pouvoir évoluer au regard des emprises des constructions existantes. Il reste cependant des emprises libres qui pourront être artificialisées à hauteur de 1200 m² :
 - A Marolles-lès-Saint-Calais aucune construction nouvelle ne sera possible sur le secteur Ne (emprise actuelle de 22 000 m² sur la même unité foncière)
 - A 2.8 ha à Bessé sur Braye et s'il s'agit de la même unité foncière, aucune construction nouvelle ne sera possible sur le secteur Ne (emprise actuelle de 1600 m² sur la même unité foncière)

L'impact sur l'environnement sera ici modéré, les possibilités d'augmentation des emprises ne concernant pas l'ensemble des sous-secteurs puisque certains d'entre eux ont déjà atteint l'emprise maximale autorisée.

LES ÉVOLUTIONS DES OAP

Création d'une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique	<p>IMPACT POSITIF</p> <p>La création de cette OAP thématique n'ouvre pas de nouveaux droit à construire. Elle permet cependant de prioriser la réhabilitation d'activités économiques, commerciales ou artisanales existantes puis le cas échéant, l'urbanisation préférentielle de secteur économique déjà en place. Les zones en extension sont ainsi mieux maîtrisées. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sous conditions contribuant au ralentissement de l'artificialisation des sols.</p>
Création d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue	<p>IMPACT POSITIF</p> <p>Cette OAP est fondée sur l'objectif même d'une meilleure intégration des milieux naturels et de la biodiversité sur le territoire de la CCVBA. En recensant l'ensemble des trames vertes et bleues et des milieux remarquables et en y apposant des contraintes spécifiques, l'ensemble des projets menés sur le territoire devront à leurs échelles s'imprégner des enjeux environnementaux et des contraintes que cela suggère .</p>
Mise à jour des échéanciers prévisionnels des OAP «Habitat»	<p>IMPACT NUL</p> <p>L'ajout d'un échéancier prévisionnel n'a pas d'impact positif comme négatif sur l'environnement. Il permet en revanche une meilleure programmation des constructions, échelonnant voire limitant (zone 2AU) l'artificialisation des sols.</p>
Évolution de l'OAP du «Secteur rue Henri Menant» à La Chapelle Huon	<p>IMPACT POSITIF</p> <p>L'évolution négligeable de cette OAP permettra de réduire sur le secteur l'emprise dédié à la voirie en réalisant un contournement plutôt qu'une nouvelle sortie.</p>
Évolution de l'OAP du «Secteur rue de la Piscine» à Dollon	<p>IMPACT POSITIF</p> <p>L'évolution négligeable de cette OAP permettra de réduire sur le secteur l'emprise dédié à la voirie en autorisant la desserte des constructions sur la départementale existante.</p>
Évolution de l'OAP du «Secteur La Garenne» à Lavaré	<p>IMPACT POSITIF</p> <p>L'évolution du secteur de La Garenne vise à protéger les milieux humides identifiés en les retirant de l'emprise du secteur d'OAP ce qui induit également une évolution de zonage permettant de repasser ce milieu en zone agricole.</p>

