



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Braye
et de l'Anille**

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

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 : 27 août 2024

Phase : Enquête publique

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com





TABLE DES MATIÈRES

00_ Délibérations et arrêtés

01_ Projet de modification de droit commun du PLUi

1a_ Notice de présentation

1b_ Synthèse de la localisation des principales évolutions

02_ Evaluation environnementale

03_ Opération d'aménagement et de programmation (OAP)

04_ Règlement écrit

05_ Avis reçus des personnes publiques associées (PPA)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Brayre
et de l'Anille**

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

DÉLIBÉRATIONS ET ARRÊTÉS

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 Brayre et de l'Anille

Le président, Michel
Leroy

Date : 27 août 2024

Phase : Notification aux services

N° de pièce : 0 Délibérations et arrêtés

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com





TABLE DES MATIÈRES

- 01_ Prescription de la modification de droit commun du PLUi
- 02_ Avenant au marché de modification de droit commun du PLUi
- 03_ Modalités de mise à concertation préalable du public de la modification de droit commun du PLUi
- 04_ Projet d'un Périmètre Délimité des Abords du Château de Courtanvaux à Bessé-Sur-Braye
- 05_ Arrêté de mise à l'enquête publique unique

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20220106

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept janvier à 19 h 30, les délégués de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqués se sont réunis à Saint-Calais, en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel LEROY.

	Étaient Présents :
Date de convocation	MM. BORDEAU Christian, BOSNYAK Yvan, CHABILLANT Jean-Luc, CHÉRON Michel, DARROY Claude, FLAMENT Dominique, FOUCAULT Yves, GAUTHIER Renaud, GRÉMILLON Patrick, LABURTHE-TOLRA Benjamin, LACOCHE Jacques, LEBERT Philippe, LEDIEU Christophe, LEROY Michel, MARIAIS Jean-Pierre, MARTEL Jean-Pierre, MERCIER Marc, MÉTAIS Didier, MORIN Sébastien, NICOLAY Christophe, PARIS Hubert, PLUT Jean-Claude, VADÉ Prosper et Mmes BRIGANT Nicole, DAVID Isabelle, GERMAIN Martine, HAUSSON Françoise, JUMERT Annie, LELONG Françoise, MENU Catherine, MERCIER Nadine, NELET Annie, PRIEUR Sergine, ROUGET Anne-Marie, STERBA Éléonora, membres titulaires, M. Jacky LEDRU, membre suppléant.
21 janvier 2022	
Date d'affichage	
21 janvier 2022	
Nombre de conseillers	
En exercice : 42	
Présents : 36	
Votants : 39	

Étaient excusés :

M. JAMOIS Xavier donne pouvoir à Éléonora STERBA
M. MASSÉ Nicolas donne pouvoir à Nicole BRIGANT
M. PITOU Jean-Philippe donne pouvoir à Catherine MENU
Mme GAUTIER Cindy
Mme RENARD Candy
Mme THOIREY Isabelle (démissionnaire)

M. MORIN Sébastien est nommé secrétaire de séance.

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R.151-1 à R153-1 et suivants et notamment R153-41,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°20210101 en date du 28 janvier 2021 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Vallées de la Braye et de l'Anille, exécutoire en date du 4 mars 2021,

Vu le rapport du Président présenté par M. BOSNYAK Yvan, Vice-président en charge de l'urbanisme et de l'habitat,

Après en avoir délibéré, l'Assemblée, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la prescription de la modification de droit commun du PLUi,

- **APPROUVE** les objectifs poursuivis :
 - La création de STECAL et changements de destination
 - La reformulation et la correction de dispositions du règlement écrit et graphique
 - La rectification d'erreurs matérielles / d'omissions
 - La modification d'une OAP
 - L'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG
 - La réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales
- **AUTORISE** Monsieur le Président à lancer la passation d'un marché public à procédure adaptée,
- **PREND ACTE** que la procédure ne fera pas l'objet d'une concertation mais qu'une enquête publique sera réalisée
- **PREND ACTE** que cette délibération sera notifiée aux personnes publiques associées qui se prononceront sur le dossier de modification,
- **CHARGE** le Président de poursuivre la procédure jusqu'à son terme et de signer tous les actes et documents y afférents.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

Saint Calais, le 28 janvier 2022

Le Président,

Michel LEROY

*COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la ERAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint Pierre
72120 SAINT-GALAIS*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20230229

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-trois février à 20 h 00, les délégués de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqués se sont réunis à Saint-Calais, en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel LEROY.

Étaient Présents :

Date de convocation
16 février 2023

MM. BORDEAU Christian, M. BOSNYAK Yvan, , DARROY Claude, FLAMENT Dominique, GREMILLON Patrick, GUIBERT Aris, JAMOIS Xavier, LABURTHE-TOLRA Benjamin, LACOCHE Jacques, LEBERT Philippe, LEDIEU Christophe, LEROY Michel, MERCIER Marc, MORIN Sébastien, PARIS Hubert, PITOU Jean-Philippe, PLUT Jean-Claude, POTTIER Louis, VADÉ Prosper et Mmes BESNIER Claire, BONNEFOY Béatrice, BRIGANT Nicole, DAVID Isabelle, GAUTIER Cindy, GERMAIN Martine, JUMERT Annie, LELONG Françoise, NELET Annie, ROUGET Anne-Marie membres titulaires, M. VICTOR Thierry, membre suppléant.

Date d'affichage
16 février 2023

Étaient excusés :

Nombre de conseillers
En exercice : 42
Présents : 30
Votants : 37

M. CHABILLANT Jean-Luc donne pouvoir à PLUT Jean-Claude
M. CHERON Michel
M. FOUCAULT Yves
M. GAUTHIER Renaud
M. MARIAIS Jean-Pierre donne pouvoir à LACOCHE Jacques
M. MARTEL Jean-Pierre donne pouvoir à LABURTHE-TOLRA Benjamin
M. MASSE Nicolas donne pouvoir à BRIGANT Nicole
M. NICOLAÏ Christophe donne pouvoir à LEBERT Philippe
Mme MENU Catherine donne pouvoir à MERCIER Marc
Mme MERCIER Nadine remplacée par son suppléant M. VICTOR Thierry
Mme PRIEUR Sergine
Mme RENARD Candy
Mme STERBA Éléonora donne pouvoir à JAMOIS Xavier

M. MORIN Sébastien est nommé secrétaire de séance.

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL AVENANT AU MARCHE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN PLUI

Vu la délibération n° 20220106 du 27 janvier 2022 autorisant la prescription de la modification de droit commun,

Vu la délibération n° 20220401 du 12 avril 2022 autorisant l'adoption de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu le marché de service relatif à la modification de droit commun du Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUI), signé avec l'Agence Gilson et associés SAS, pour un montant de 15 877,50 € HT,

Le comité de pilotage du PLUi a décidé, lorsqu'un projet de modification de PLUi en cours d'études sur le territoire, de solliciter en amont l'avis de chaque PPA (Personnes Publiques Associées) afin de connaître son positionnement vis-à-vis de nos demandes.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) avait donc traité et analysé notre dossier de modification de droit commun de PLUi. A l'issue de cette analyse, dans la partie qui traite les OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation), notre PLUi en cours de modification devrait répondre aux nouvelles dispositions des OAP, suite à l'entrée en vigueur de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme portant sur les OAP précise,

d'une part que : « *Les Orientations d'Aménagements et de Programmations définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagements et de Développement Durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacun d'elles, le cas échéant* ». L'objectif de la loi est d'assurer une ouverture rapide à l'urbanisation (délai de 6 ans pour les zones 1AU à compter de la date d'adoption de la loi) et, donc, de disposer d'un règlement graphique cohérent.

Et d'autre part, les OAP devront, également, répondre à l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme : « *Les Orientations d'Aménagements et de Programmations définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagements et de Développement Durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

Afin de respecter cette dernière disposition législative, deux possibilités sont offertes : soit modifier toutes les OAP de secteurs dédiés à l'habitat et au développement économique, soit créer une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques. Dans tous les cas, il s'agit de répondre aux enjeux de continuité écologique identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites dans les OAP, notamment en termes d'espaces naturels à préserver en milieu urbain, ou de coupures urbaines à restaurer (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le 23 janvier 2023, le comité de pilotage de PLUi s'est réuni et a décidé d'opter pour la seconde option : - **Réalisation d'une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques**. Le comité de pilotage sollicite aujourd'hui une décision de conseil communautaire sur cet avenant au marché initial.

Depuis le lancement de la modification du droit commun de PLUi, le 11 juillet 2022, un certain nombre de nouvelles erreurs ont été relevées, des projets ont vu le jour et des adaptations s'avèrent nécessaires.

Monsieur le Président présente le bilan des modifications à apporter à la prescription initiale qui portent sur :

- **Réalisation d'une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques.**
- **Réalisation d'une OAP Commerciales, Artisanales et logistiques**
- **La modification des OAP**

Montant de l'avenant : 3 500 € HT, soit 4 200 € TTC

Nouveau montant du marché : 19 377.50 € HT, soit 23 253 € TTC

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'accepter l'avenant au marché de service tel que présenté ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **ACCEPTÉ** l'avenant au marché de service tel que présenté ci-dessus,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer ledit avenant.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

Saint Calais, le 27 février 2023

Le Président,

Michel LEROY

COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20240601

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-sept juin à 20 h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqué s'est réuni à Conflans sur Anille en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel LEROY.

Étaient Présents :

Date de convocation	MM. BORDEAU Christian, BOSNYAK Yvan, CHABILLANT Jean-Luc, GAUTHIER Renaud, GRÉMILLON Patrick, GUIBERT Aris, LABURTHER-TOLRA Benjamin, LEBERT Philippe, LEROY Michel, MARIAIS Jean-Pierre, MARTEL Jean-Pierre, MASSÉ Nicolas, MERCIER Marc, NICOLAÏ Christophe, PARIS Hubert, PLUT Jean-Claude, VADÉ Prosper et Mmes BESNIER Claire, BONNEFOY Béatrice, BRIGANT Nicole, DAVID Isabelle, GAUTIER Cindy, GERMAIN Martine, JUMERT Annie, LELONG Françoise, MENU Catherine, MERCIER Nadine, RENARD Candy, STERBA Éléonora, membres titulaires,
21 juin 2024	
Date d'affichage	MM. DUPIN Christian, HUGUET Jean-Pierre membres suppléants.
21 juin 2024	
Nombre de conseillers	
En exercice : 42	
Présents : 31	
Votants : 38	

Étaient excusés :

M. CHÉRON Michel
M. DARROY Claude remplacé par son suppléant M. DUPIN Christian
M. FLAMENT Dominique
M. FOUCAULT Yves
M. GUIBERT Cédric donne pouvoir à Mme MENU Catherine
M. JAMOIS Xavier donne pouvoir à Mme STERBA Éléonora
M. LACOCHE Jacques donne pouvoir à M. LEROY Michel
M. LEDIEU Christophe
M. MORIN Sébastien donne pouvoir à M. MERCIER Marc
M. POTTIER Louis remplacé par son suppléant M. HUGUET Jean-Pierre
Mme NELET Annie donne pouvoir à M. MARIAIS Jean-Pierre
Mme PRIEUR Sergine donne pouvoir à M. PLUT Jean-Claude
Mme ROUGET Anne-Marie donne pouvoir à Mme GERMAIN Martine

Monsieur MARTEL Jean-Pierre est nommé secrétaire de séance.

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
MODIFICATION DU DROIT COMMUN
MODALITES DE MISE A CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC**

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 à 44 ;
Vu les articles L.103-1 à L103-3 et L.103-2 b) du code de l'urbanisme, relatifs à la participation du public ;
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 28 juillet 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu la délibération de prescription de la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 27 janvier 2022 ;

Vu l'avis conforme de la MRAE Île-de-France en date du 17 juillet 2023 de soumettre la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille à évaluation environnementale.

Monsieur le Président,

Expose que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille a été approuvé par délibération du 28 janvier 2021.

La première modification de droit commun du PLUi a été engagée le 27 janvier 2022 motivée par la nécessité de mettre à jour le document d'urbanisme au regard de la réalité de terrain mais également, des évolutions de la loi. Les objectifs poursuivis par la modification de droit commun sont :

- La création de STECAL et changements de destination
- La reformulation et la correction de dispositions du règlement écrit et graphique
- La rectification d'erreurs matérielles/ d'omissions
- La modification des OAP
- L'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG
- La réalisation d'une OAP thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques.
- La réalisation d'une OAP Commerciales, Artisanales et logistiques

Le 17 juillet 2023, la MRAE soumet la première modification du PLUi de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille à évaluation environnementale.

L'article L.103-2 b) du code de l'urbanisme rappelle que « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : **La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale*** ».

Il est proposé de retenir les modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition du public, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture, du dossier de modification présentant le projet et ses évolutions ;
- La mise à disposition du dossier sur le site internet de l'intercommunalité ;
- Un cahier d'observations mis à disposition du public à l'Hôtel Communautaire, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

Le bilan de la concertation sera présenté en Conseil Communautaire avant que le projet de modification du PLUi modifié ne soit approuvé.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **DECIDE** de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :
 - La mise à disposition du public, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture, du dossier de modification présentant le projet et ses évolutions ;
 - La mise à disposition du dossier sur le site internet de l'intercommunalité ;
 - Un cahier d'observations mis à disposition du public à l'Hôtel Communautaire, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à mettre en œuvre ces modalités de concertation et à procéder à toute autre mesure appropriée ;
- **PRECISE** que le bilan de la concertation sera présenté dans le Conseil Communautaire qui en délibèrera

Conformément à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au sous-préfet,
- aux présidents du conseil régional Pays de la Loire et du conseil départemental de la Sarthe,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie territoriale, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports
- aux présidents des EPCI voisines compétentes en matière de PLUi,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de SCoT,

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

Saint Calais, le 27 juin 2024


Le secrétaire de séance,

Le Président,

Jean-Pierre MARTEL



Michel LEROY



COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20240602

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-sept juin à 20 h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqué s'est réuni à Conflans sur Anille en séance publique sous la Présidence de Monsieur Michel LEROY.

Étaient Présents :

Date de convocation	MM. BORDEAU Christian, BOSNYAK Yvan, CHABILLANT Jean-Luc, GAUTHIER Renaud, GRÉMILLON Patrick, GUIBERT Aris, LABURTHE-TOLRA Benjamin, LEBERT Philippe, LEROY Michel, MARIAIS Jean-Pierre, MARTEL Jean-Pierre, MASSÉ Nicolas, MERCIER Marc, NICOLAÏ Christophe, PARIS Hubert, PLUT Jean-Claude, VADÉ Prosper et Mmes BESNIER Claire, BONNEFOY Béatrice, BRIGANT Nicole, DAVID Isabelle, GAUTIER Cindy, GERMAIN Martine, JUMERT Annie, LELONG Françoise, MENU Catherine, MERCIER Nadine, RENARD Candy, STERBA Éléonora, membres titulaires,
21 juin 2024	
Date d'affichage	MM. DUPIN Christian, HUGUET Jean-Pierre membres suppléants.
21 juin 2024	
Nombre de conseillers	
En exercice : 42	
Présents : 31	
Votants : 38	

Étaient excusés :

M. CHÉRON Michel
M. DARROY Claude remplacé par son suppléant M. DUPIN Christian
M. FLAMENT Dominique
M. FOUCAULT Yves
M. GUIBERT Cédric donne pouvoir à Mme MENU Catherine
M. JAMOIS Xavier donne pouvoir à Mme STERBA Éléonora
M. LACOCHE Jacques donne pouvoir à M. LEROY Michel
M. LEDIEU Christophe
M. MORIN Sébastien donne pouvoir à M. MERCIER Marc
M. POTTIER Louis remplacé par son suppléant M. HUGUET Jean-Pierre
Mme NELET Annie donne pouvoir à M. MARIAIS Jean-Pierre
Mme PRIEUR Sergine donne pouvoir à M. PLUT Jean-Claude
Mme ROUGET Anne-Marie donne pouvoir à Mme GERMAIN Martine

Monsieur MARTEL Jean-Pierre est nommé secrétaire de séance.

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PROJET D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHÂTEAU DE
COURTANVAUX**

Vu le code du patrimoine et plus particulièrement ses articles L. 621-30, L. 621-31 et R. 621-93-II,
Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement ses articles L. 153-11, L. 153-19, L. 153-33 et L. 153-31,
Vu l'arrêté préfectoral du 29/09/2021 d'extension de protection du Château de Courtanvaux portant le périmètre de protection à environ 82ha comprenant une zone pavillonnaire importante,
Vu le dossier de l'UDAP 72 reçu le 28 août 2023 portant a connaissance de la Commune de Bessé Sur Braye le projet d'un Périmètre Délimité des Abords concernant le Château de Courtanvaux comprenant les deux

châteaux, l'orangerie, l'écurie, la chapelle, la porterie, le portail des Lions, le pigeonier, les terrasses et la grande allée.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 à 44 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 28 juillet 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Considérant ce qui suit :

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a fait évoluer le régime de protection des bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Ainsi, l'article L 621-30 du code du patrimoine a institué la notion de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques qui vient se substituer à celle de périmètre de 500 m autour de ces monuments.

Alors que l'avis conforme rendu par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme reposait jusqu'à présent sur deux critères (le périmètre de 500 m et la co-visibilité avec le monument historique), désormais, l'ABF rend un avis conforme fondé uniquement sur un ensemble cohérent formé par le monument historique et les immeubles situés à proximité.

Il suffit dorénavant que l'immeuble soit situé dans un PDA pour que le projet de construction ou de rénovation soit soumis à l'avis conforme de l'ABF, qu'il y ait ou non co-visibilité avec le monument historique.

Suite à l'extension de protection du monument historique du 29 septembre 2021, les services de l'Etat ont transmis à la commune le projet de PDA établi sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce nouveau périmètre délimité des abords exclut la zone pavillonnaire face au portail des lions pour se concentrer sur les secteurs naturels entourant le château et ses communs. Les Architectes des Bâtiments de France proposent de reprendre le périmètre des limites du site classé dans sa totalité soit une superficie de 46 ha. Ce nouveau périmètre nécessite de requérir systématiquement l'avis conforme de l'ABF.

Conformément à la procédure fixée par le code du patrimoine, préalablement à leur entrée en vigueur,

Il appartient au Conseil Communautaire de valider ce périmètre proposé avant de le soumettre à une enquête publique conjointe organisée lors de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **VALIDE** le projet de périmètre délimité des abords transmis sur proposition des Architectes des Bâtiments de France reprenant le périmètre du site classé et annexé à la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le Président à intégrer à la demande de saisine du Tribunal Administratif pour ouverture l'enquête publique conjointe portant à la fois sur le projet de modification du droit commun du PLUi et du projet de Périmètre Délimité des Abords du Château de Courtanvaux.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

Saint Calais, le 27 juin 2024

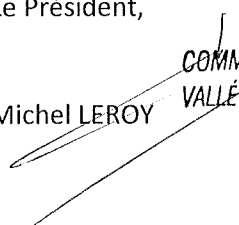
Le secrétaire de séance,

Jean-Pierre MARTEL



Le Président,

Michel LEROY



COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS

N°009_2024_modifié

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT

ARRÊTÉ DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Prescrivant l'enquête publique unique sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Courtanvaux à Bessé sur Braye

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 janvier 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022 engageant la 1^{re} modification de droit commun du PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2024 approuvant le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords du château de Courtanvaux à Bessé-Sur-Braye;

Vu l'ordonnance n° E24000129/72 en date du 12 juillet 2024 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant M. Claude THIBAUD en qualité de commissaire enquêteur et Mme Catherine PAPIN en qualité de suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur :

- ❖ le projet de 1^{re} modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes (CC) des Vallées de la Braye et de l'Anille consistant en :
 - La création de Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limités et changements de destination,
 - La reformulation et la correction de dispositions des règlements écrit et graphique,
 - La rectification d'erreurs matérielles ou d'omissions
 - La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - L'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans du Système d'Informatique Graphique,
 - La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée à la préservation des continuités écologiques
 - La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciales, Artisanales et logistiques
- ❖ la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Courtanvaux à Bessé sur Braye.

Cette enquête publique unique se déroulera du mercredi 18 septembre 2024 à 9h00 au vendredi 18 octobre 2024 à 17h00 sur une durée de 31 jours consécutifs.

L'autorité porteuse des projets de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Courtanvaux est la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme.

Le projet de modification n°1 du PLUI comportant un rapport sur les incidences environnementales a été soumis à l'avis de la Mission d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire. Cet avis est joint au dossier de l'enquête ainsi que le mémoire en réponse de la communauté de communes.

ARTICLE 2 : Désignation, rôle et permanences du Commissaire Enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a, par décision n° E24000129/72 du 12 juillet 2024, désigné M. Claude THIBAUD, ingénieur territorial en retraite. En cas d'empêchement, Mme Catherine PAPIN pourra être nommée après interruption de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites lors des permanences qu'il tiendra aux lieux, jours et heures ci-après :

Date	Lieu	Horaires
Mercredi 18 septembre 2024	Hôtel Communautaire, 10 rue Saint pierre 72120 Saint Calais	9h00 à 12h00
Mardi 24 septembre 2024	Mairie, 1 place de l'Église 72390 Lavaré	14h00 à 17h00
Samedi 28 septembre 2024	Mairie, Place de l'Hôtel de Ville 72310 Bessé-Sur-Braye	9h00 à 12h00
Mardi 01 octobre 2024	Mairie, 3 rue Freddy Limbosch 72310 Cogners	15h00 à 18h00
Mardi 08 octobre 2024	Mairie, 19 rue de l'église 72320 Valennes	14h00 à 17h00
Vendredi 11 octobre 2024	La salle André Leprêtre, Place de l'Hôtel de Ville 72320 Vibraye	9h00 à 12h00

Vendredi 18 octobre 2024	La salle Françoise Giroud, 12 Place de l'Hôtel de Ville, 72120 Saint Calais	14h00 à 17h00
--------------------------	--	---------------

Le commissaire enquêteur tiendra un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, sur lesquels seront consignées toutes les dépositions écrites qui seront présentées sur le projet par les tiers intéressés.

ARTICLE 3 : Organisation de l'enquête

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante : Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille - 10 rue Saint Pierre - 72120 SAINT CALAIS. Les jours et heures d'ouverture sont le mardi de 9h00 à 12h00, le mercredi de 9h00 à 12h00 et le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable pendant la durée de l'enquête :

- en version papier au siège de l'enquête ainsi que dans les quatre communes principales (Bessé Sur Braye, Dollon, Saint Calais et Vibraye) de la communauté de communes aux horaires habituels d'ouverture au public,
- en version numérique sur un poste informatique au siège de l'enquête au 10 rue Saint Pierre 72120 Saint Calais,
- sur le site internet de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille <https://www.cc-vba.com>

Un ordinateur sera mis à la disposition du public au siège de la CC des vallées de la Braye et de l'Anille aux jours et heures d'ouverture, afin de permettre au public d'accéder à l'ensemble du dossier de l'enquête publique. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté de communes.

Le public pourra consigner ses observations ou propositions :

- sur les registres papier qui seront mis à sa disposition au siège de l'enquête et dans les mairies de chaque commune aux jours et heures habituels de leur ouverture,
- par mail à l'adresse plui.vba.enquetepublique@cc-vba.com. Les courriels reçus et enregistrés sur cette adresse sont réservés à l'usage unique de l'enquête publique, objet de la présente décision et seront communiqués au commissaire enquêteur qui les annexera au registre de l'enquête.
- par correspondance adressée au commissaire enquêteur par voie postale au siège de l'enquête au 10 rue Saint Pierre 72120 Saint Calais, de manière qu'elle puisse lui parvenir avant la clôture de l'enquête.

Les observations ou propositions du public seront accessibles en ligne sur le site internet de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille pendant la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.cc-vba.com>

ARTICLE 4 : Publicité de l'enquête

Conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement, cette enquête sera annoncée quinze jours au moins avant son ouverture et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux locaux suivants : Maine libre et Ouest-France.

Dans les mêmes délais, cet avis sera également affiché au siège de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et publié par voie d'affiches dans les mairies

et en tous lieux habituels d'affichage ainsi que sur le site internet de la communauté de communes <https://www.cc-vba.com>

ARTICLE 5 : Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui communiquera au président de la communauté de communes, dans la huitaine, les observations et propositions écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le président de la communauté de communes disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

À compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour remettre au président de la communauté de communes le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête ainsi que ses conclusions motivées, celles-ci faisant l'objet d'un document séparé.

Une copie du rapport d'enquête sera communiquée au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 6 : Décision susceptible de survenir au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, après que des modifications auront été éventuellement apportées aux pièces du dossier, les projets de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et de modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château de Courtanvaux à Bessé sur Braye seront soumis à l'approbation du conseil communautaire.

ARTICLE 7 : Exécution du présent arrêté

Monsieur le Président de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation sera adressé à Monsieur le Préfet de La Sarthe ainsi qu'au commissaire enquêteur et publié au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes.

Fait à Saint Calais, le 28 août 2024

Le Président,

Michel LEROY


COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Braye
et de l'Anille**

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**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com





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

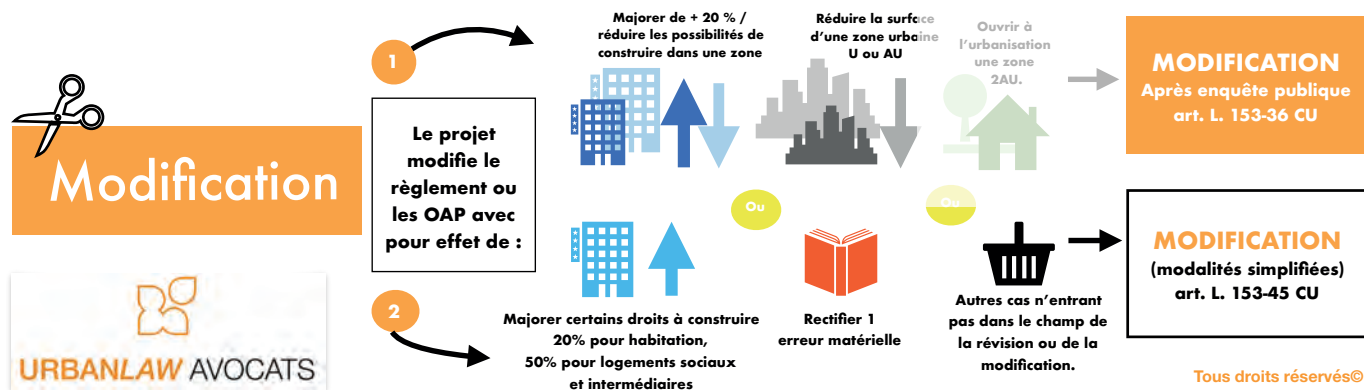
Par délibération du 28 janvier 2021, la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille a approuvé son PLUi, devenu exécutoire en date du 4 mars 2021.

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 ATOUTS 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 ATOUTS 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-

vités 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

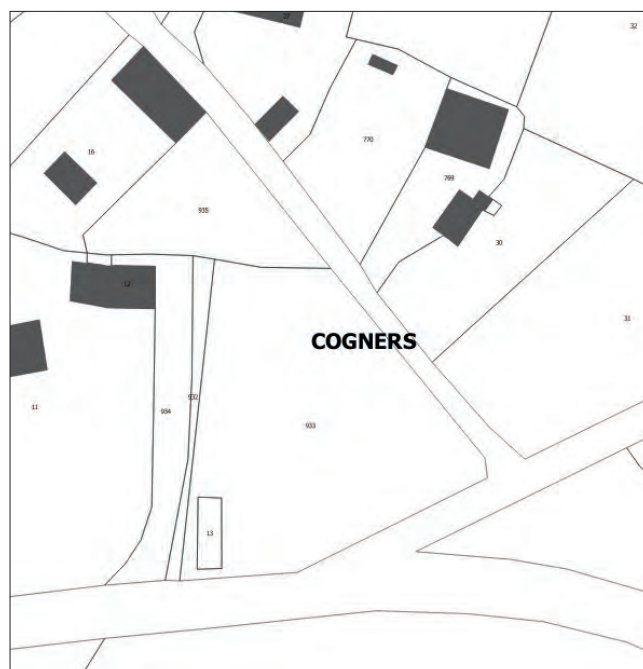
Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées

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

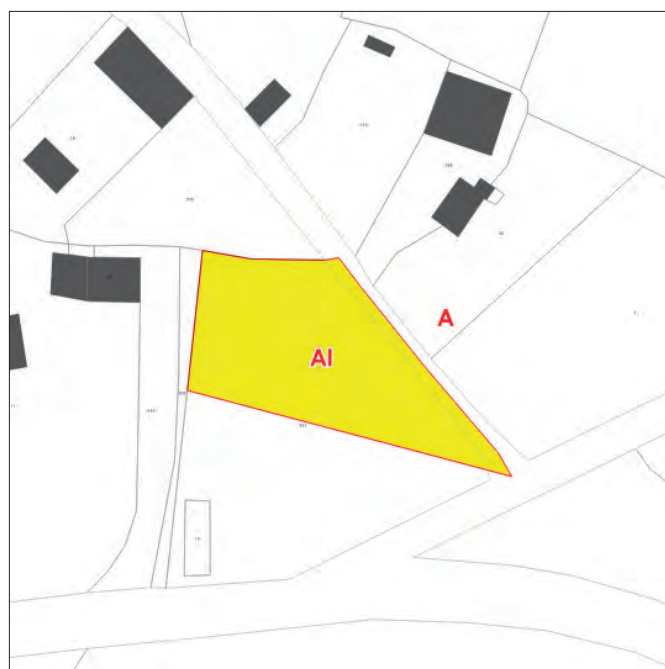
Les évolutions :

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.



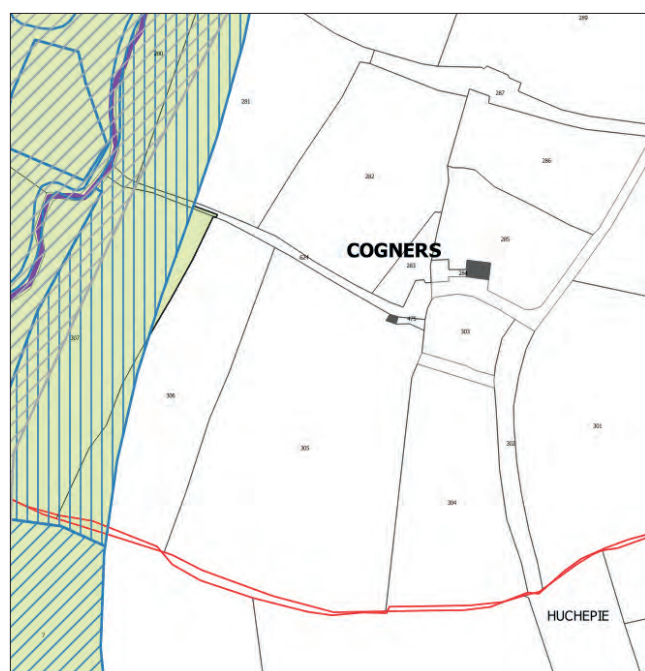
Photographie du secteur

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

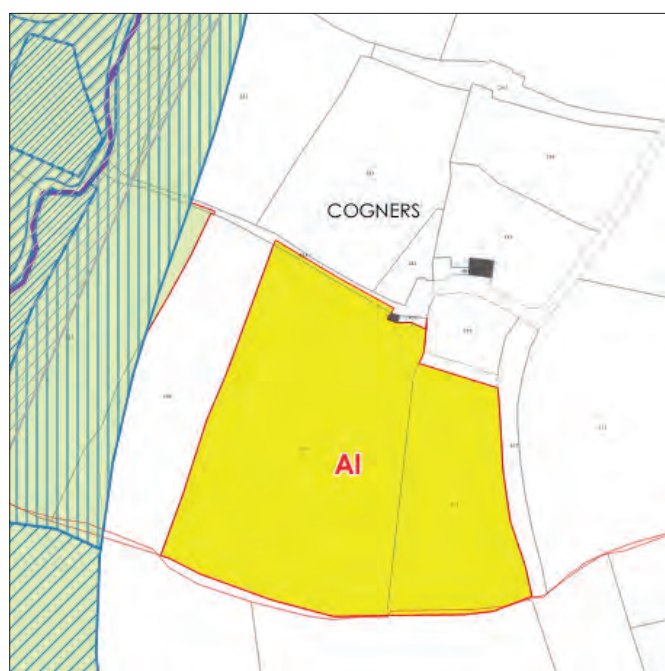
Les évolutions :


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

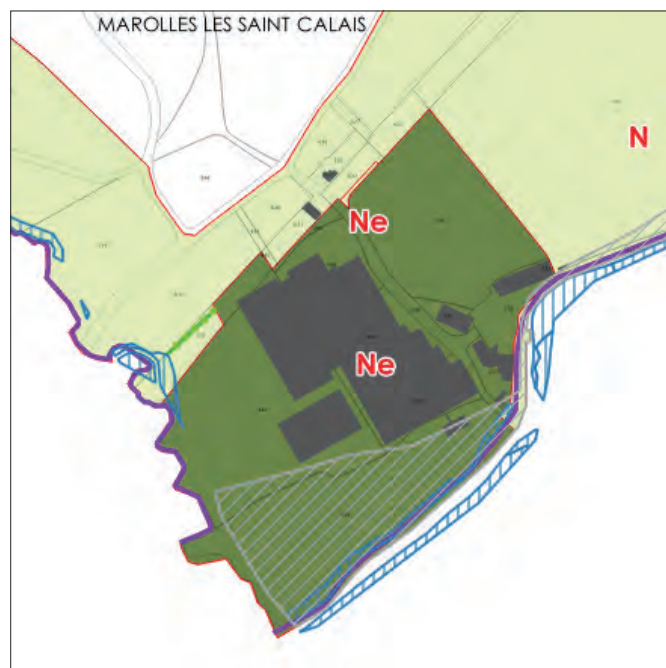
Les évolutions :

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 PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



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 »

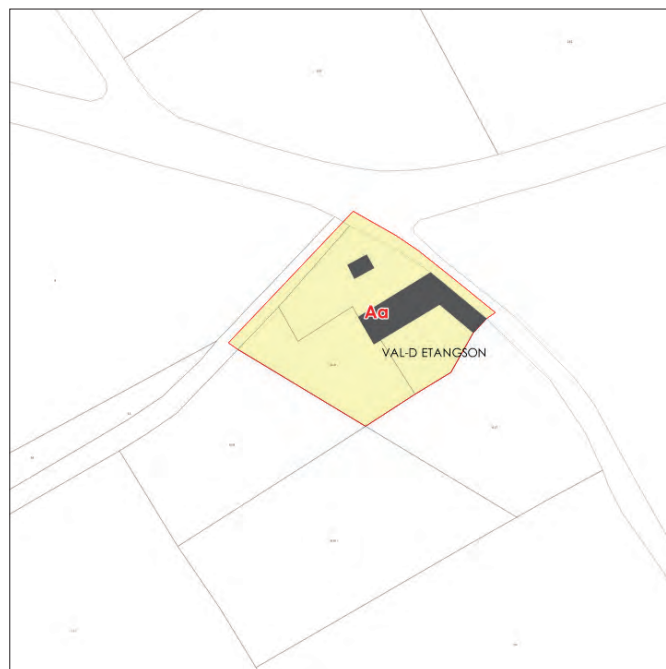
Les évolutions :

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.



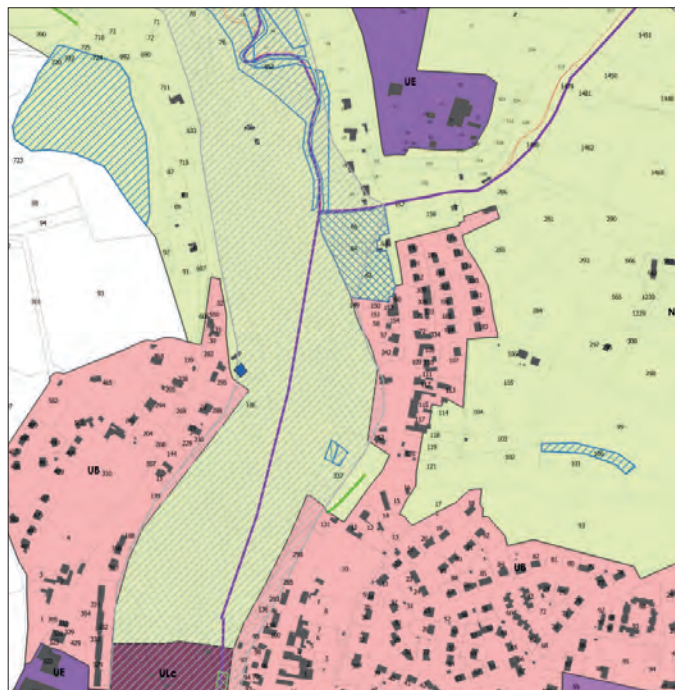
Localisation du futur hangar

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

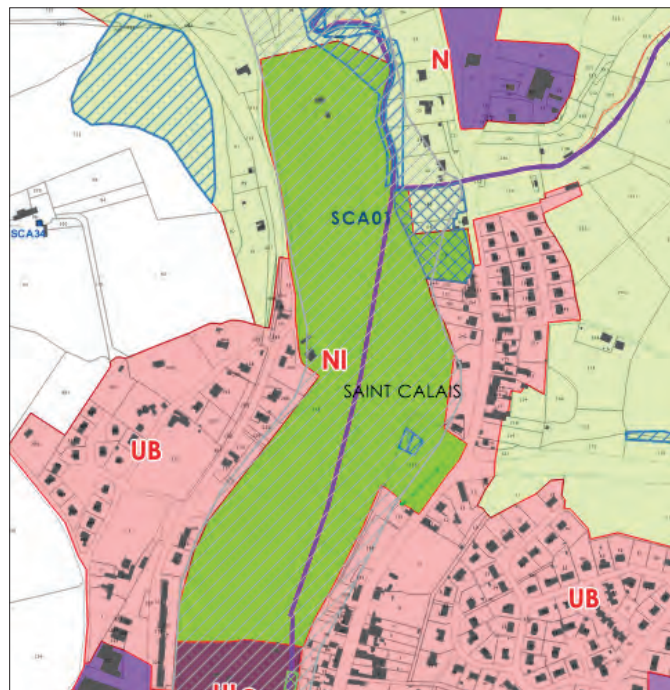
Les évolutions :

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 PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



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)

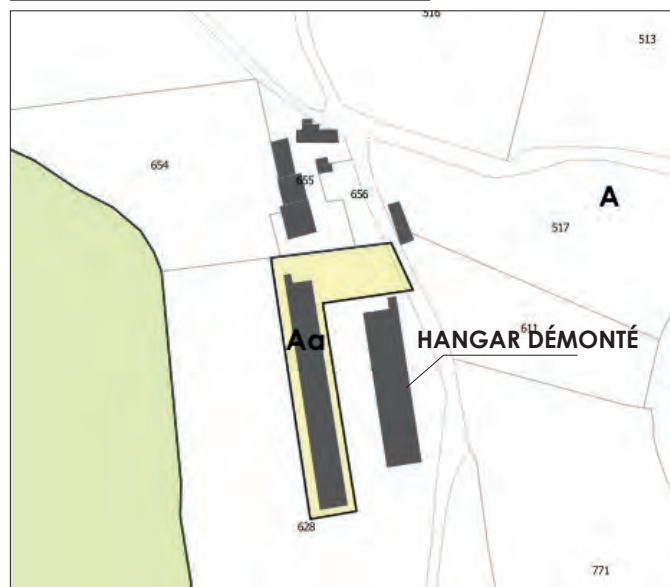
Les évolutions :


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 :

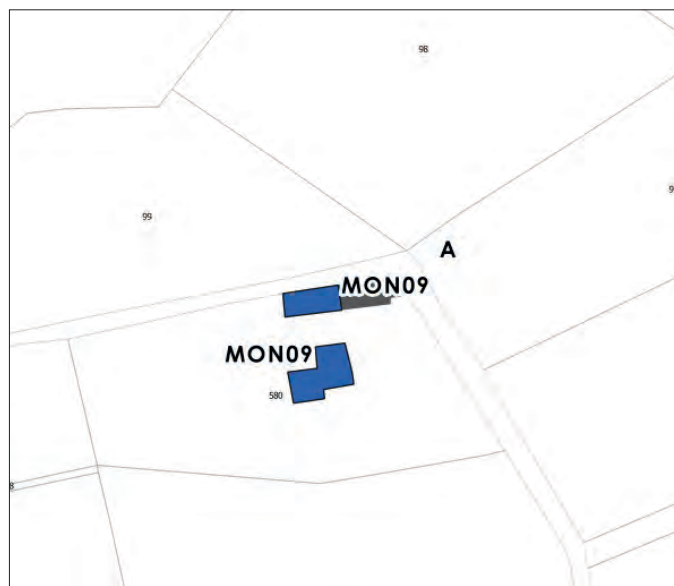
Le bâtiment situé au nord de la parcelle A 580 fait l'objet d'un changement de destination afin d'autoriser l'installation d'une activité économique.

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

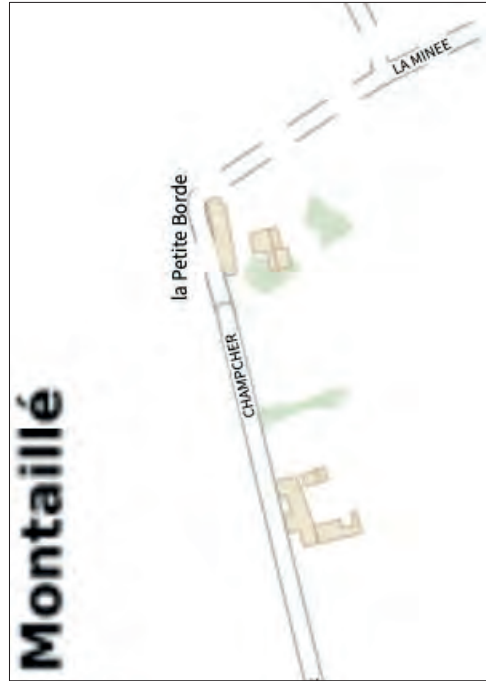
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Carte de localisation :



Photographie du bâtiment



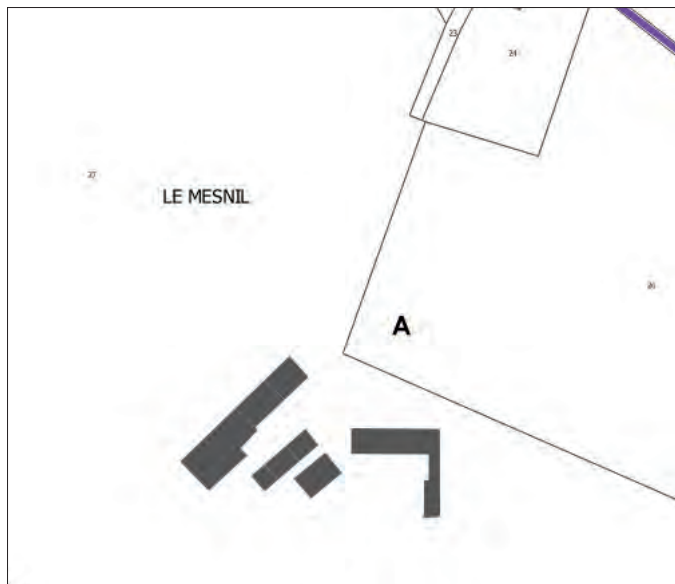
3.2 AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À LAVARE «LES MESNILS»

Les évolutions :

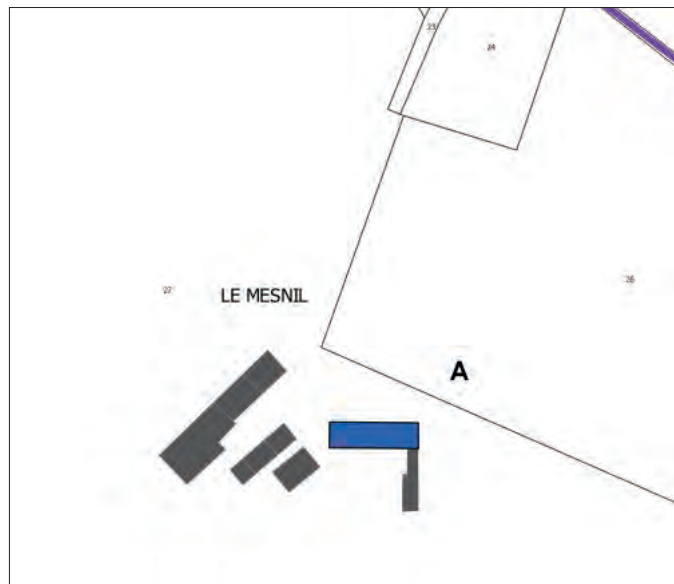
Le bâtiment agricole situé sur la parcelle ZT 27 servant autrefois d'étable ou d'écurie fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



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

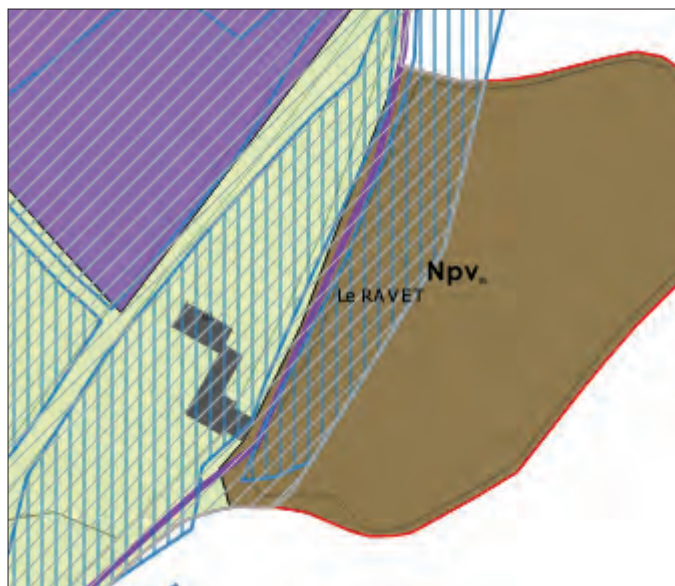
3.3 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À BESSE SUR BRAYE «MOULIN RAVET»

Les évolutions :

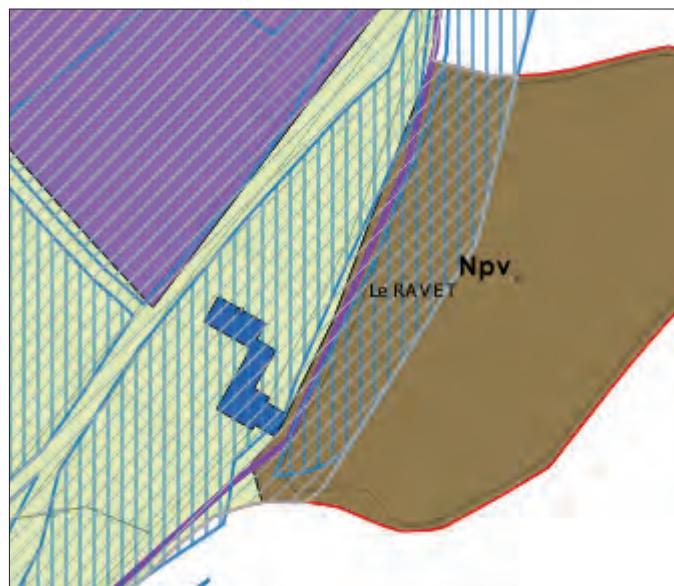
L'ancien moulin Ravet ou Ravay situé sur la parcelle AI 122 fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale de salle de séminaire, salle de réception, showroom, etc.).

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



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 accueillis en répondant aux normes et réglementations en vigueur.

Commune : BESSE SUR BRAYE Moulin Ravet

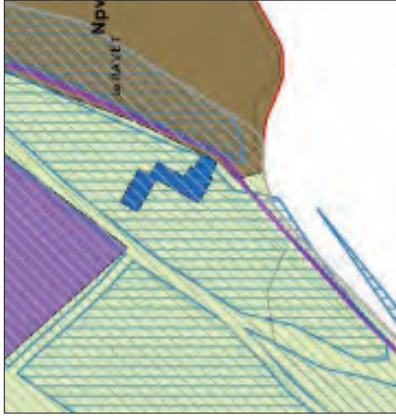
Critères:

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 :

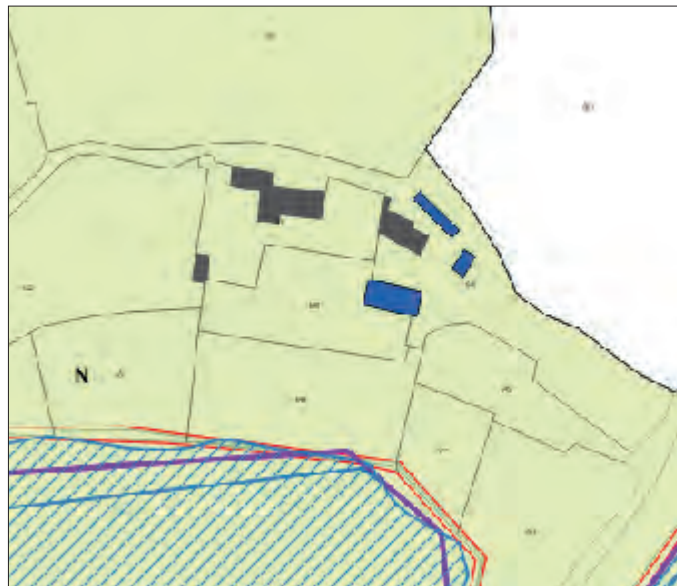
Sur les parcelles cadastrées C 646 et C 648 trois bâtiments anciennement agricoles font l'objet d'un [changement de destination afin de créer des hébergements touristiques](#).

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 Louetière

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 PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



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.



Changeement de destination
PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille

Commune : Conflans Sur Anille
Parcelle C63 et C65

Critères:

Bâtiment d'intérêt architectural : OUI

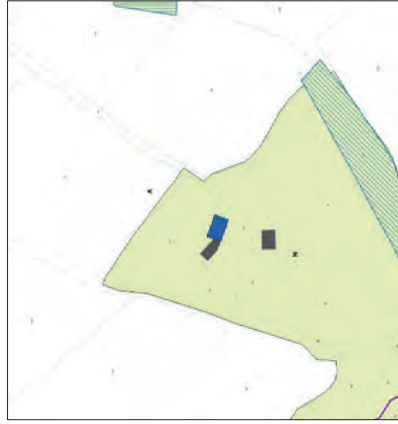
Impact sur l'activité agricole limitée : OUI

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

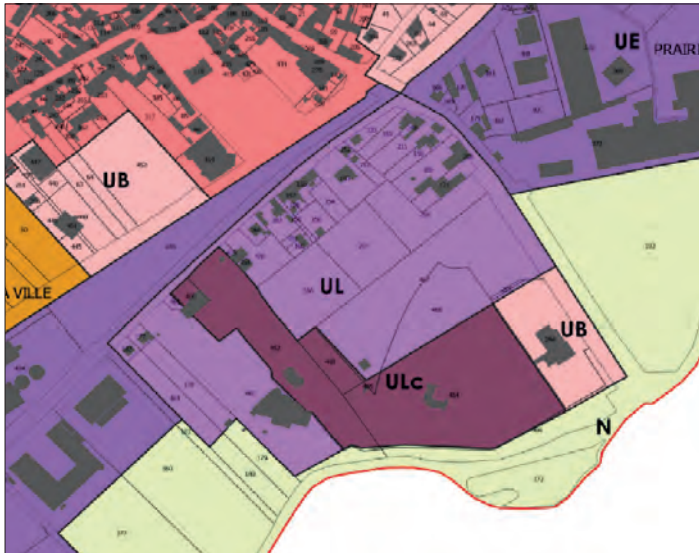
4.2/ BESSE SUR BRAYE - ÉVOLUTION DU ZONAGE SUR LE SECTEUR DE CAMPING

Les évolutions :

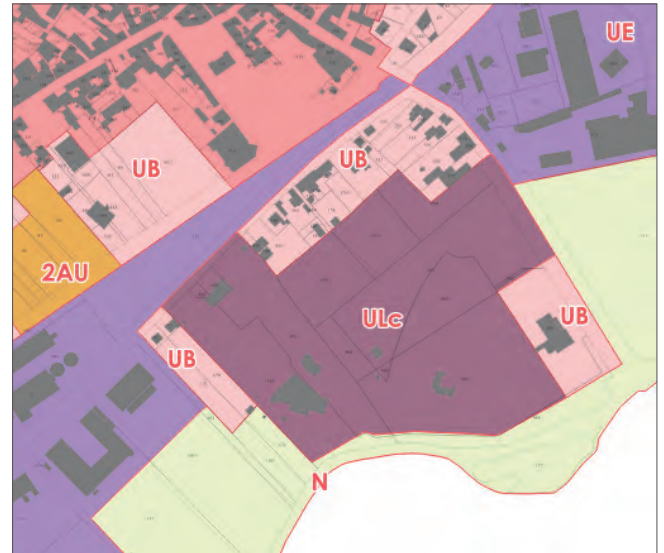
A Bessé-sur-Braye, tout ou partie des parcelles suivantes passent

- 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.

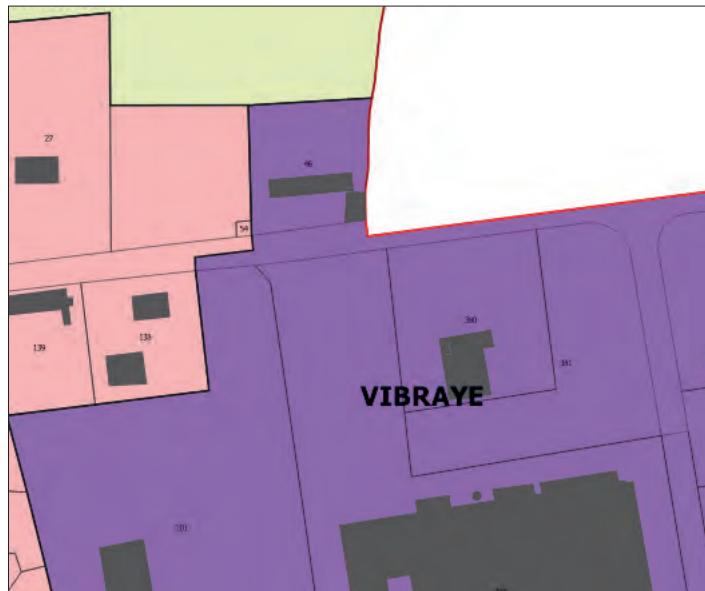
Le secteur du Camping du Val de Braye passe de la zone UL au sous-secteur ULc correspondant spécifiquement aux campings. Le tracé initial était entaché d'une erreur matérielle puisqu'une partie du camping n'y était pas intégrée. Le passage de UL à ULc permettra au site d'accueillir un nouveau lieu de 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

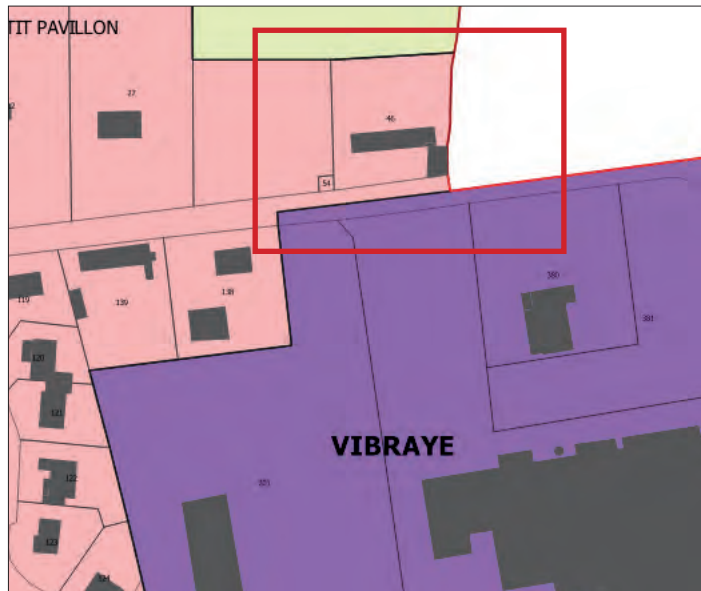
Les évolutions :

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

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



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.



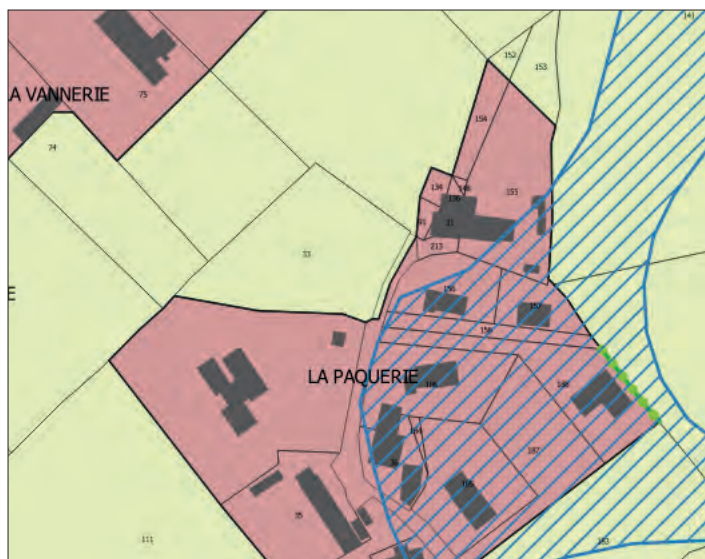
Vue sur la maison d'habitation et son annexe parcelle Al46 / source : Google Street View

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

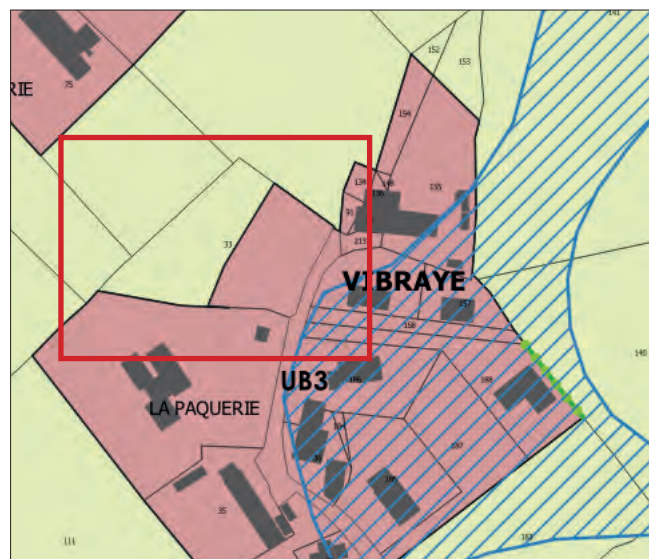
Les évolutions :

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.

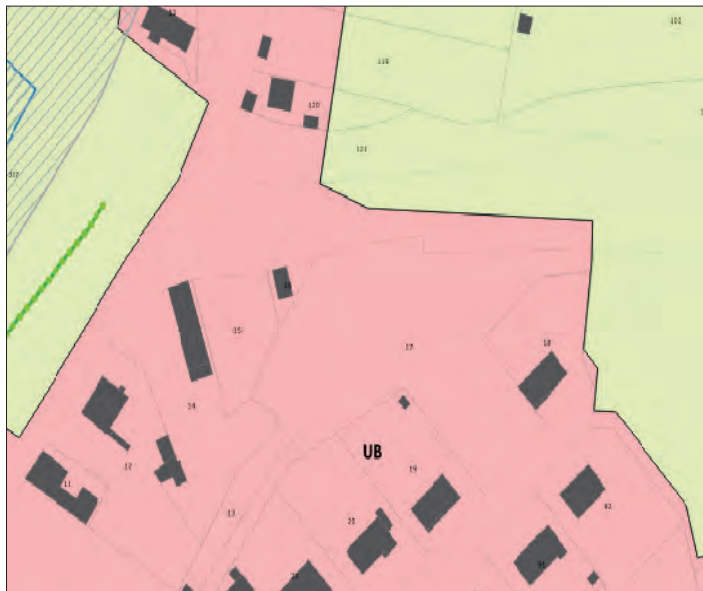
Extrait de l'arrêté du 6 mars 2020

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

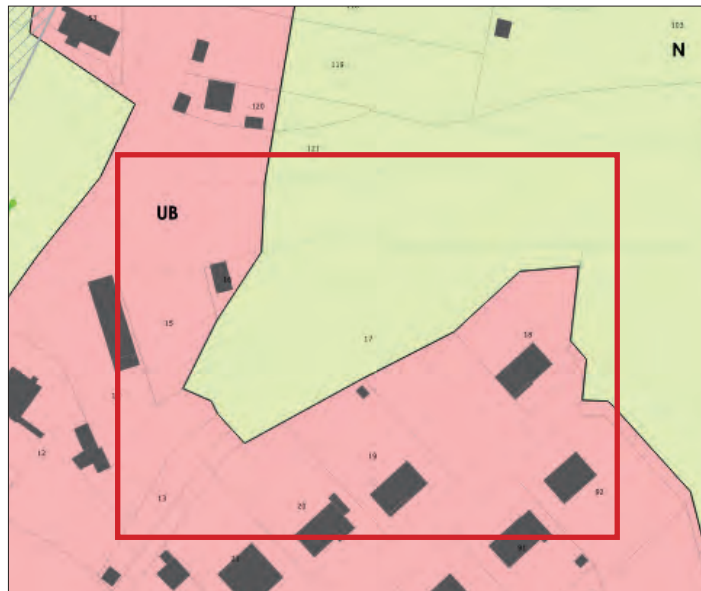
Les évolutions :

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

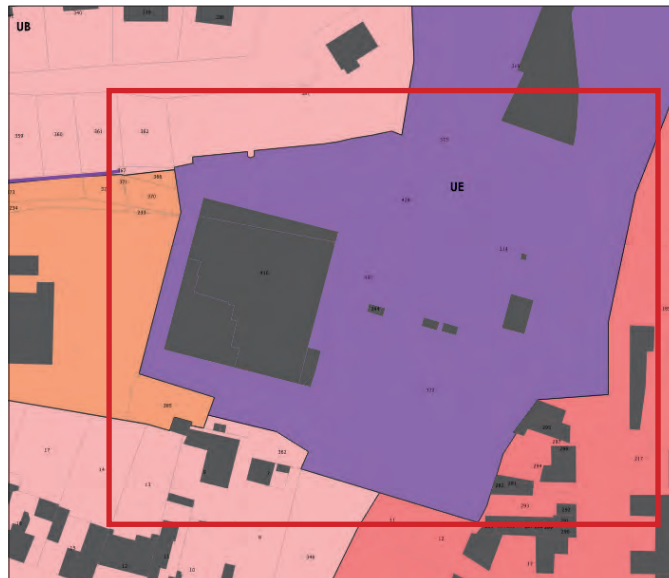
Les évolutions :

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.

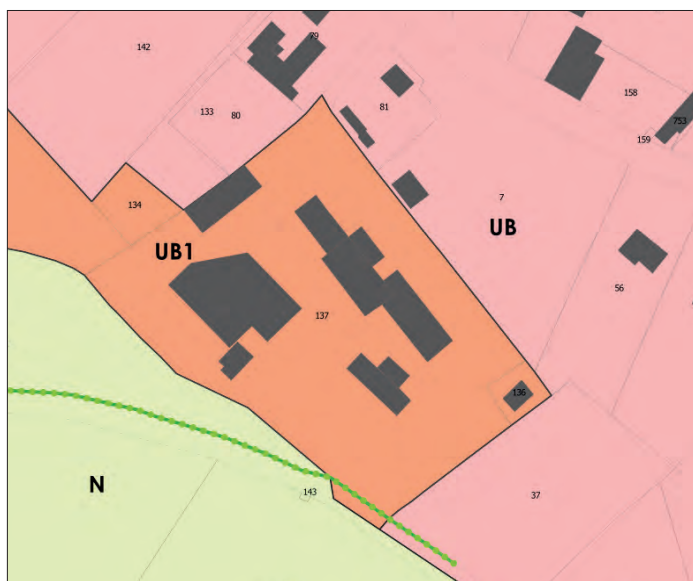
Ce changement s'intègre logiquement dans la zone UE. D'autres enseignes commerciales telles que Fruidélíce, ex-Caténa, ToutNet, Marster Cuisine font partie de la zone UE.

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

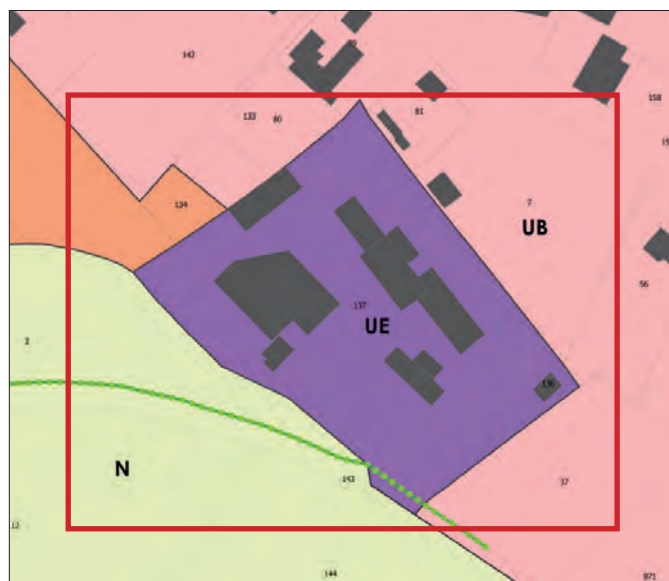
Les évolutions :

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 direct de bières artisanales ;
- Tonnellerie, fabrication et vente en direct de tonneaux en bois local ;
- Fabrication et vente en direct 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.

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 faitage. 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 :
 - o 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 ÉCRIT : 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

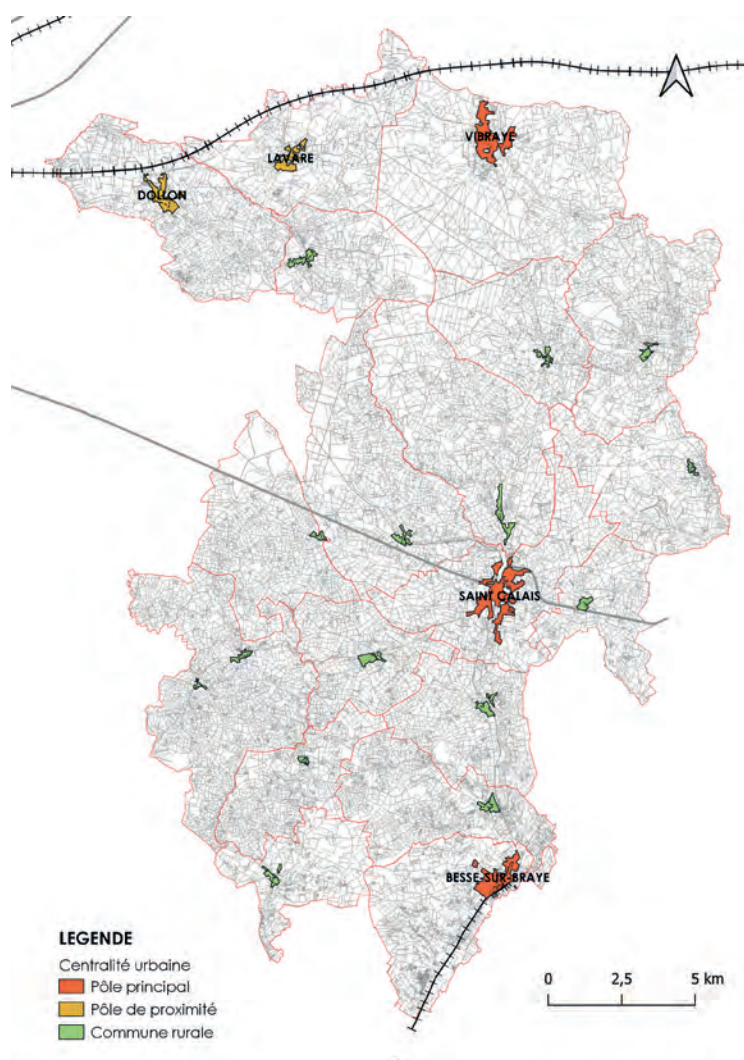
5.1/ CRÉATION DE L'OAP 3 THÉMATIQUE N°3 A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE AFIN DE RÉPONDRE A L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

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 & RÉILIENCE»

LA LOI CLIMAT ET RÉILIENCE 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 « *échancier 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 échancier 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 PLUj



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 PLUj



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

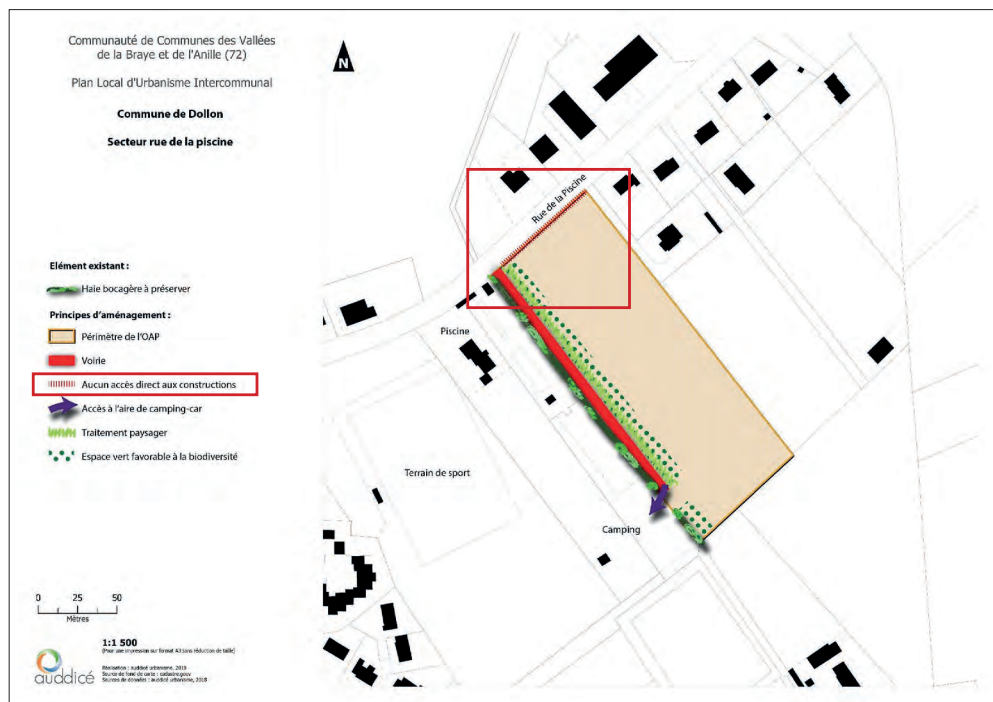
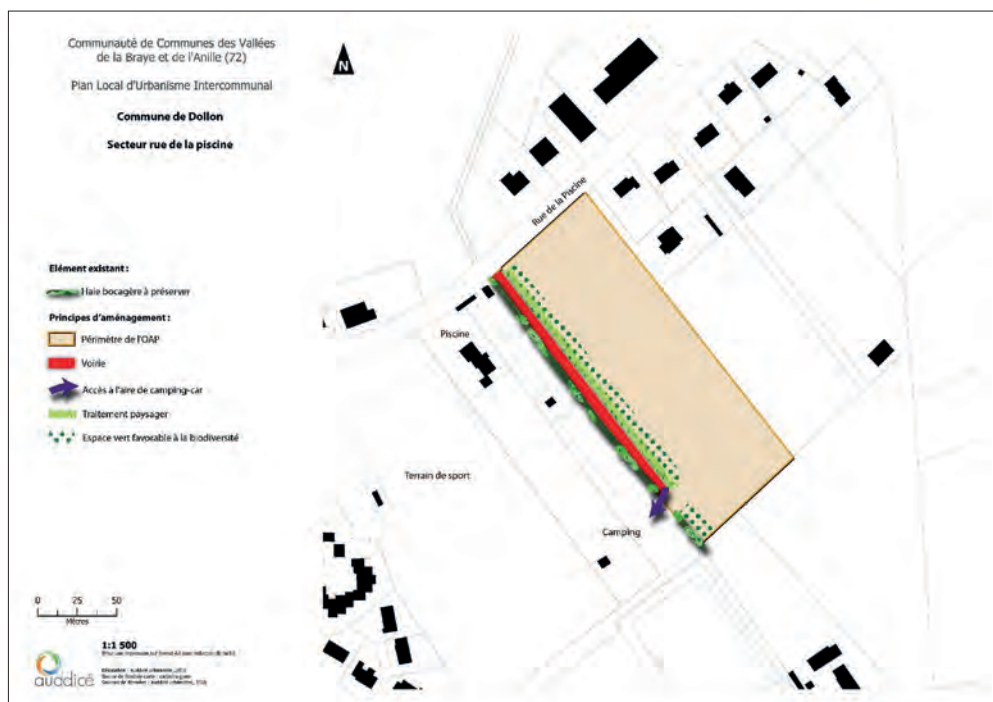
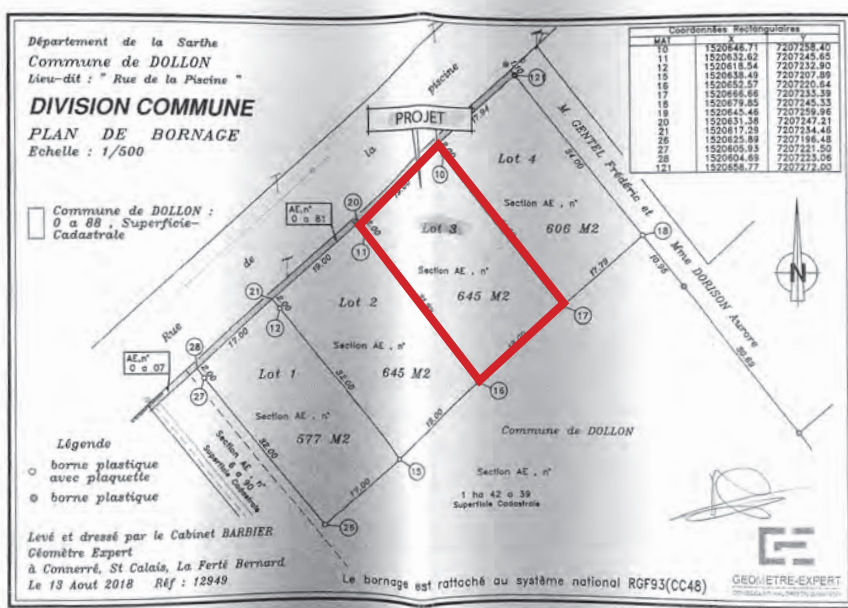


SCHÉMA APRÈS MODIFICATION DU PLU





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**.

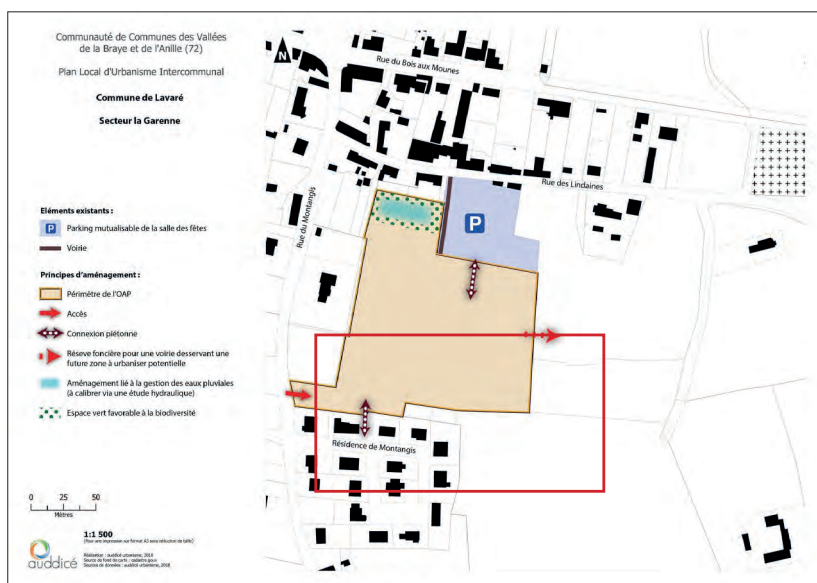


SCHÉMA AVANT MODIFICATION
DU PLU

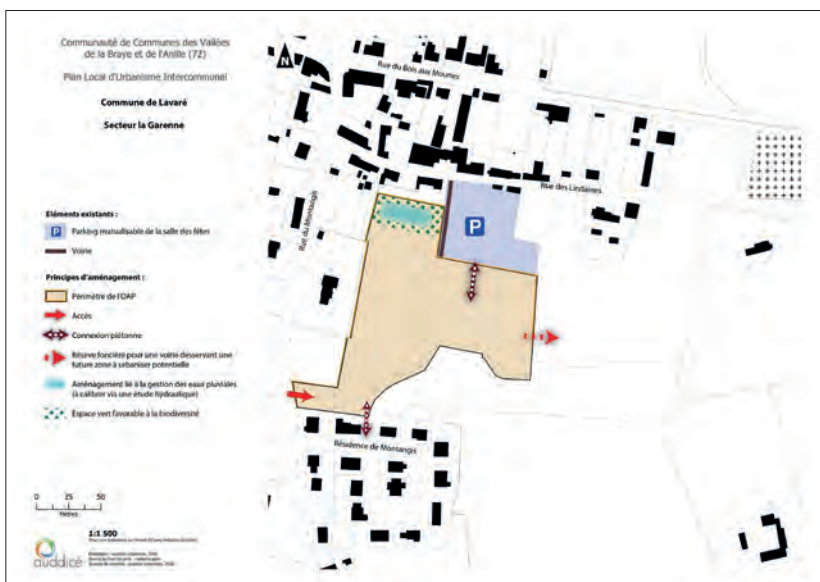


SCHÉMA APRÈS MODIFICATION
DU PLU

Justifications

L'urbanisation du secteur La Garenne entre en phase opérationnelle et un bureau d'études à 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 conclusion de cette étude précise que :

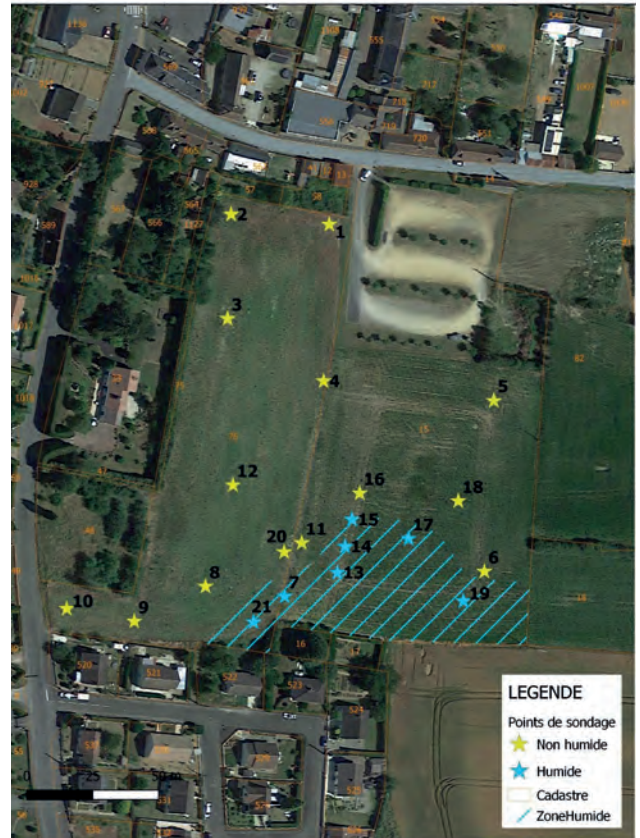
« L'inventaire a mis en évidence plusieurs sols caractéristiques de zones humides (classe IVd, et Vb) aboutissant à la délimitation d'1 secteur de zone humide au point haut du site. Ce secteur représente une superficie totale d'environ 3 740 m².

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.

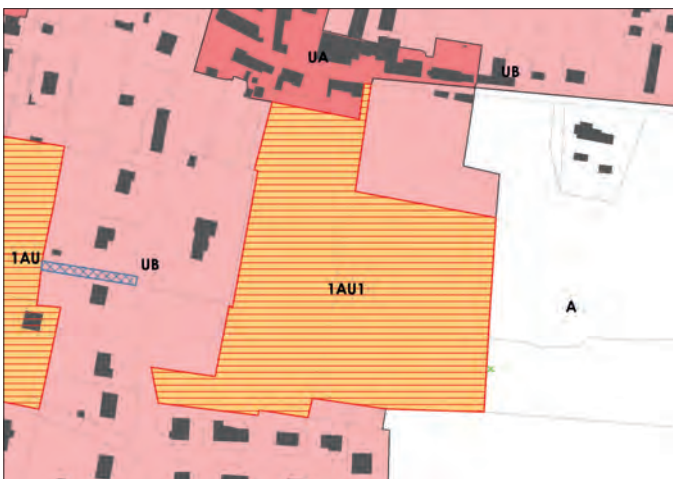
Le plan de zonage est également adapté en conséquence à travers une réduction de la zone 1AU et une zone humide tramée en zone A (agricole). Le secteur d'OAP est également mis en cohérence.



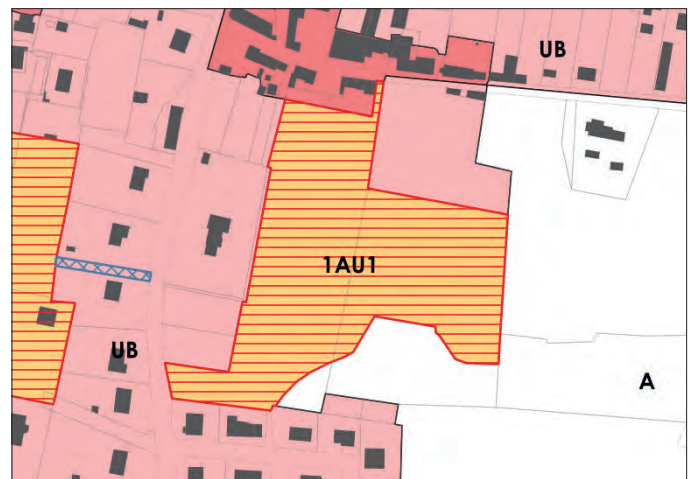
Les évolutions de zonage induites :

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 :

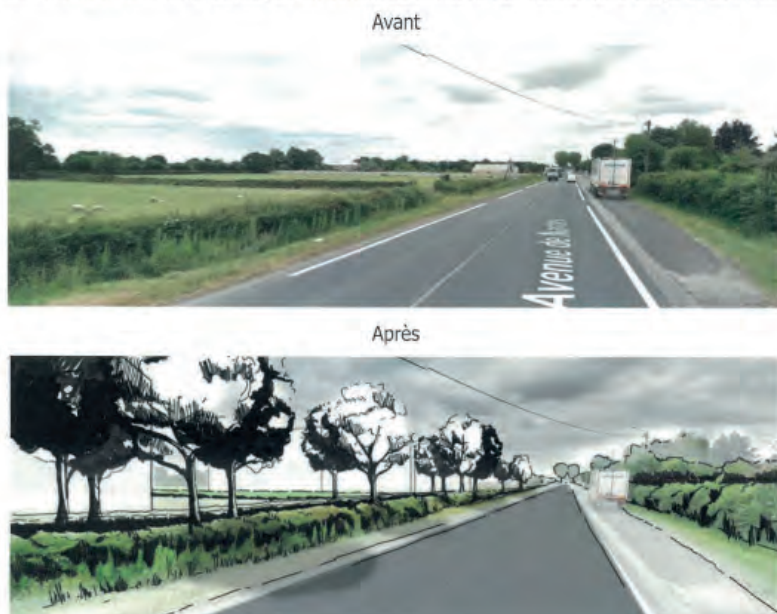
Une OAP a été ajoutée à Saint Calais. Il s'agit d'une OAP dédiée au développement économique de la ZA de la Chasselouvière (actuellement en zone 2AU).

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.

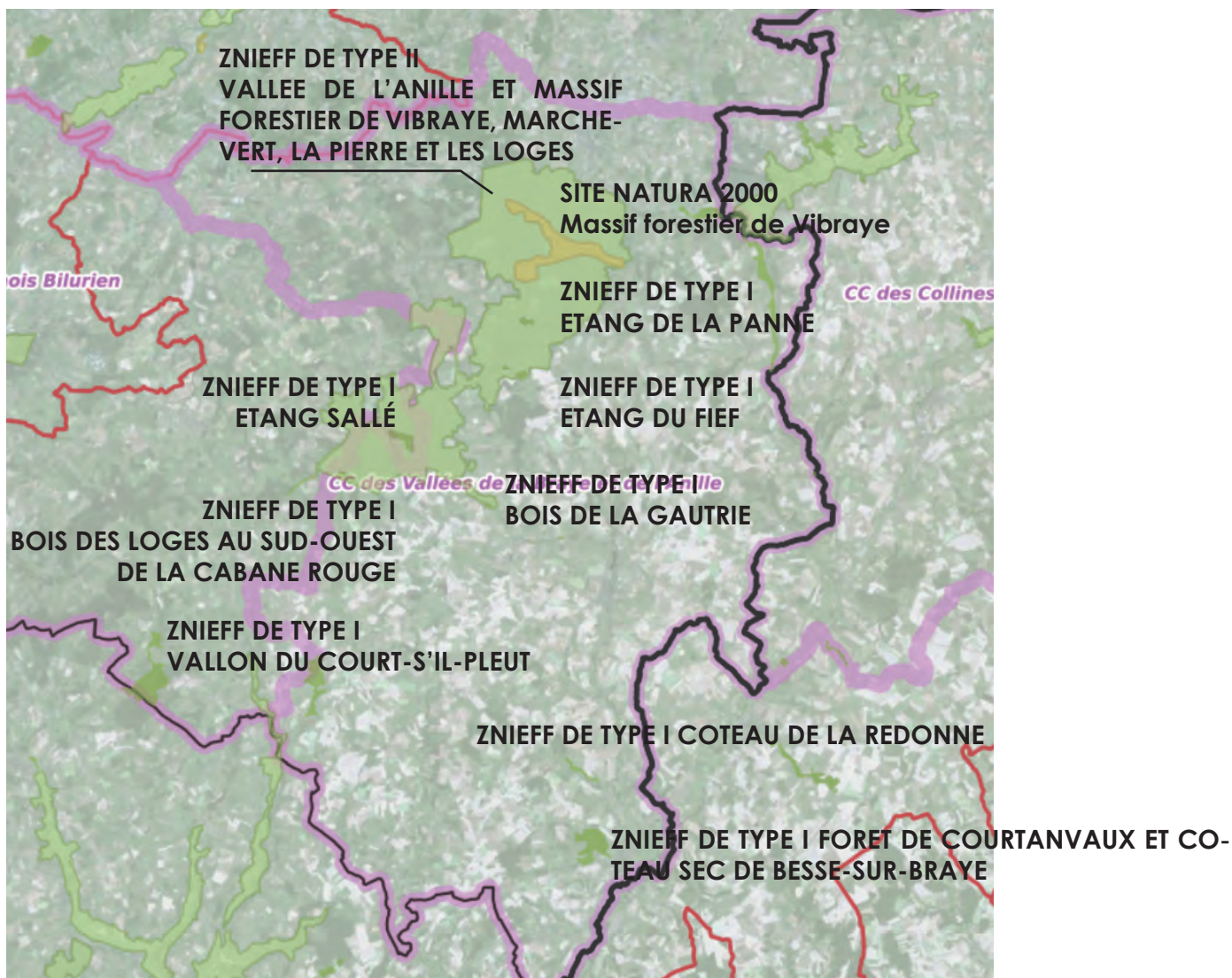
- Zones naturelles d'intérêt reconnu (hors Natura 2000)

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.



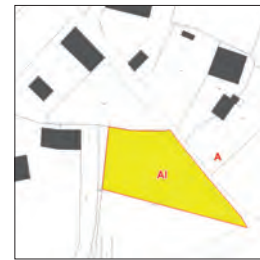
La présente partie reprend l'ensemble des évolutions apportées au PLUi et identifie les potentiels impacts sur l'environnement.

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)

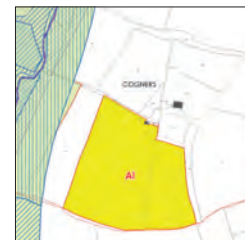


INCIDENCES SUR :

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

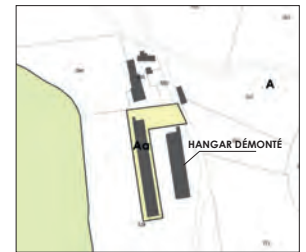


INCIDENCES SUR :

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

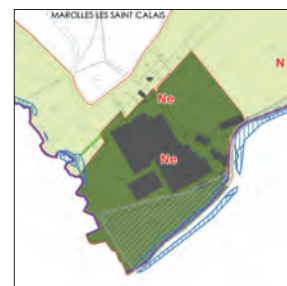


INCIDENCES SUR :

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 Brayre 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 Brayre 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 parcelles concernées 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 tout 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 NI1, 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 NI1 (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

<p>Création d'une OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique</p>	<p>IMPACT POSITIF 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>
<p>Création d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue</p>	<p>IMPACT POSITIF 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>
<p>Mise à jour des échéanciers prévisionnels des OAP «Habitat»</p>	<p>IMPACT NUL 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>
<p>Évolution de l'OAP du «Secteur rue Henri Mennant» à La Chapelle Huon</p>	<p>IMPACT POSITIF 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>
<p>Évolution de l'OAP du «Secteur rue de la Piscine» à Dollon</p>	<p>IMPACT POSITIF 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>
<p>Évolution de l'OAP du «Secteur La Garenne» à Lavaré</p>	<p>IMPACT POSITIF 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>



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Brayе
et de l'Anille**

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

SYNTHÈSE DE LA LOCALISATION DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

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 Brayе et de
l'Anille

Le président,
Michel Leroy

Date : **20 mars 2024**

Phase : **Notification n°2 aux PPA**

N° de pièce : **1c**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com





TABLE DES MATIÈRES

I/ LOCALISATION DES STECAL

3

II/ LOCALISATION DES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

10

I/ LOCALISATION DES STECAL

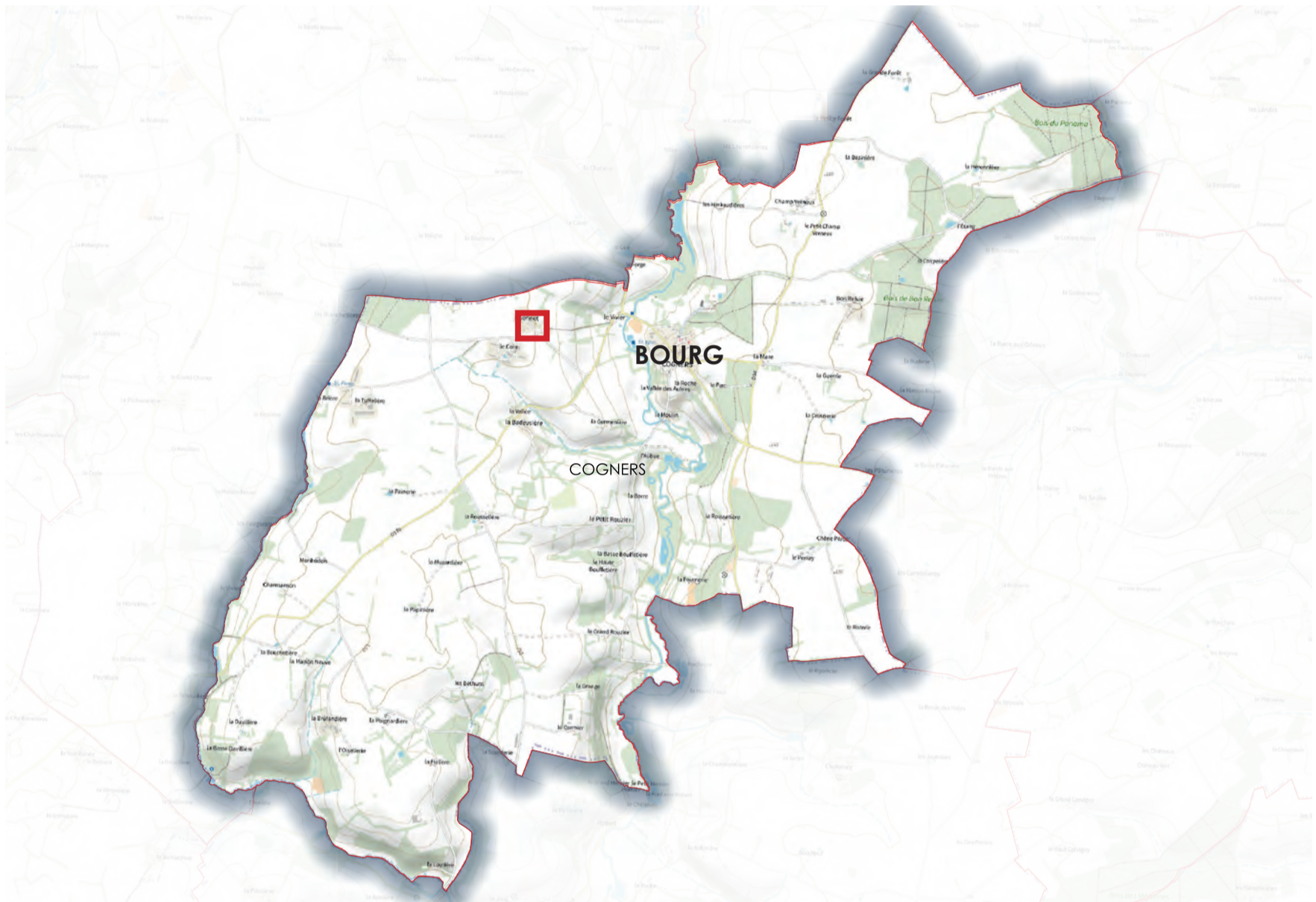
Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées

1.1 / Création d'un STECAL à COGNERS au lieu dit « Le Guérinet »

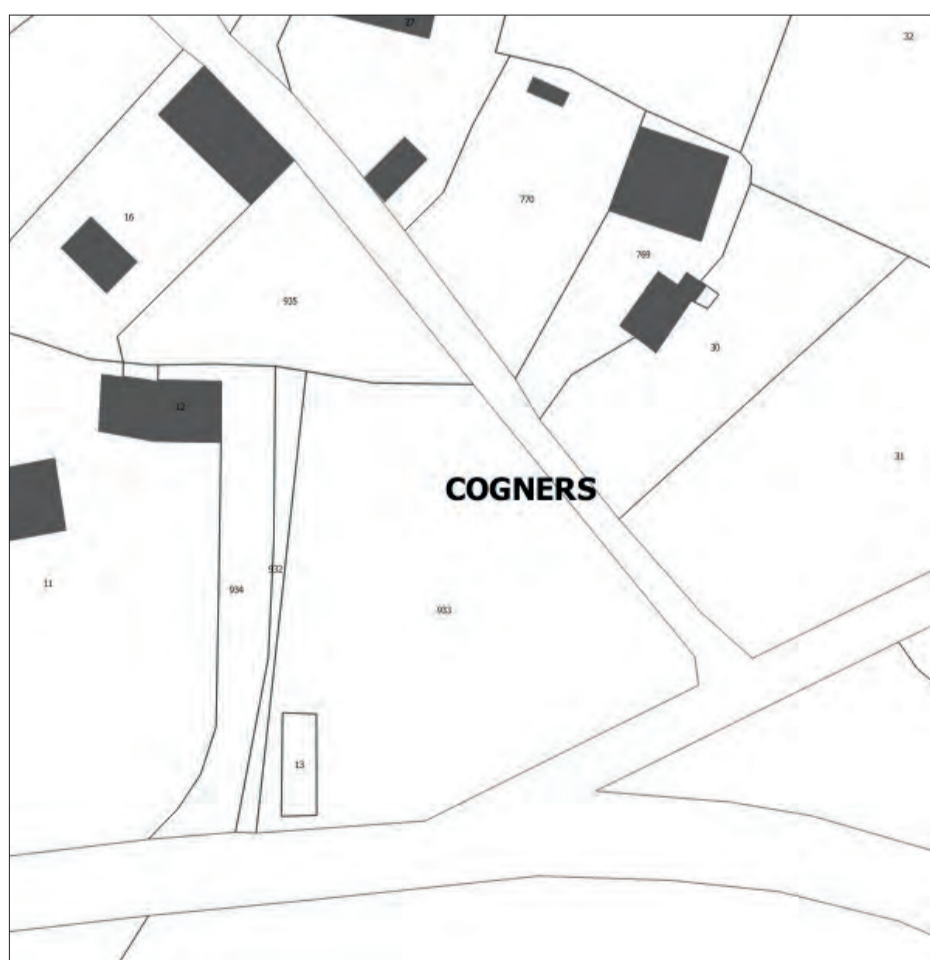
Les évolutions :

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.

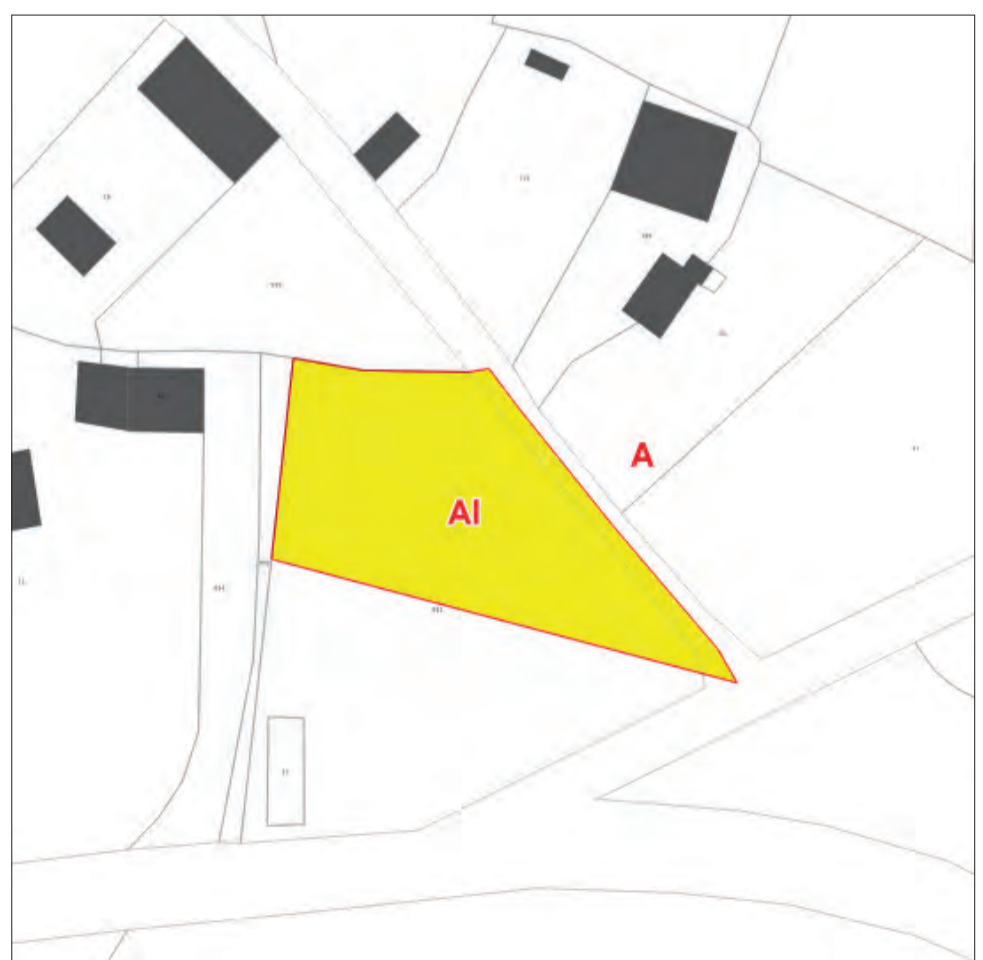
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :




AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



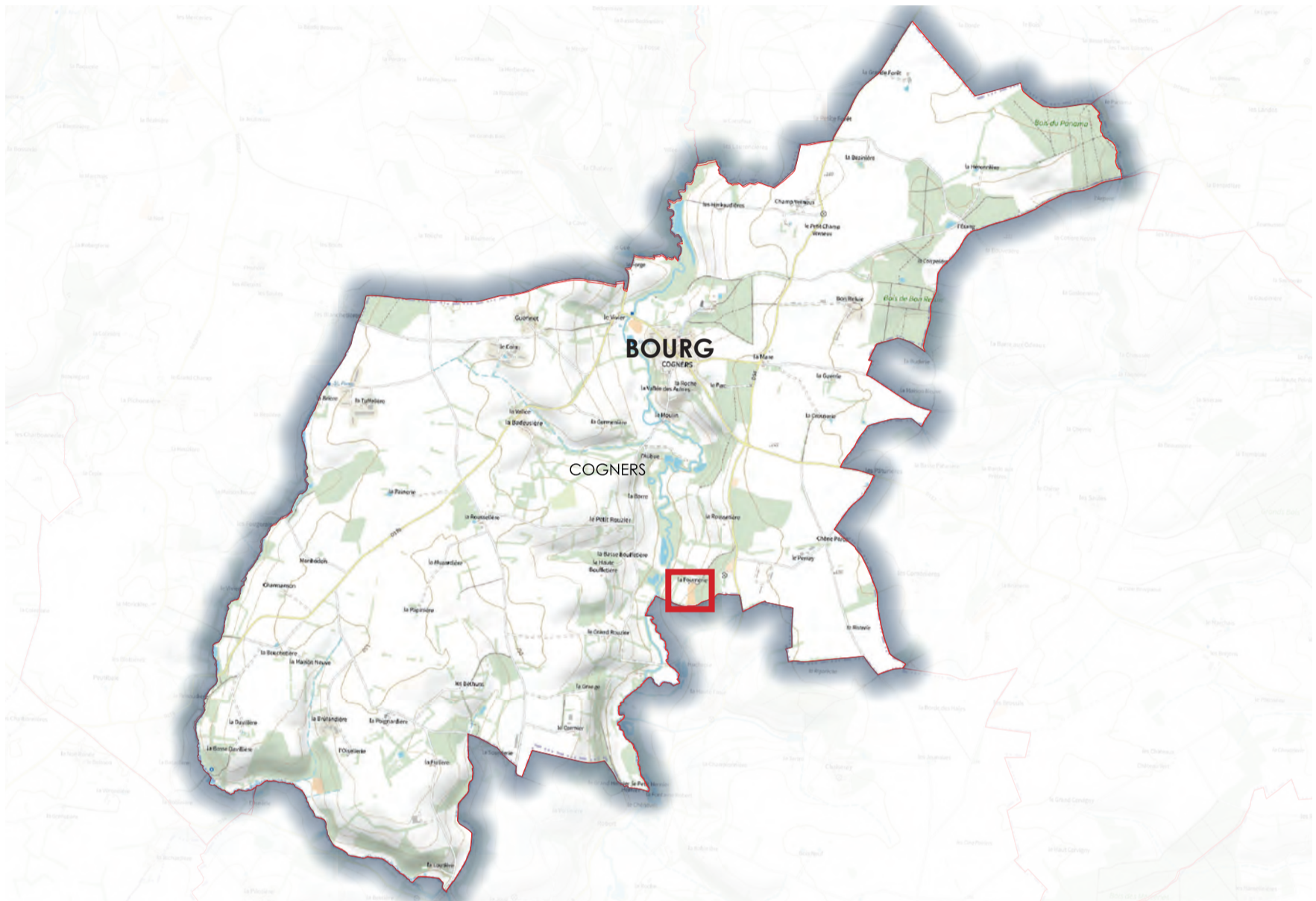
 AI : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements

1.2 / Création d'un STECAL à COGNERS au lieu dit « La Fournerie »

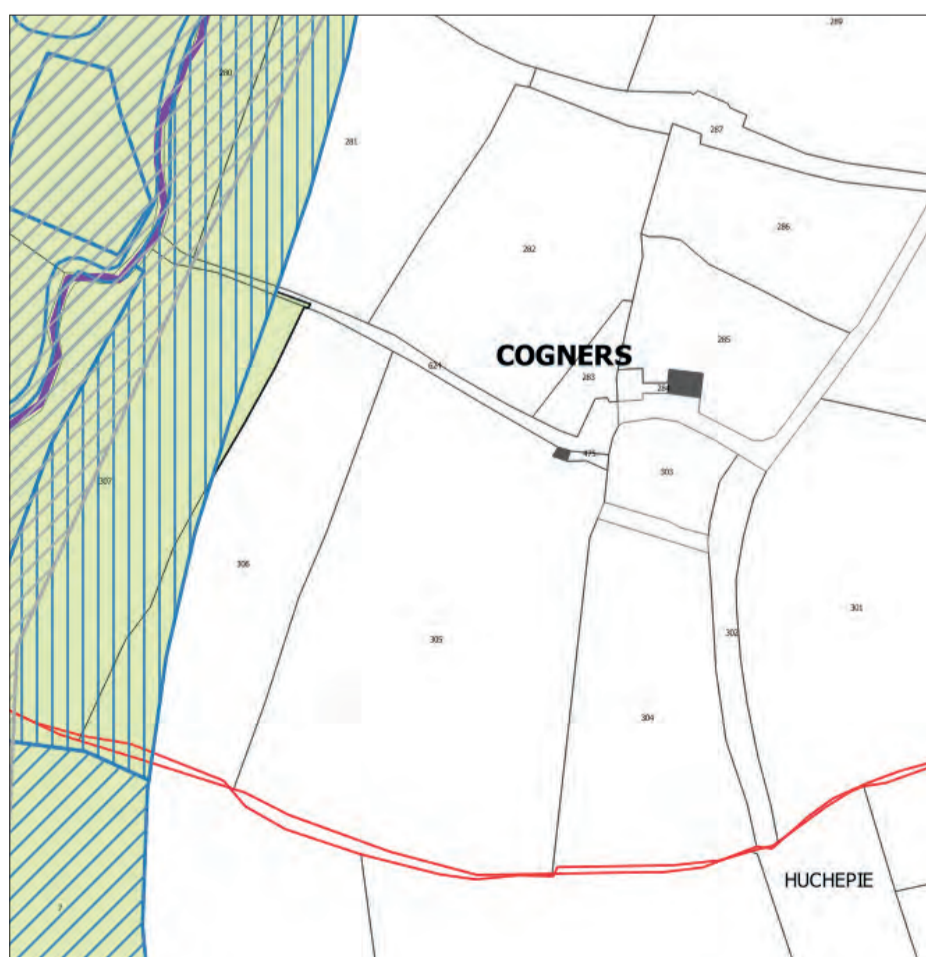
Les évolutions :

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**.

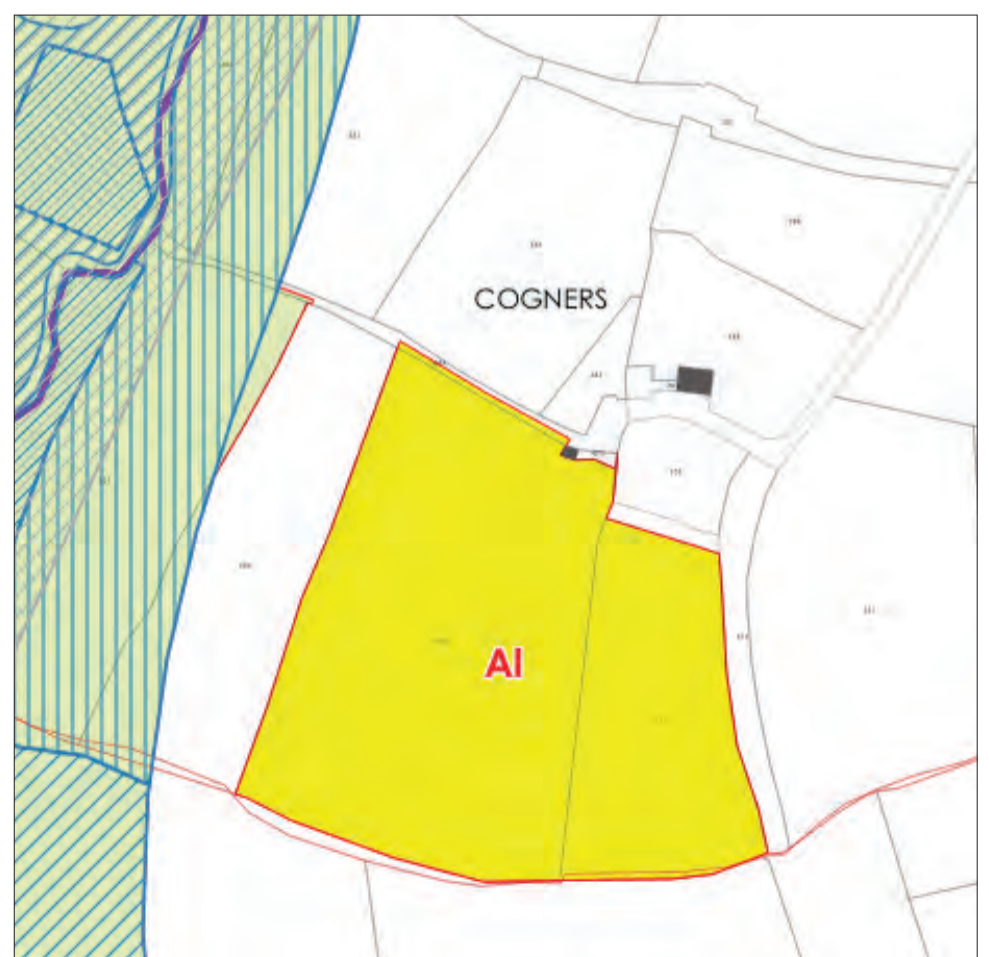
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :




AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



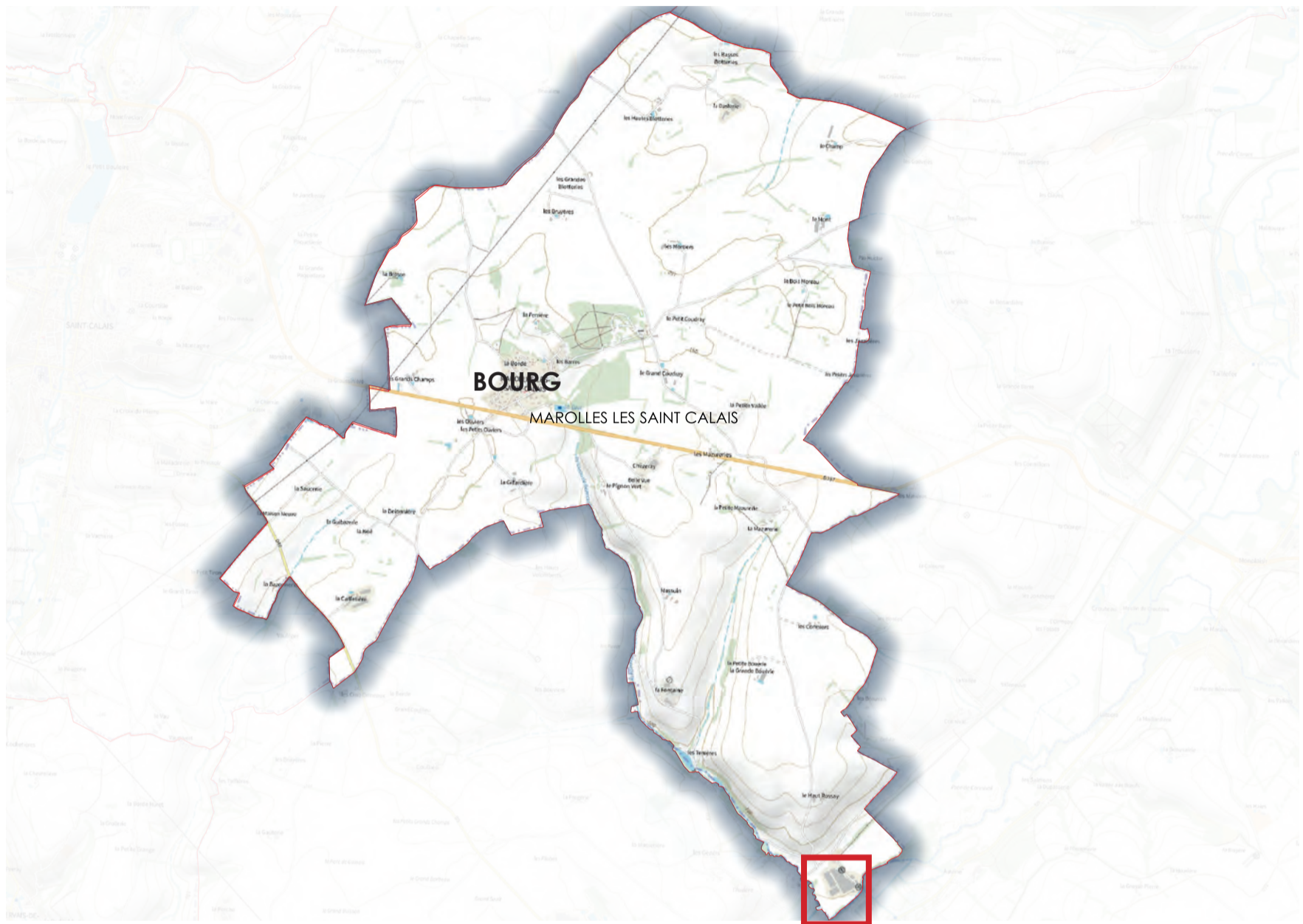
 AI : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements

1.3 / Agrandissement du STECAL « Ne» à MAROLLES LES SAINT CALAIS

Les évolutions :

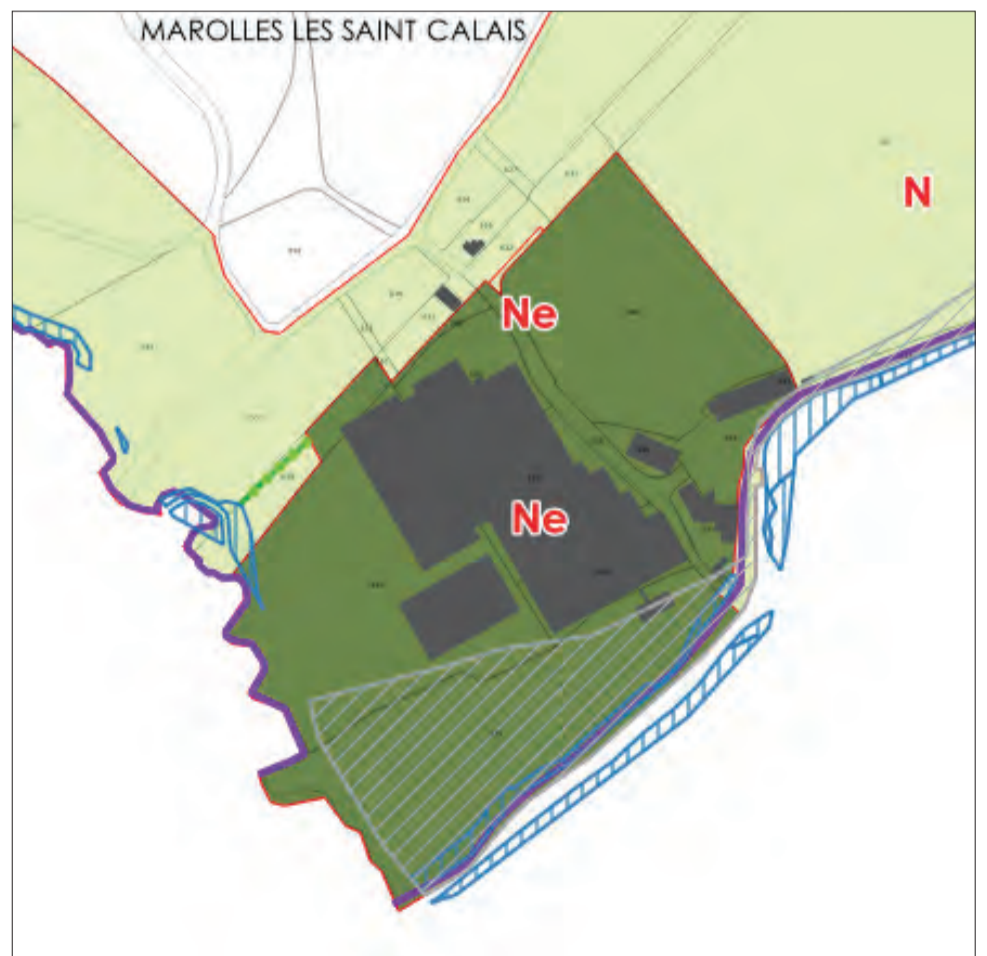
A Marolles-lès-Saint-Calais, tout ou partie des parcelles B 339, 340 et 596 passent de la zone N « zone naturelle » au secteur Ne « Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles » afin d'agrandir le STECAL existant sur une emprise d'environ **5 ha** (emprise totale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

LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUI

APRÈS MODIFICATION DU PLUI



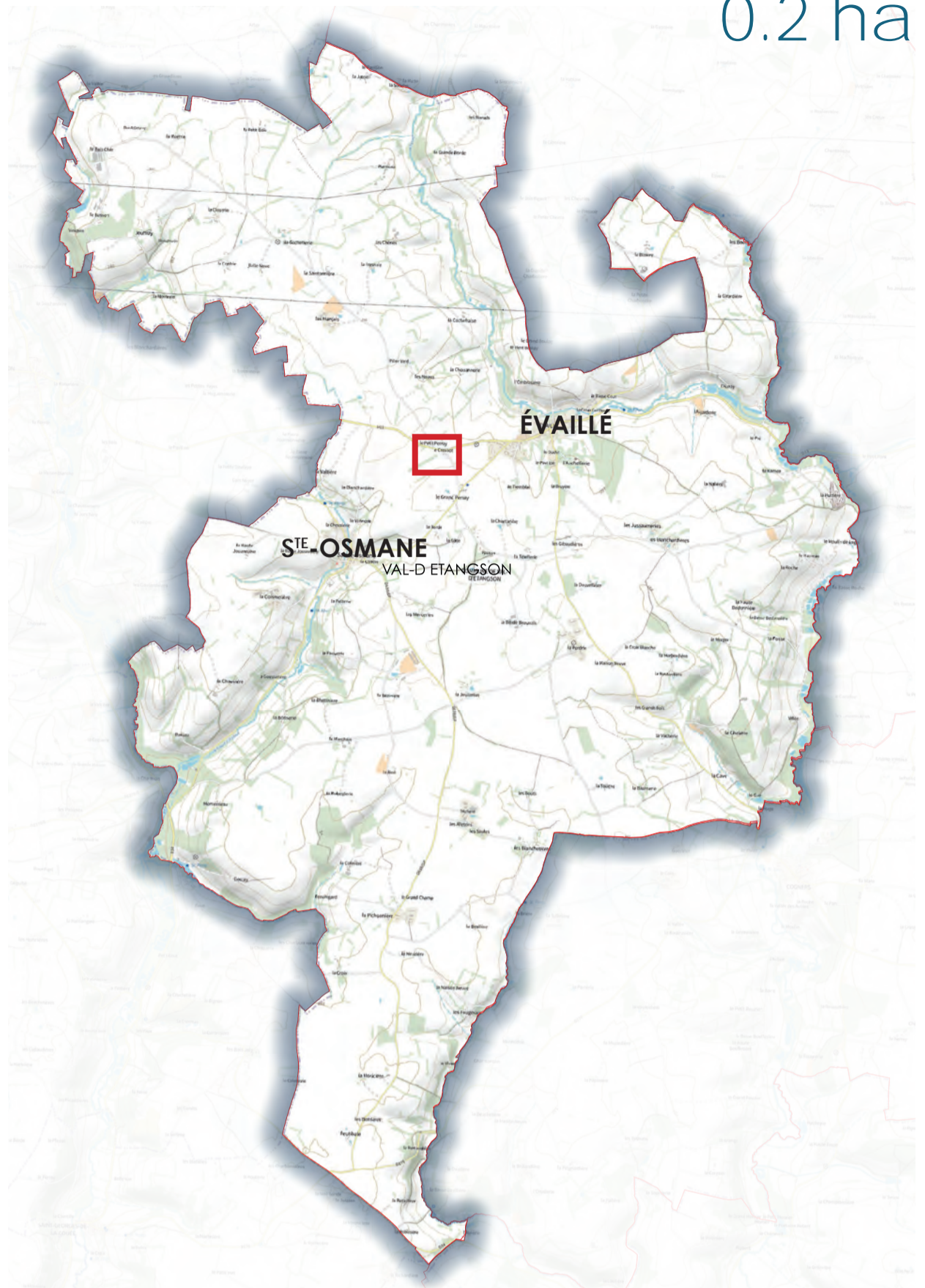
■ Ne : secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles

1.4 / 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

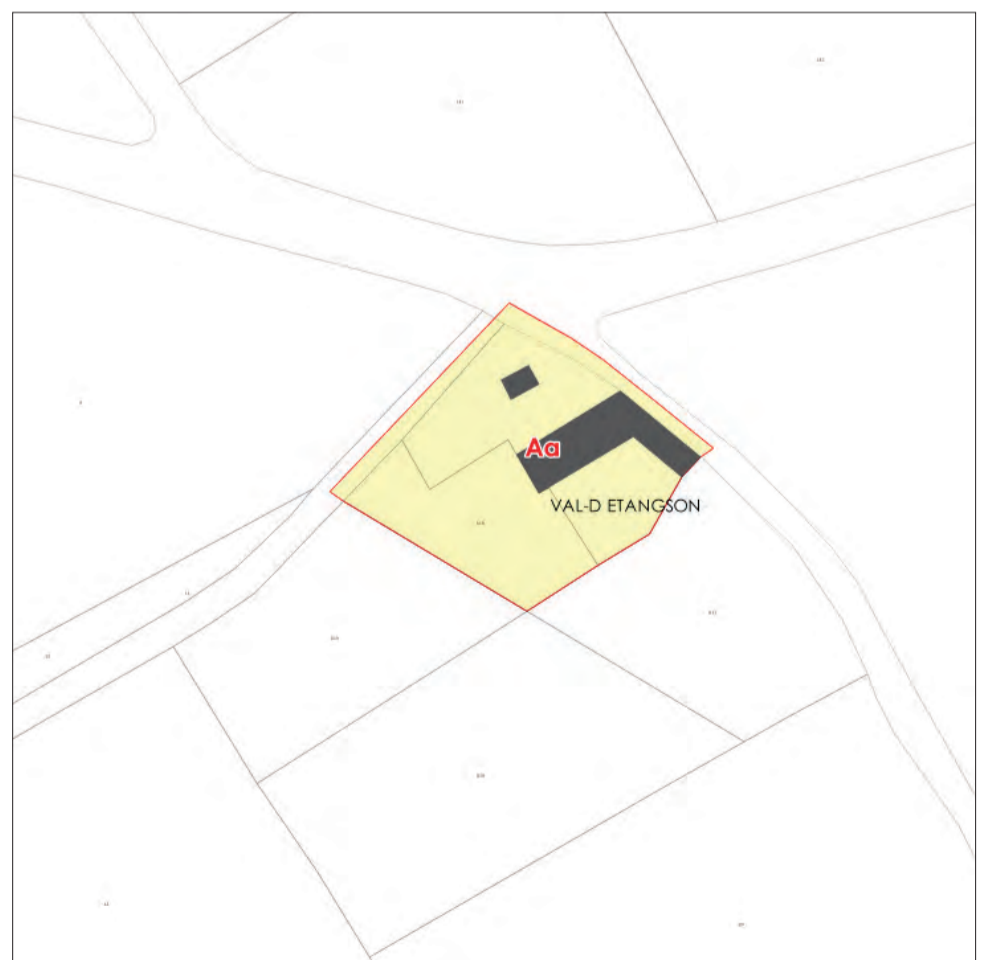
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :




AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



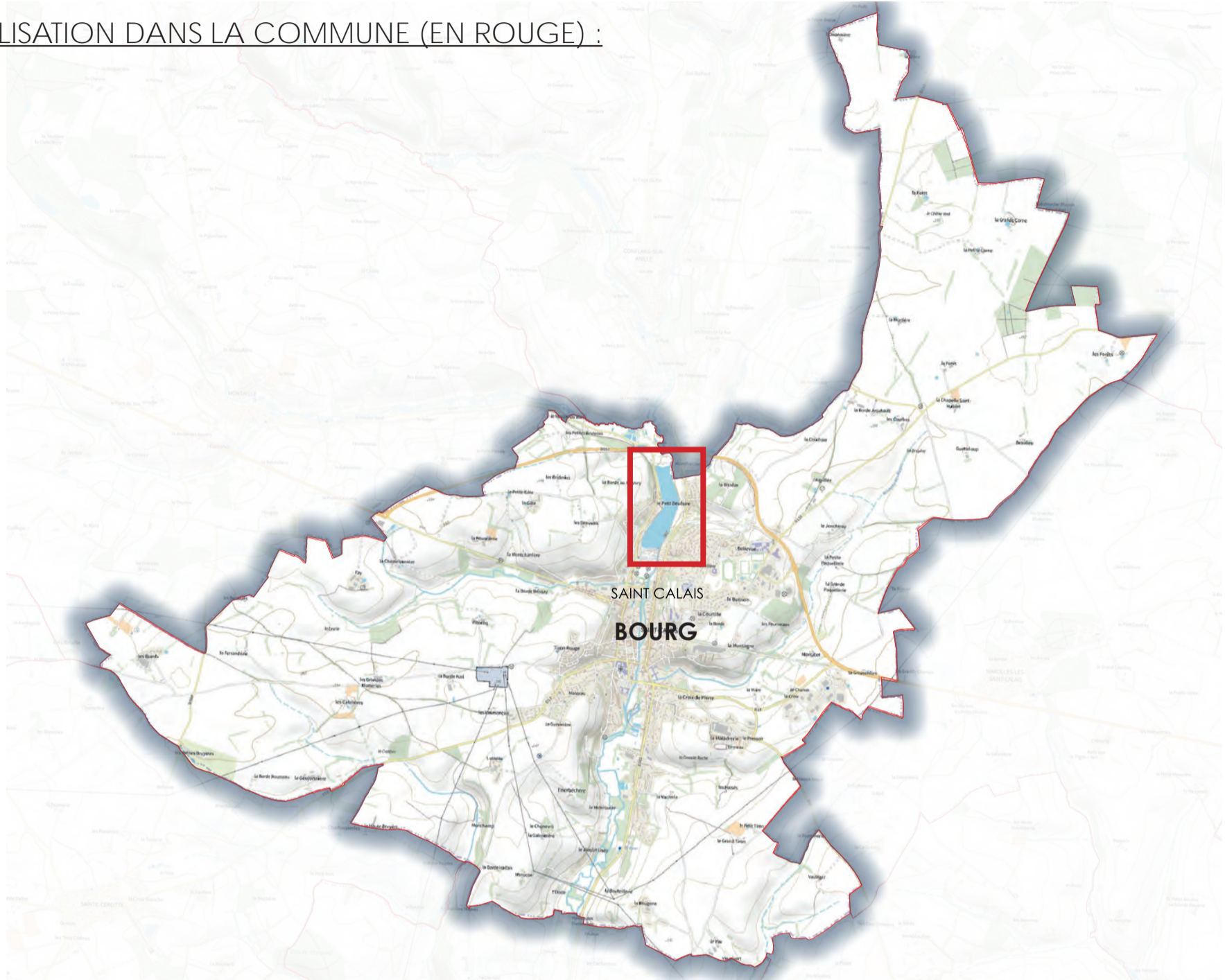
 Aa : Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales

1.5 / Création d'un STECAL à SAINT-CALAIS sur la base de loisirs

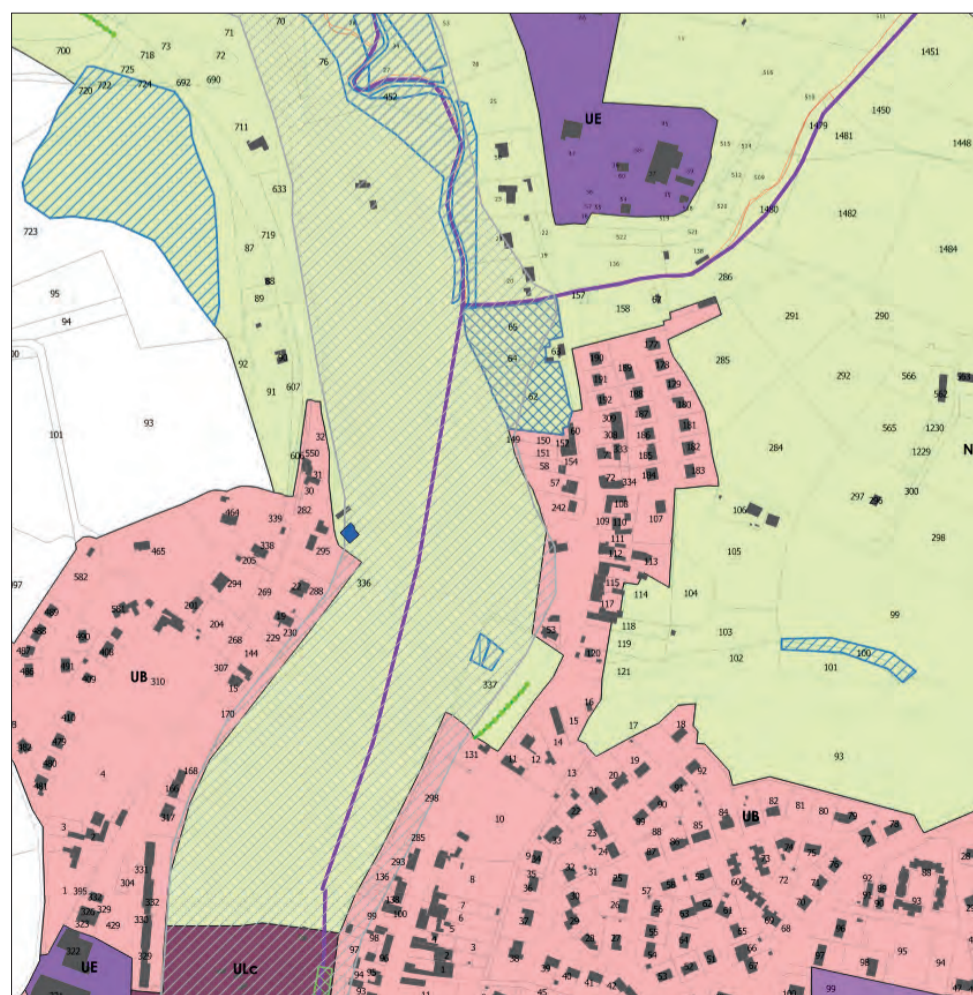
Les évolutions :

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.

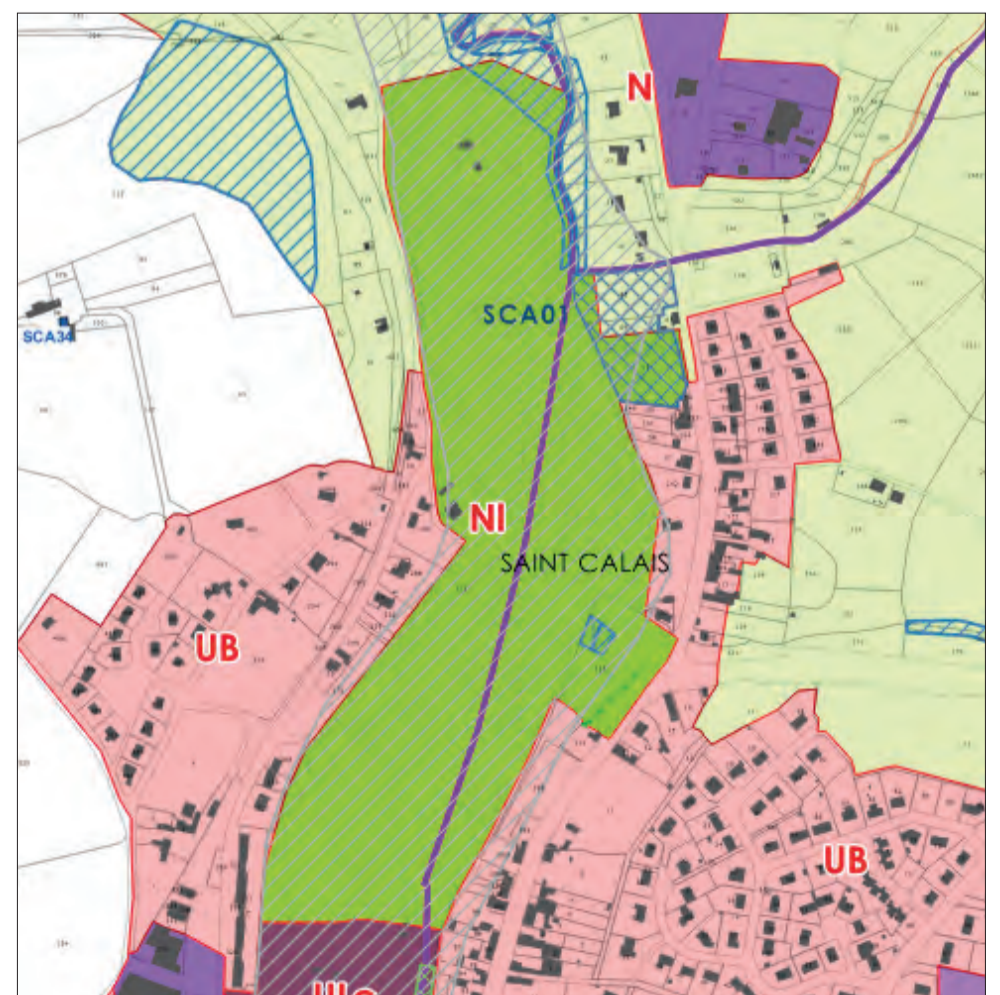
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :




AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



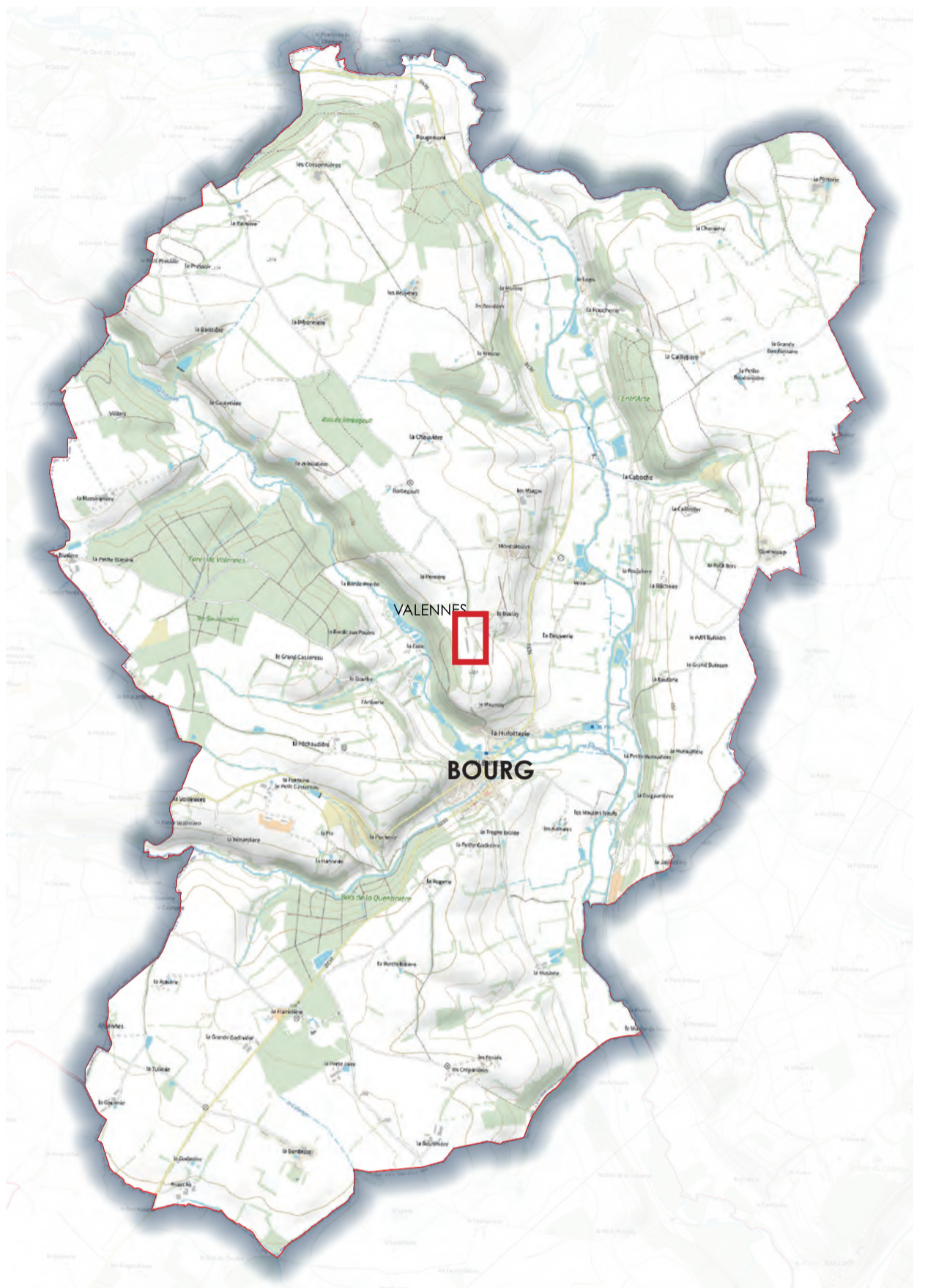
 NI : Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements

1.6 / 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)

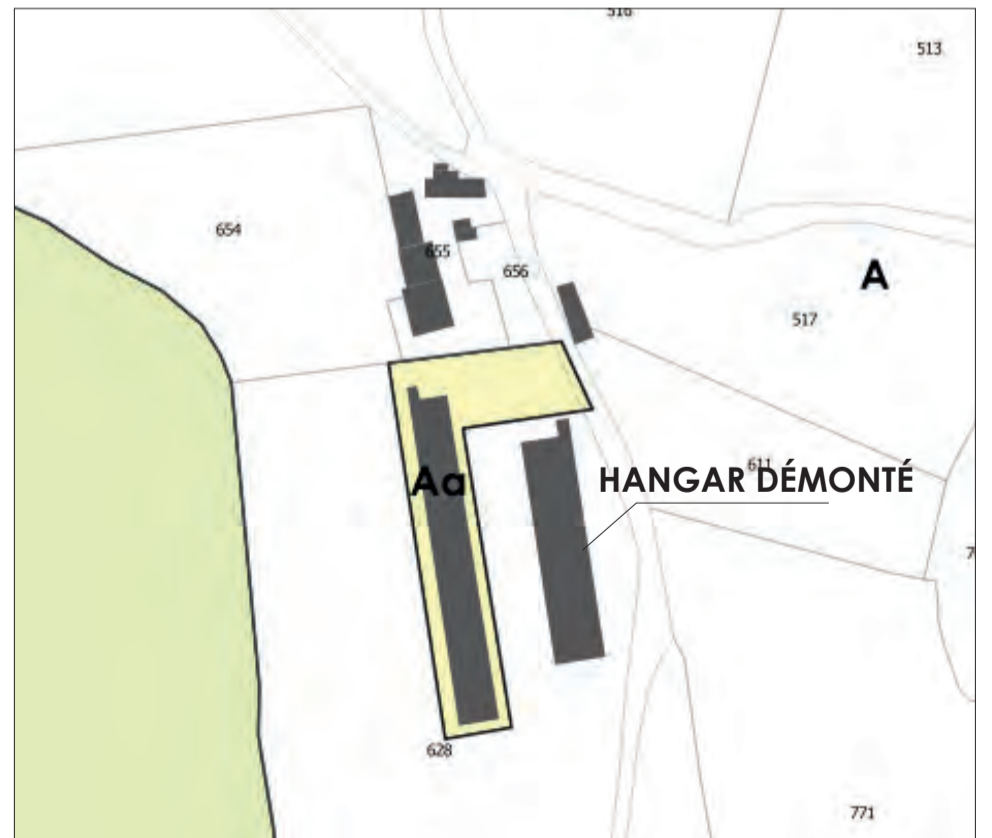
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLU



APRÈS MODIFICATION DU PLU



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

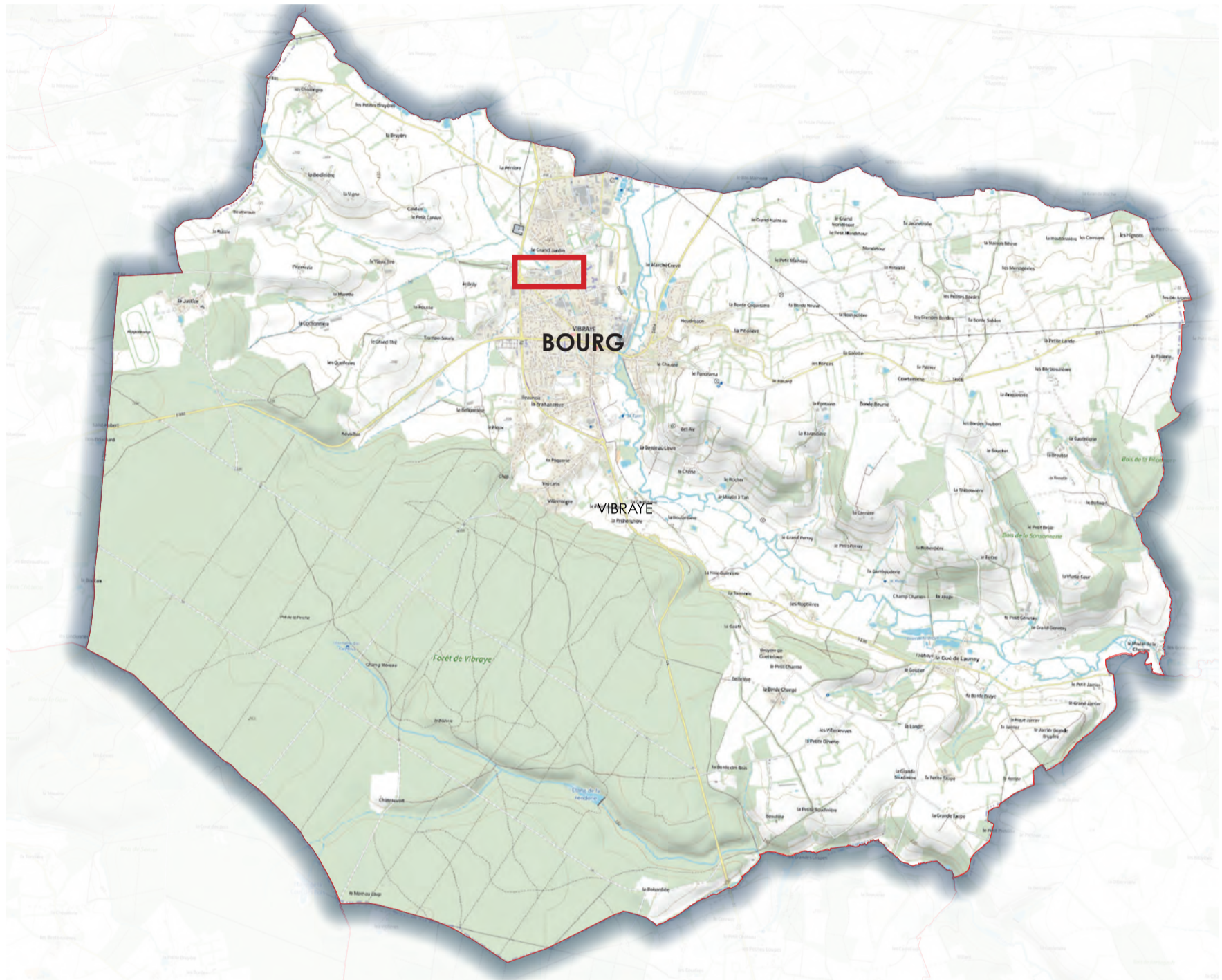
III/ LOCALISATION DES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

2.1/ VIBRAYE - Passage de UB à UE parcelles cadastrées AT 249, AT 212, AT 213, AT 279, AT 198, AT 280 et AT 281.

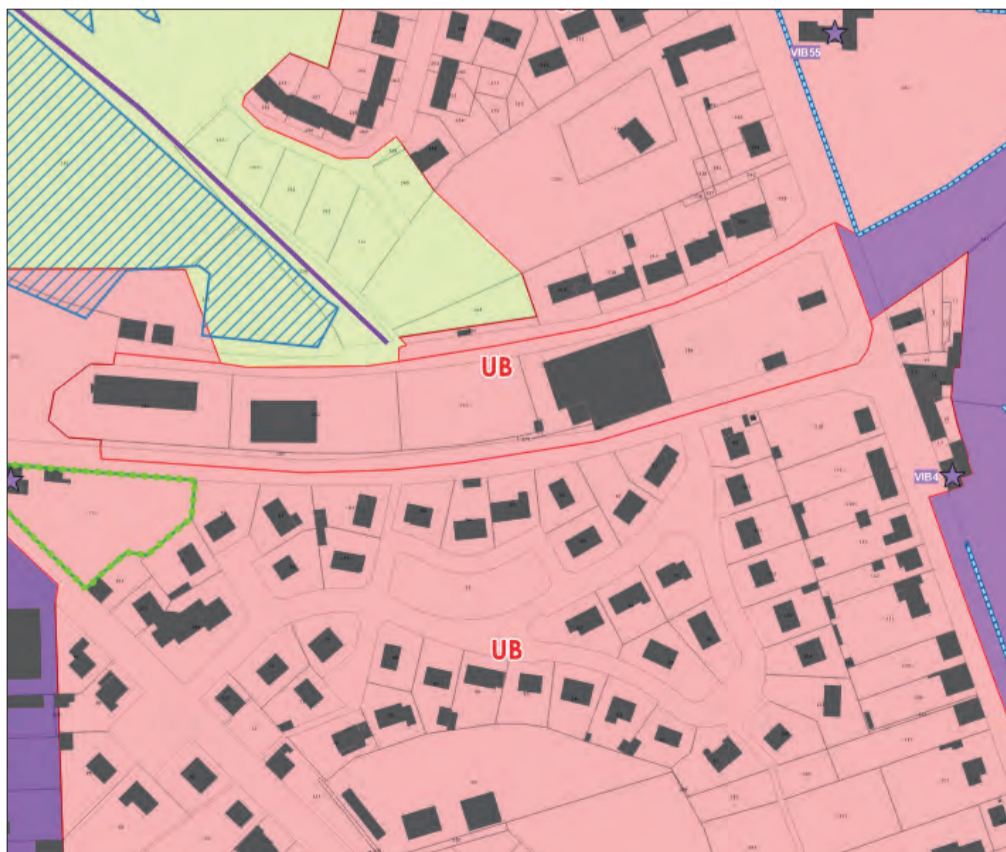
Les évolutions :

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.

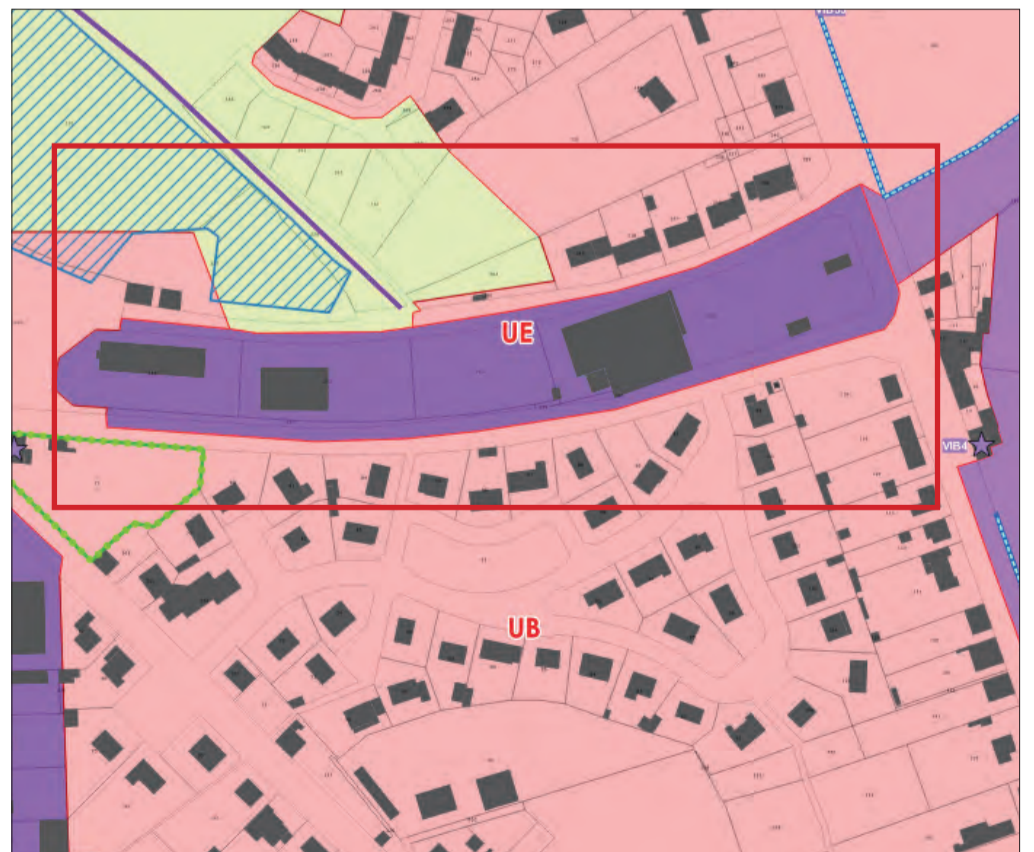
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



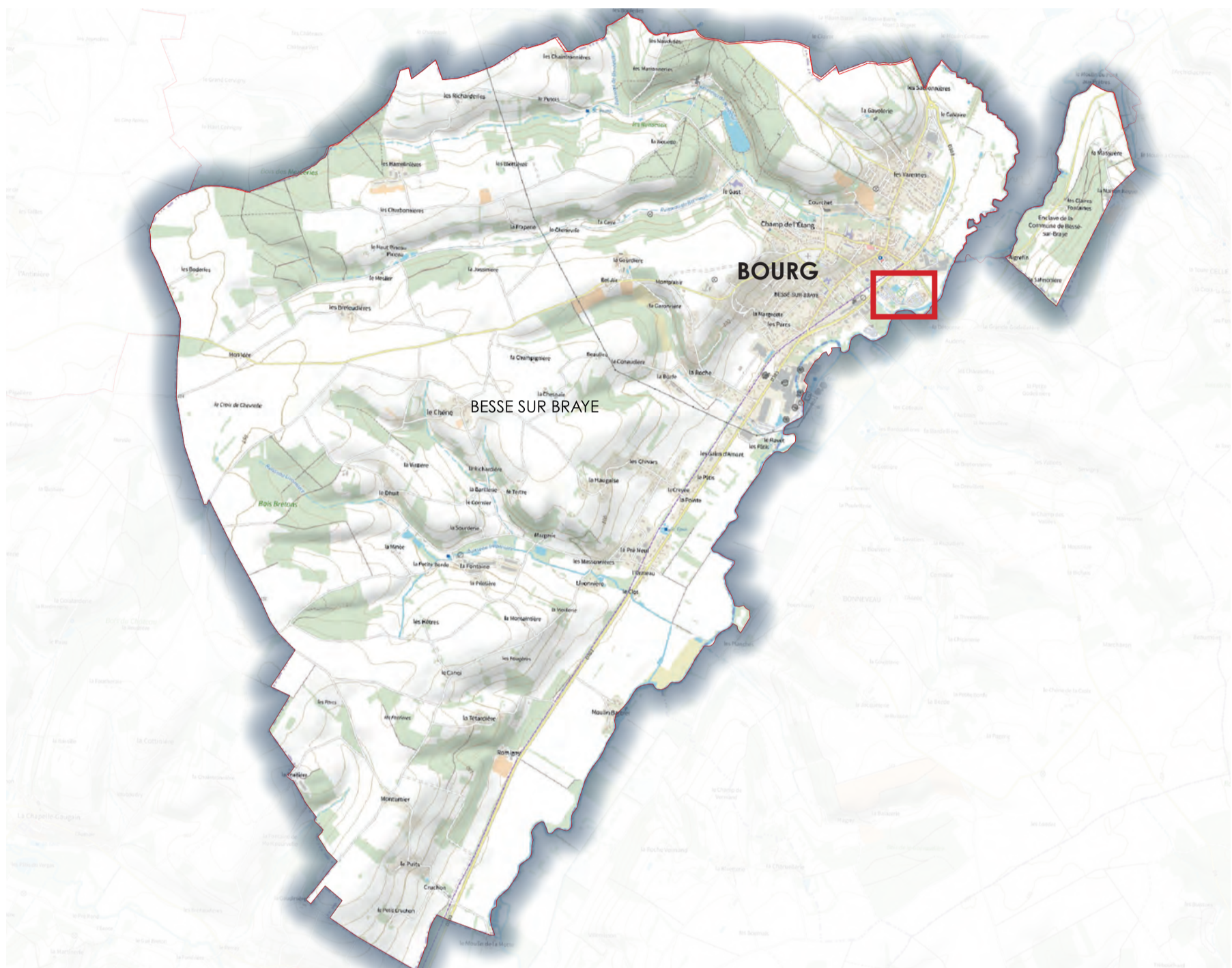
2.2/ BESSÉ-SUR-BRAYE - Évolution du zonage sur le secteur de camping

Les évolutions :

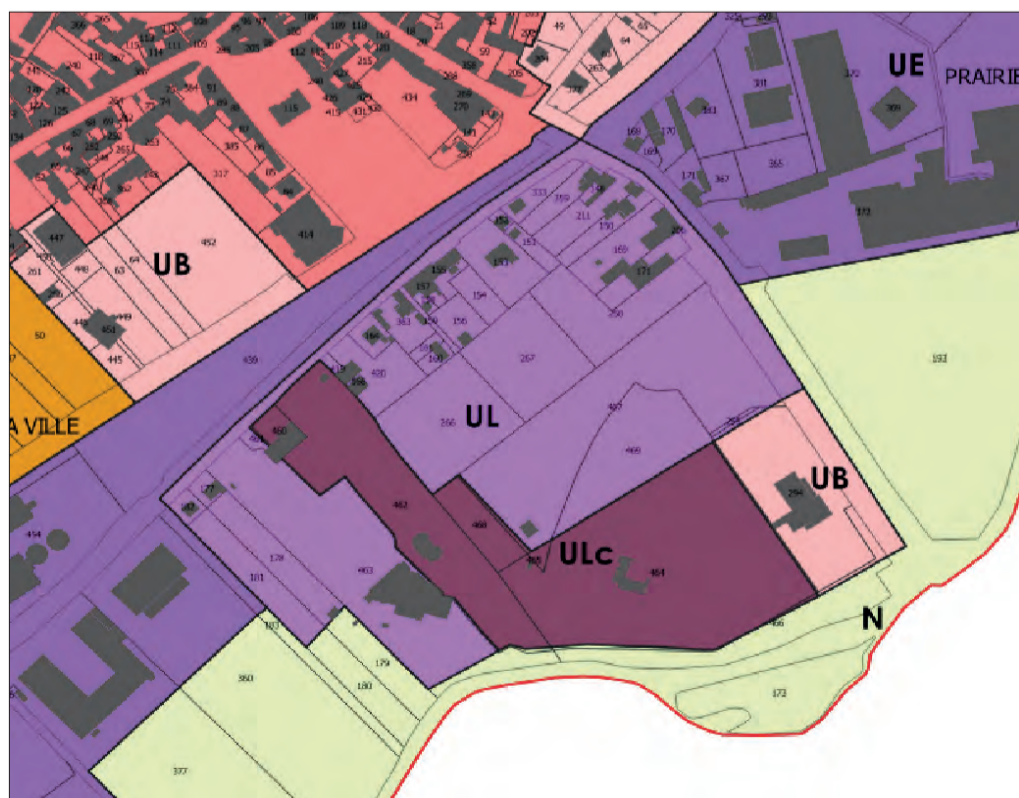
A Bessé-sur-Braye, tout ou partie des parcelles suivantes passent

- 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

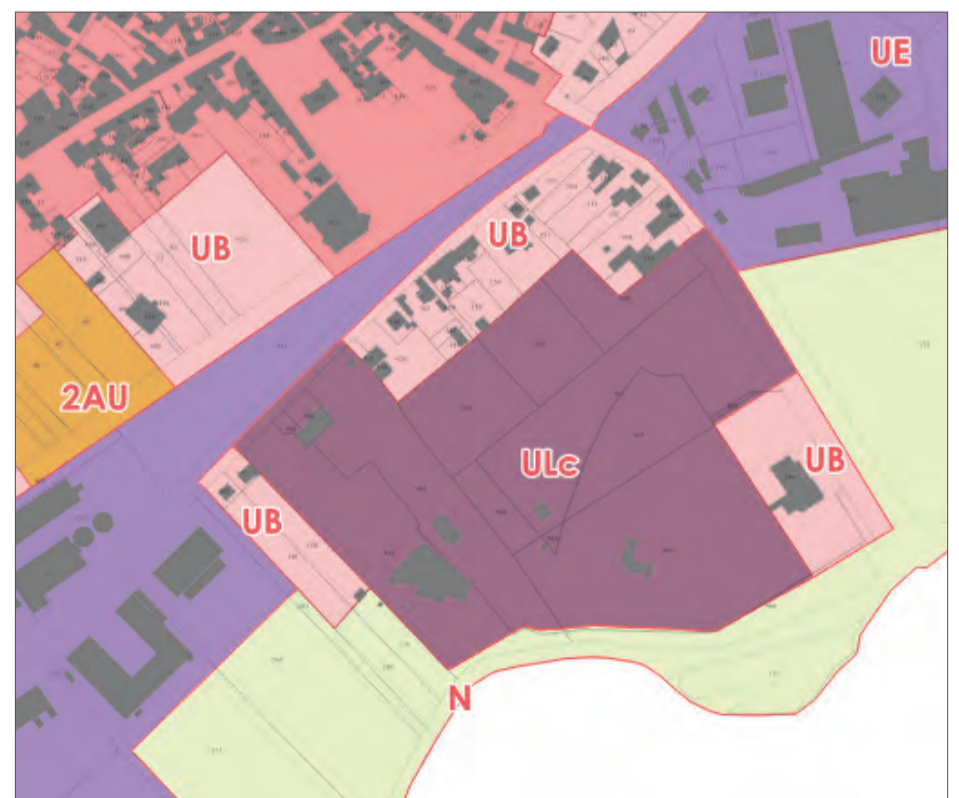
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



2.3/ VIBRAYE - Passage de UE à UB de la parcelle AI 46

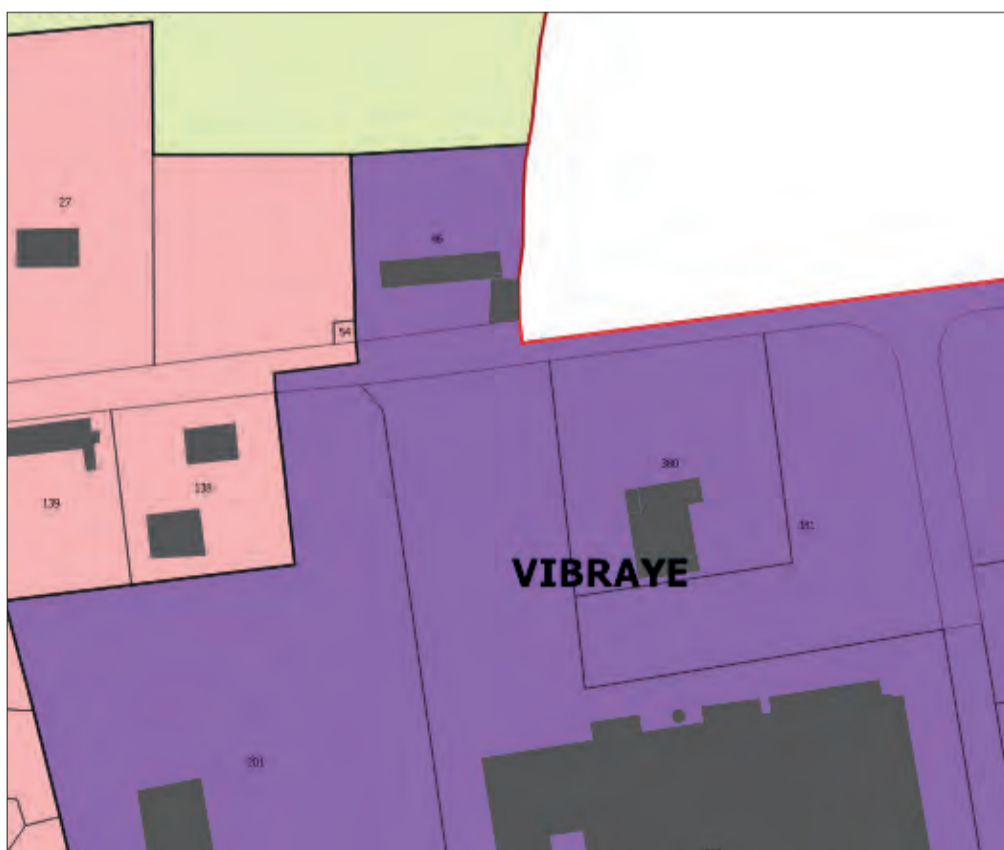
Les évolutions :

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

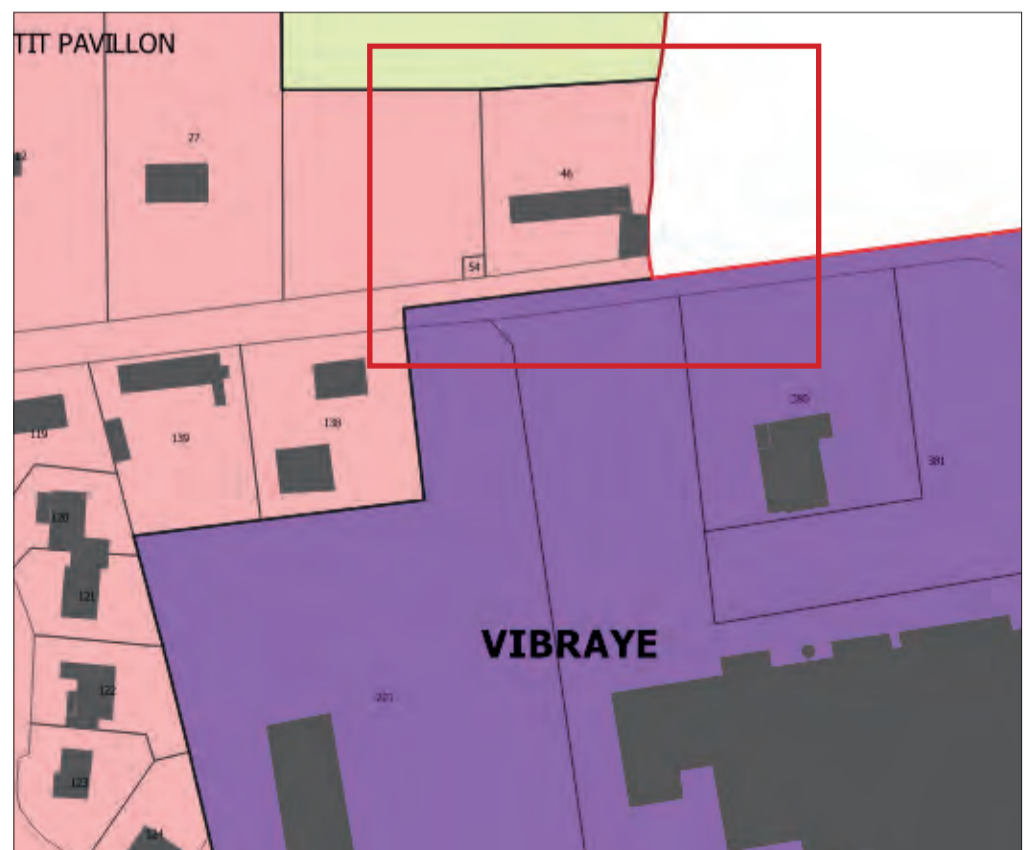
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLU



APRÈS MODIFICATION DU PLU



2.4/ VIBRAYE - Passage de N à UB de la parcelle AN 33 (erreur matérielle)

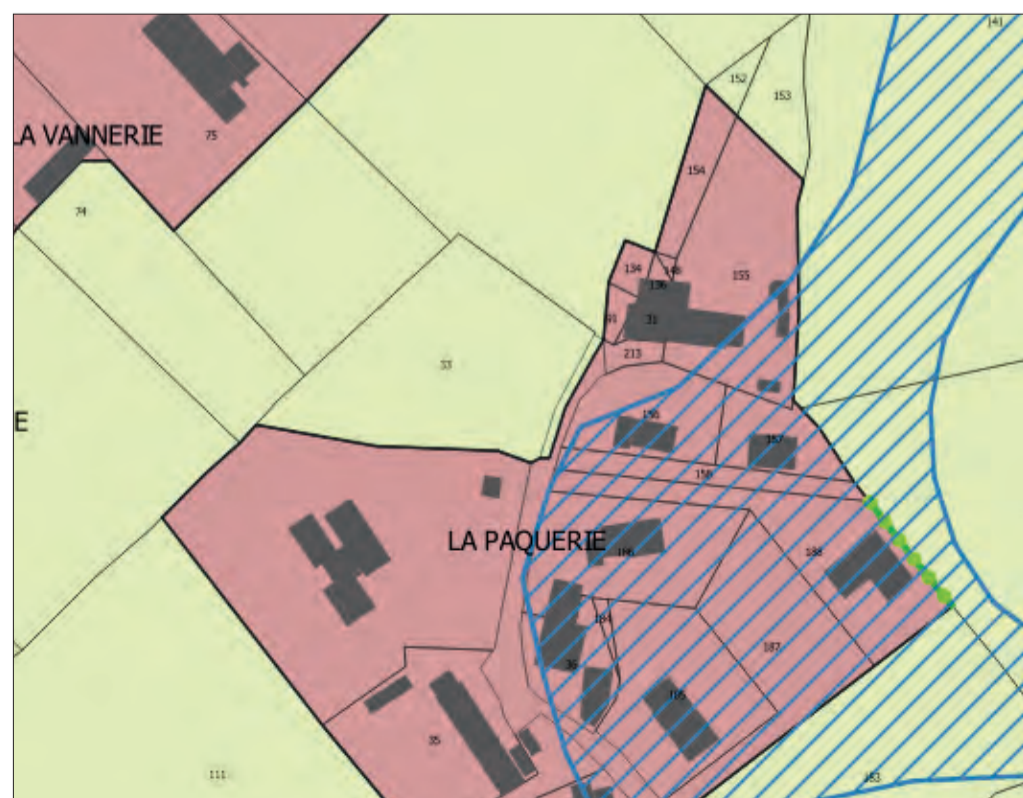
Les évolutions :

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

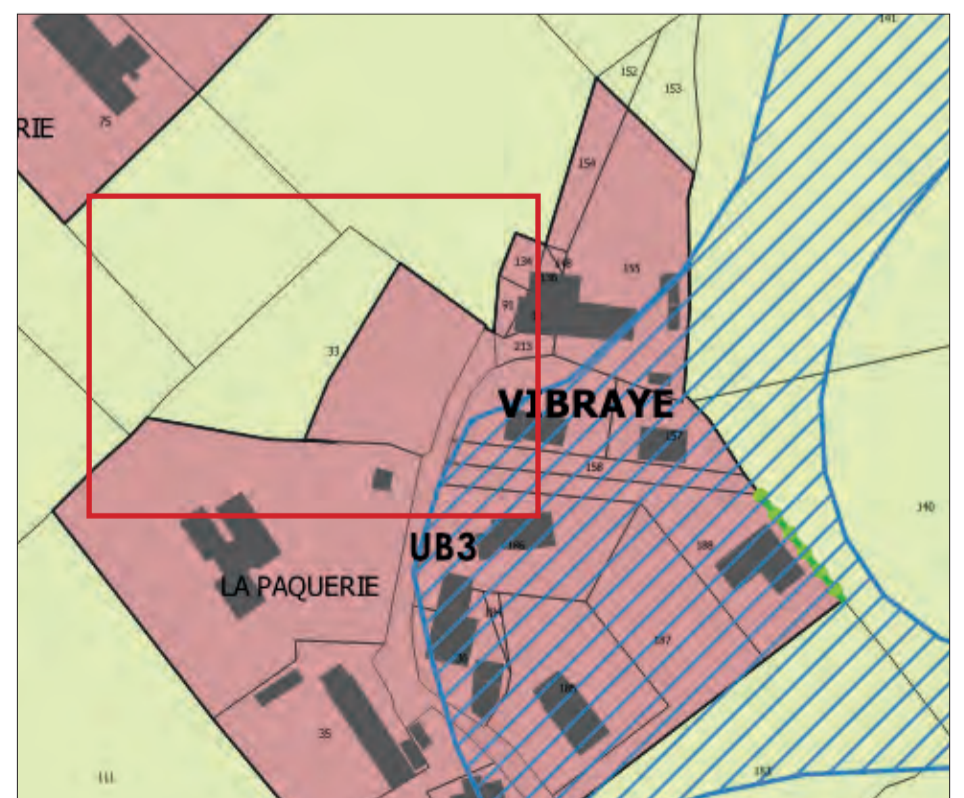
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi

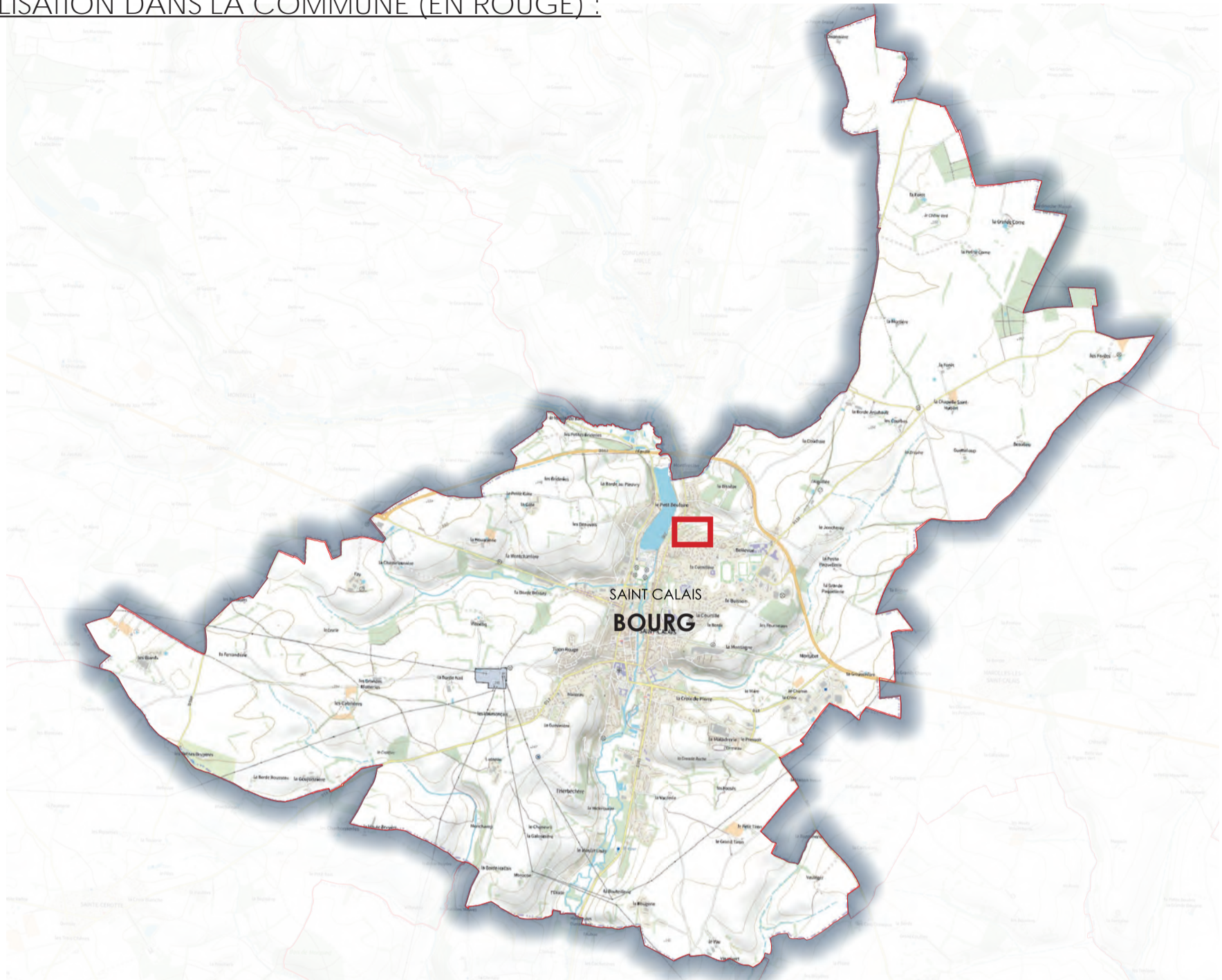


2.5/ SAINT-CALAIS - Passage de UB à N d'une partie de la parcelle AL 0017

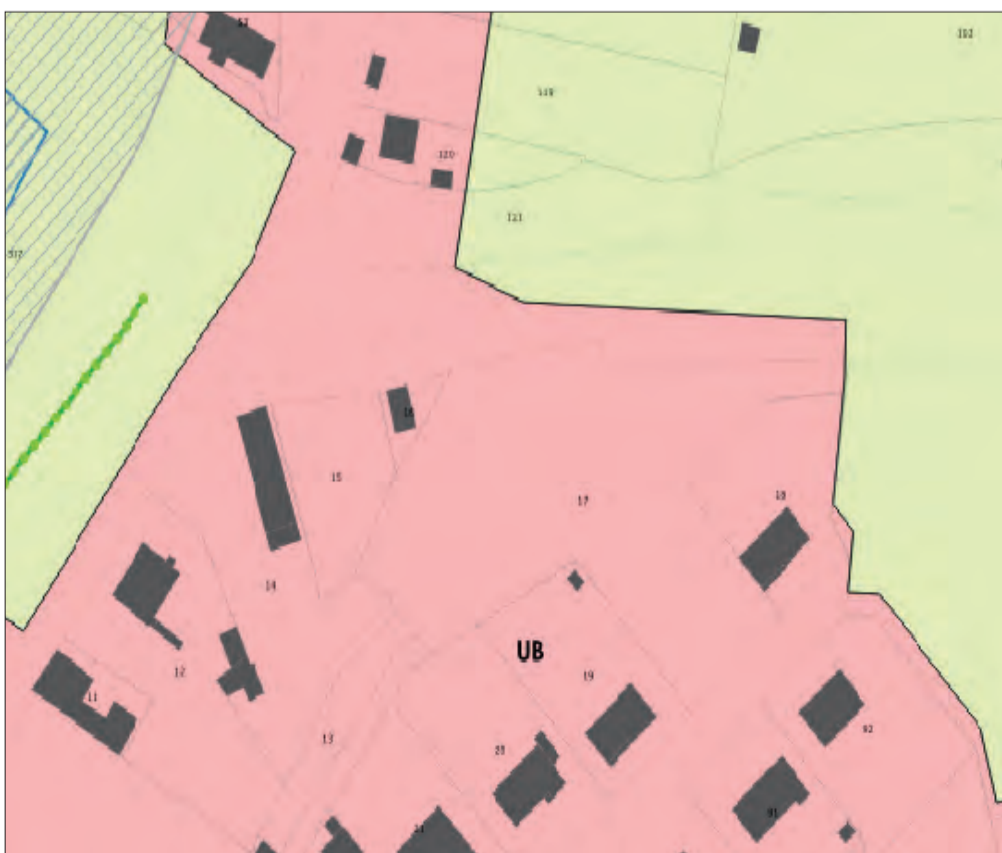
Les évolutions :

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

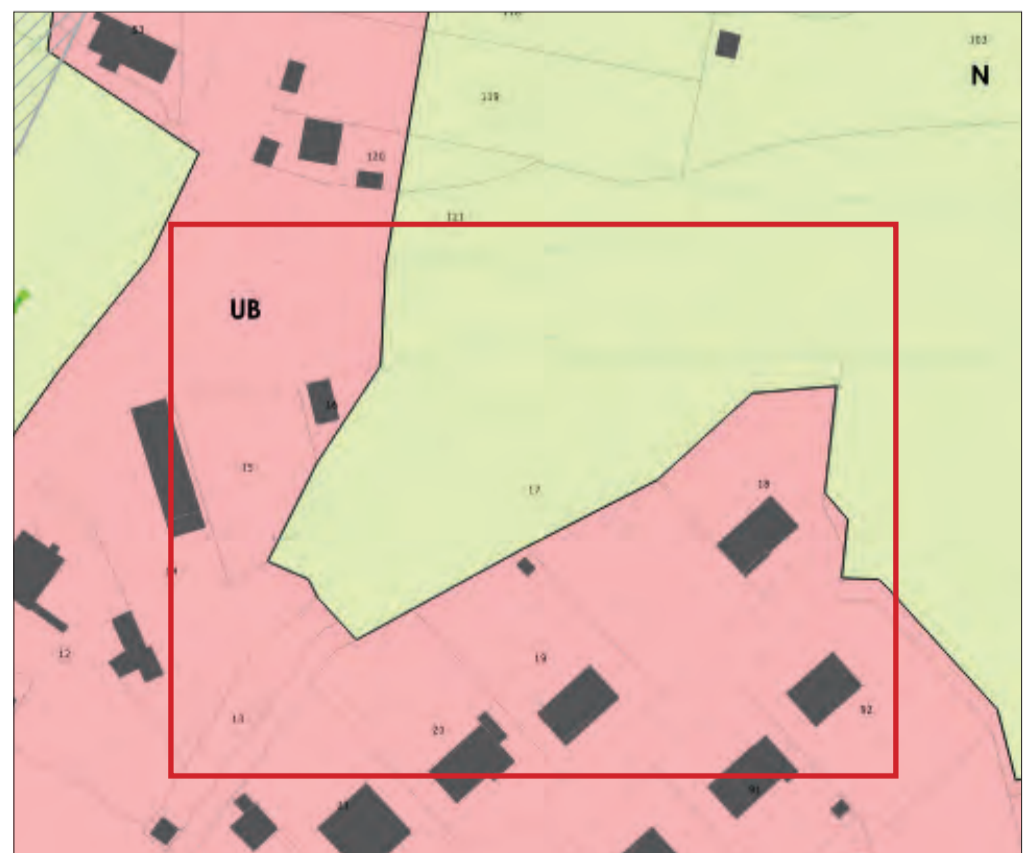
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



2.6/ 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.

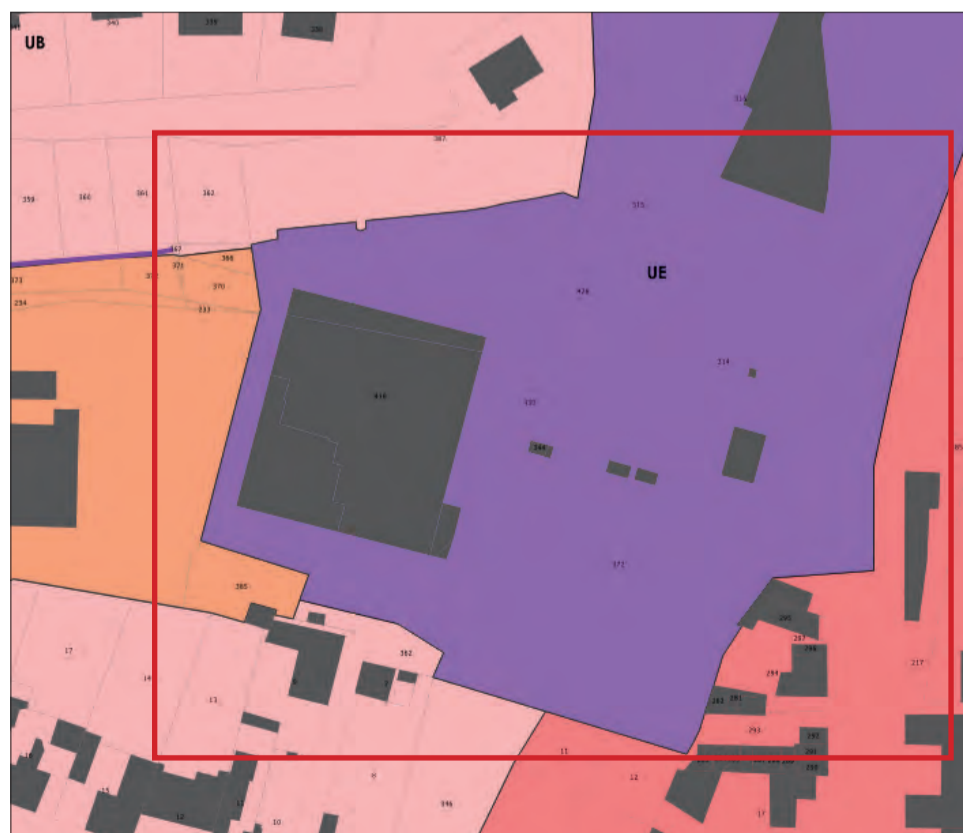
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi

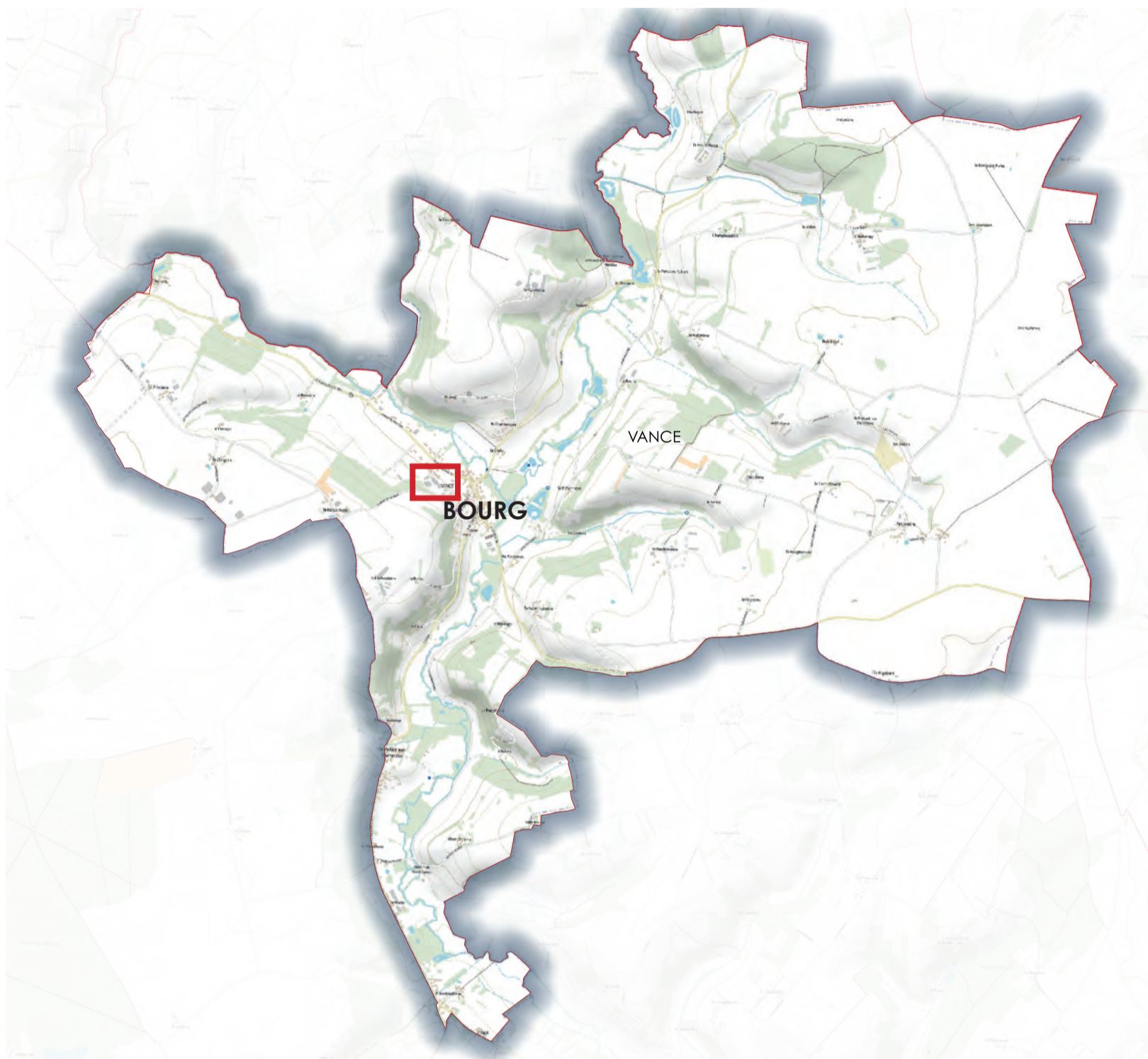


2.7/ VANCÉ - Passage de la zone UB1 à la zone UE des parcelles ZM 136 et 137

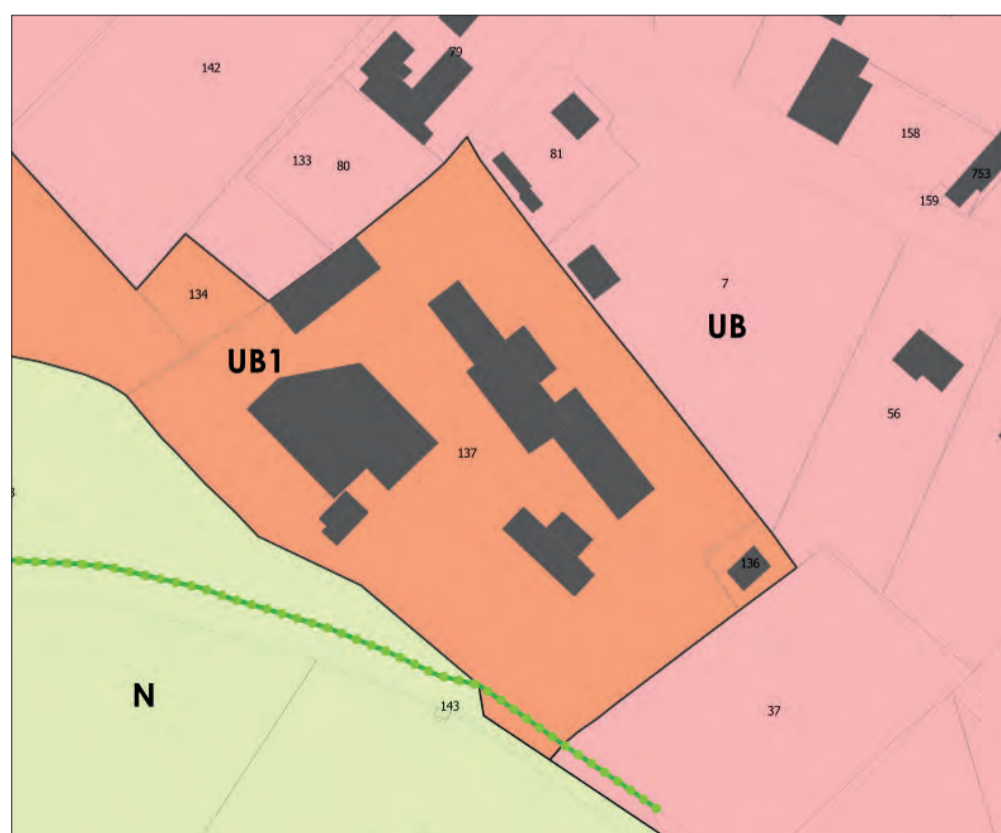
Les évolutions :

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

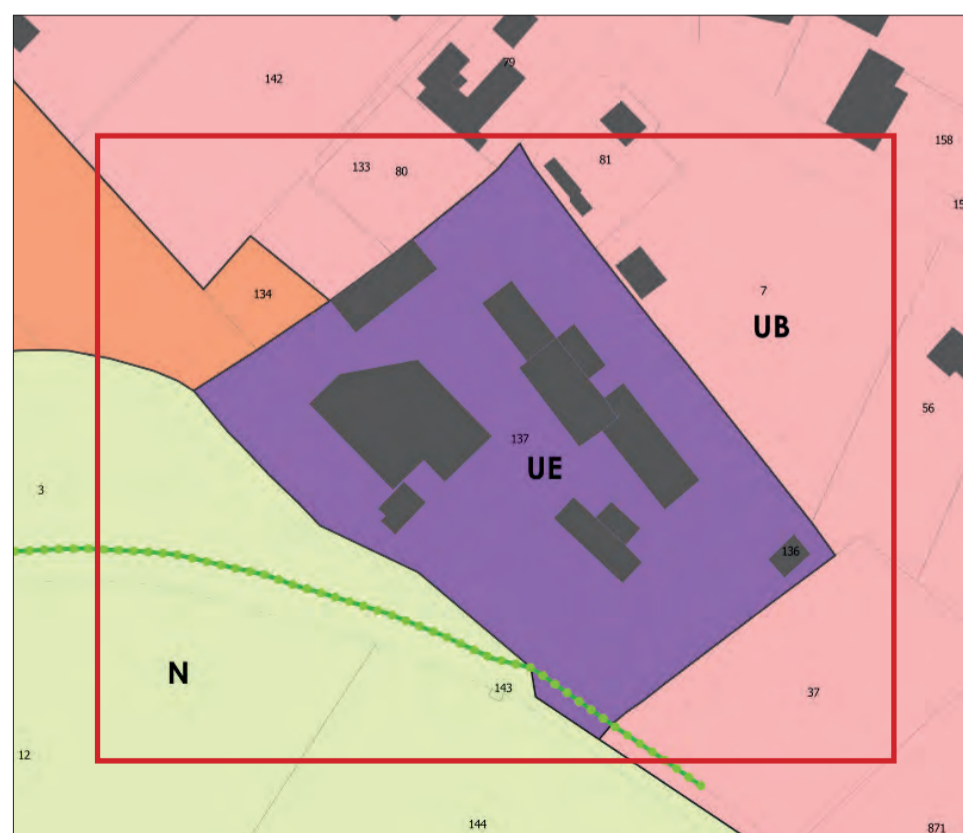
LOCALISATION DANS LA COMMUNE (EN ROUGE) :



AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Braye
et de l'Anille**

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 : **3**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi

Les évolutions dans le cadre de la modification apparaissent en rouge

- Les échéanciers à l'urbanisation « habitat » ont été complétés ;
- L'OAP THEMATIQUE à vocation commerciale, artisanale et logistique a été créée
- L'OAP THEMATIQUE Trame verte et bleue a été créée
- L'OAP Sectorielle « rue de la piscine » a été modifiée
- L'OAP Sectorielle « rue Henri Menant » a été modifiée
- L'OAP Sectorielle « secteur de la Garenne » a été modifiée

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

- Les échéanciers à l'urbanisation « activités » ont été complétés ;
- Compléments sur les OAP THEMATIQUES

VERSION DU 27 MARS 2024

Table des matières

PRESENTATION DES OAP	9
1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	9
A. LES DENSITES	9
B. L'ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
2. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE ET AUX EQUIPEMENTS	15
3. OAP A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE	17
4. LES OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION.	42
5. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE : LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	43
BERFAY	57
1. LE SECTEUR DE LA RUE DU COTEAU	57
A. LOCALISATION DE L'OAP	57
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	58
BESSE-SUR-BRAYE	60
2. PRESENTATION DES SECTEURS	60
C. L' OAP DEDIEE A L'HABITAT	60
D. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE	61
3. LE SECTEUR LES VARENNES	62
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	62
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	63
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	65
4. LE SECTEUR DES CHAPELLES	67
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	67
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	68
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	70
5. LE SECTEUR DE LA BORDE	72
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	72
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	73
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	75
COGNERS	77
1. LE SECTEUR DES COCHETTERIES	77
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	77
B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	78
C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	80
DOLLON	82
1. PRESENTATION DES SECTEURS	82
2. LE SECTEUR DE RUE DE LA PISCINE	83
A. LA LOCALISATION DE L'OAP	83

B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	84
	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	86
3.	LE SECTEUR RUE DU PARC	88
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	88
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	89
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	91
4.	LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE	93
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	93
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	94
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	96
	EVAILLE.....	98
1.	LE SECTEUR DU TREMBLAY	98
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	98
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	99
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	101
	LA CHAPELLE-HUON.....	103
1.	PRESENTATION DES SECTEURS	103
2.	LE SECTEUR RUE ROBERT POUPIN	104
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	104
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	105
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	107
3.	LE SECTEUR RUE HENRI MENANT.....	109
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	109
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	110
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	112
	LAVARE.....	114
1.	PRESENTATION DES SECTEURS	114
2.	LE SECTEUR LA GARENNE	115
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	115
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	116
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	118
3.	LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRES	120
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	120
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	121
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	123
	MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS	125
1.	LE SECTEUR RUE DE L'HUILERIE	125
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	125
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	126
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	128
	MONTAILLE.....	130
1.	LE SECTEUR RUE DU CHENE.....	130
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	130

B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	131
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	133
RAHAY	135
1. LE SECTEUR RUE DU PENARD	135
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	135
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	136
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	138
SAINT-CALAIS	140
1. PRESENTATION DES SECTEURS	140
2. LE SECTEUR EUGENE LANDRON	141
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	141
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	142
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	144
3. LE SECTEUR ECOLE DE MUSIQUE	146
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	146
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	147
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	149
4. LE SECTEUR DES ECOLES	151
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	151
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	152
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	154
5. LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIÈRE	157
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	157
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	158
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	160
6. LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL	162
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	162
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	163
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	165
7. LE SECTEUR DE LA MALADRERIE	167
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	167
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	168
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	170
8. LE SECTEUR DU PRESSEUR	172
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	172
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	173
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	175
9. LE SECTEUR DE LA CHASSELOUVIÈRE	177
A.	CONTEXTUALISATION :	177
B.	JUSTIFICATIONS :	177
SAINTE-CEROTTE	179
1. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE	179
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	179
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	180

C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	182
SAINT-GERVAIS-DE-VIC		184
1. PRESENTATION DES SECTEURS		184
2. LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN		185
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	185
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	186
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	188
3. LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS.....		190
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	190
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	191
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	193
SAINTE-OSMANE		195
1. LE SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT		195
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	195
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	196
C.	LES PHOTOGRAPHIES CI-DESSOUS PERMETTENT DE VISUALISER LA SITUATION ACTUELLE DES SOLS ET LEUR OCCUPATION.	198
SEMUR-EN-VALLON		200
1. LE SECTEUR DES GLANDAS.....		200
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	200
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	201
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	203
VALENNES		205
1. LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE		205
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	205
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	206
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	208
VIBRAYE.....		210
1. PRESENTATION DES SECTEURS		210
2. LE SECTEUR RUE DE L'INDUSTRIE.....		211
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	211
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	212
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	214
3. LE SECTEUR DU BRAY.....		216
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	216
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	217
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	219
4. LE SECTEUR LA CHARMOIE.....		221
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	221
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	222
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	224
5. LE SECTEUR AMBROISE CROIZAT.....		226
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	226
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	227

C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	229
6.	LE SECTEUR DE LA FOULAUDERIE	231
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	231
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	232
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	234
7.	LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BRAY	236
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	236
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	237
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	239
8.	LE SECTEUR RUE DU MILLENAIRE	241
A.	LA LOCALISATION DE L'OAP	241
B.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	242
C.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	244
ANNEXES	246	
1.	PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE).....	246
2.	PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU HUMIDE	246
3.	ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE)	246
4.	ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU HUMIDE	246
5.	PRINCIPES LORS DE L'ENSEMENCEMENT ET PLANTATION	246

Au 1^{er} janvier 2019, les Communes de Sainte-Osmane et d'Evailé ont formé la commune nouvelle du Val d'Etangson. Néanmoins à cette date (1^{er} janvier 2019), le diagnostic le PADD, les OAP et le règlement portant sur ces deux communes étaient aboutis. Ainsi, dans les différentes pièces du PLUi, il est mentionné la commune de Sainte-Osmane et la commune d'Evailé.

Préambule

Par délibération en date du 16 juillet 2015, la Communauté de Communes du Pays Calaisien a décidé de prescrire l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi). Suite à la fusion des Communautés de Communes du Pays Calaisien et du Val de Brayе pour former la Communauté de Communes des Vallées de la Brayе et de l'Anille, le PLUi du Pays Calaisien a été étendu à l'ensemble du territoire de la nouvelle intercommunalité le 29 juin 2017 créant ainsi le PLUi des Vallées de la Brayе et de l'Anille.

Le PLUi est un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de l'intercommunalité. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLUi des Vallées de la Brayе et de l'Anille** comporte **37 Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Présentation des OAP

Dans le PLUi, toutes les OAP présentées sont des OAP dites « sectorielles » et répondant à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Pour les 20 communes, le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur 29 secteurs répartis de la manière suivante :

- 17 opérations de densification des centres-bourgs par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 12 opérations en extension.

A. LES DENSITES

Afin de s'assurer d'une gestion économe du foncier, le projet de PLUi des Vallées de la Brayre et de l'Anille vise une densité minimale de 15 logements par hectare sur les secteurs d'OAP.

	Commune	Nom du secteur	Superficie de l'OAP (en ha)	Nombre de logements	Densité brute (en logements/ha)
En renouvellement urbain	Dollon	Rue du parc	0,46	7	15
	La Chapelle Huon	Robert Poupin	0,6	9	15
	La Chapelle Huon	Henri Menant	0,18	3	16
	Lavaré	La ruelle des Carrés	2	30	15
	Marolles-les-Saint-Calais	Rue de l'Huilerie	0,31	5	16
	Rahay	rue du Penard	0,31	5	16
	Saint-Calais	Rue de la Saulinière	0,45	7	15
	Saint-Calais	Eugène Landron	0,87	13	15
	Saint-Calais	Des écoles	2,02	31	15
	Saint-Calais	Ecole de musique	1,19	20	17
	Saint-Gervais-de-Vic	Rue Bertrand Guillemin	0,45	7	15
	Saint-Gervais-de-Vic	Rue des Chardonnerets	0,5	8	16
	Sainte-Cérotte	Rue Jean de la Fontaine	1,2	18	15
	Semur-en-Vallon	Secteur des Glandas	0,84	13	15
	Vibraye	Foulaudrierie	0,45	7	15
	Vibraye	Ambroise Croizat	2,11	36	17
	Vibraye	Rue de l'industrie	0,87	13	15
Sous-total lié aux opérations de renouvellement urbain			14,81	232	15,7

En extension urbaine	Berfay	Rue du coteau	0,37	6	16
	Bessé-sur-Braye	Les Varennes	1,58	24	15
	Cogners	Les Cochetteries	0,62	9	15
	Dollon	Rue de la piscine	1,76	27	15
	Evaillé	Tremblay	0,44	7	15
	Lavaré	La Garenne	1,5	25	15
	Montaillé	Rue du chêne	0,53	8	15
	Saint-Calais	Rue Camille Claudel	1,74	26	15
	Sainte-Osmane	Court-s'il-pleut	0,15	3	20
	Valennes	Secteur de la Hulotterie	0,27	4	15
	Vibraye	Le Bray	2,06	31	15
	Vibraye	La Charmoie	3,62	55	15
Sous-total lié aux opérations en extension urbaine			14,61	224	15,2

B. L'ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pour encadrer la consommation foncière de terres agricoles et éviter la surabondance dans l'offre de terrains à bâtir à un instant T, le PLUi prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour ~~les OAP en extension urbaine lorsqu'une commune dispose de plusieurs zones à urbaniser~~ l'ensemble des OAP sectorielles dédiées au développement de l'habitat. ~~Les communes concernées sont Dollon et Vibraye.~~

~~A Dollon, il est prévu d'aménager dans un premier temps le secteur de la Piscine. Le secteur de l'école ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque 80% des logements prévus sur le secteur de la Piscine seront réalisés.~~

~~A Vibraye, il est prévu d'aménager dans un premier temps la phase 1 du secteur de la Charmoie. La phase 2 et le secteur du Bray ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque que 80% des logements prévus sur la phase 1 du secteur de la Charmoie seront réalisés. Le secteur du Paradis peut être ouvert à n'importe quel moment : le faible nombre de logements (12) ne perturbera pas le fonctionnement de la commune.~~

En termes de temporalité 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 (nécessiteront une modification du PLUi)

Nota : cet échéancier est à appréhender comme un guide de phasage. Le non-respect de ce dernier ne contraint pas l'aménagement des sites.

BERFAY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la rue du Coteau	1AU	6 logements minimum	Moyen terme

BESSE-SUR-BRAYE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Les Varennes	1AU1	24 logements	<i>Moyen terme</i>

COGNERS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur des Cochetteries	1AU (nord) 2AU (sud)	9 logements minimum	<i>Moyen terme</i> <i>Long terme</i>

DOLLON

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la Piscine	UB / 1AU	27 logements	<i>En cours de réalisation sur la partie nord (UB)</i> <i>Moyen terme (1AU)</i>
Secteur de l'école	2AU	29 logements	Long terme
Secteur du parc	UB	7 logements minimum	Court terme

EVAILLE (VAL D'ETANGSON)

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur du Tremblay	1AU	7 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

LA CHAPELLE-HUON

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue Robert Poupin	UB	9 logements minimum	Court terme
Secteur rue Henri Menant	UB	3 logements	Court terme

LAVARE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur La Garenne	1AU1	25 logements minimum	Moyen terme
Secteur de la ruelle des Carrés	1AU	30 logements minimum	Moyen terme

MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de l'Huilerie	UB	5 logements minimum	<i>Court terme</i>

MONTAILLE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue du chêne	1AU	8 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

RAHAY

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Le secteur rue du Penard	UB	5 logements minimum	<i>Court terme</i>

SAINT-CALAIS

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Eugène Landron	UB	13 logements minimum	<i>Court terme</i>

Secteur Ecole de musique	1AU	20 logements minimum	<i>Moyen terme</i>
Secteur des écoles	1AU	31 logements minimum	<i>Moyen terme</i>
Secteur rue de la Saulinière	UB	7 logements minimum	<i>En cours de réalisation</i>
Secteur Rue Camille Claudel	1AU1	26 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

SAINTE-CEROTTE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur rue Jean de la Fontaine	1AU et 2AU	18 logements minimum	<i>Moyen terme et long terme</i> Urbanisation de la zone 2AU possible lorsque 80% des logements de la zone 1AU sont commercialisés

SAINT-GERVAIS-DE-VIC

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Bertrand Guillemin	UB	7 logements minimum	<i>Court terme</i>
Secteur rue des Chardonnerets	UB	8 logements minimum	<i>Court terme</i>

SAINTE-OSMANE (VAL D'ETANGSON)

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur du Court s'il Pleut	1AU	3 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

SEMUR-EN-VALLON

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur des Glandas	UB et 2AU	13 logements minimum	<i>Court terme et long terme</i>

			Urbanisation de la zone 2AU possible une fois désenclavée par l'aménagement d'une nouvelle voirie
--	--	--	---

VALENNES

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de la Hulotterie	1AU	4 logements minimum	<i>Moyen terme</i>

VIBRAYE

OAP	Classement au PLUi	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur de l'industrie	UB	13 logements minimum	<i>Court terme</i>
Secteur Ambroise Croizat	1AU	36 logements minimum	<i>Moyen terme</i>
Secteur de la Foulauderie	UB	7 logements minimum	<i>Court terme</i>
Phase 1 - secteur de la Charmoie	1AU1	35 logements	<i>Moyen terme</i>
Phase 2 - secteur de la Charmoie	1AU1	20 logements	<i>Moyen terme</i>
Secteur du Bray	1AU1	31 logements	<i>Moyen terme</i>
Secteur du Paradis	2AU	12 logements	<i>Long terme</i>

2. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE ET AUX EQUIPEMENTS

Le projet urbain de développement des **zones d'activités** s'appuie sur **6 secteurs** :

- Secteur des Chapelle à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités des Chapelles sur 2,75 ha ;
- Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Borde sur 4,3 ha ;
- Secteur du Pressoir à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités du Pressoir sur 5,3 ha ;
- Secteur du Bray à Vibraye qui prévoit une extension de la zone d'activités du Bray sur 4,71 ha ;
- Secteur du chemin de la gare à Dollon qui prévoit une extension de la zone d'activités de Dollon sur 1,74 ha ;
- Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 ha. [Cette extension est classée en ZAU et ne fait pas l'objet d'une OAP.](#)

Le projet urbain de **développement des équipements publics** s'appuie sur **un secteur** : secteur de la Maladrerie à Saint-Calais qui prévoit une extension du pôle d'équipement de la Maladrerie sur 3,93 ha.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet d'encadrer la consommation foncière de terres agricoles et naturelles. Il permet également de maîtriser les extensions des zones d'activités économiques pour une bonne gestion des financements intercommunaux.

En termes de temporalité 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

Nota : cet échéancier est à appréhender comme un guide de phasage. Le non-respect de ce dernier ne contraint pas l'aménagement des sites.

Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation
Zone d'activités de la Chapelle	1AUe	<ul style="list-style-type: none">▪ Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités de la Chapelle est commercialisé ou,▪ Lorsque l'offre disponible au sein des zones d'activités des Chapelles et de la Borde ne correspond pas au besoin de l'entreprise.	Moyen terme

Zone d'activités de la Borde	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités de la Borde est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein des zone d'activités des Chapelles et de la Borde ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Réalisé et moyen terme
Nom de la zone d'activité économique	Classement dans le PLUi	Conditions	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation
Zone d'activités de Dollon (chemin de la Gare)	1AUe	Le secteur est ouvert à l'urbanisation car 100% du périmètre actuel de la zone d'activités de Dollon est commercialisé	Réalisé et moyen terme
Zone d'activités du Bray	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Bray est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Bray ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Réalisé et moyen terme
Zone d'activités de la Chasselouvière	2AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Pressoir est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Pressoir ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Long terme
Zone d'activités du Pressoir	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Pressoir est commercialisé ou, Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Pressoir ne correspond pas au besoin de l'entreprise. 	Moyen terme
Secteur de la Maladrerie	1AUl	Ce secteur voué aux équipements est ouvert à l'urbanisation sur 100% du périmètre actuel de la zone	Moyen terme

3. OAP A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE (OAP AJOUTEE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

PREAMBULE

En l'absence de SCoT, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLUi élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial, logistique et artisanal (article L. 151-6 du code de l'urbanisme). Ainsi, au regard de l'article L 141-16 du code de l'urbanisme les OAP doivent définir « *les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture* ».

Pour rappel, La CCVBA présente un fonctionnement multipolaire avec la présence de 3 pôles : Saint-Calais, Vibraye et Bessé-sur-Braye qui structurent l'armature commerciale locale du territoire et permettent une desserte équilibrée en services, équipements et commerces pour les communes rurales qui disposent d'une offre très limitée.

Cette armature commerciale détermine les secteurs de localisation préférentielle des activités commerciales et artisanales sur le territoire. Elle est organisée comme suit :

- Les zones d'activités dites périphériques ;
- Les pôles principaux ;
- Les pôles de proximité ;
- Les communes rurales.

En 5^e point et de manière transversale, l'OAP aborde la thématique de la préservation et du développement des activités agricoles.

Les commerces et services de proximité seront accueillis de manière préférentielle en centralité des pôles principaux de Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye qui concentre presque les trois quarts de l'offre commerciale du territoire.

2.1. Accompagner le développement des zones commerciales existantes et à venir dites périphériques

Cette orientation vise à garantir l'accueil d'équipements commerciaux, artisanaux et logistiques en zone dites périphériques dont le format est en cohérence avec la localisation des secteurs selon l'armature territoriale.

Ces orientations sont applicables dans les secteurs à vocation commerciale, artisanale et logistique définis par le règlement et le zonage (zones UE et 1AUe). La zone UE correspond à une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts d'industries ou encore logistiques tandis que la zone 1AUe a pour vocation de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques.

Le projet urbain de développement des **zones d'activités** s'appuie sur **6 secteurs (1AUe)** également objets de l'OAP précédente dédiée à l'économie et aux équipements :

- Secteur des Chapelle à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités des Chapelles sur 2,75 ha ;
- Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Borde sur 4,3 ha ;
- Secteur du Pressoir à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités du Pressoir sur 5,3 ha ;
- Secteur du Bray à Vibraye qui prévoit une extension de la zone d'activités du Bray sur 4,71 ha ;
- Secteur du chemin de la gare à Dollon qui prévoit une extension de la zone d'activités de Dollon sur 1,74 ha ;
- Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 ha. Cette extension est classée en 2AU et ne fait pas l'objet d'une OAP.

Dans ces zones, la priorité est donnée au développement d'activités économiques, commerciales, logistiques et artisanales ou encore d'équipements peu compatibles avec un tissu urbain mixte.

Concernant spécifiquement le commerce et dans ces secteurs identifiés au plan ci-après le développement des unités commerciales suivantes doit être priorisé :

- > Possibilité de développement des enseignes de grande distribution au format supermarché et hypermarché
- > Possibilité de développement des grandes surfaces spécialisées

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Pour rappel les secteurs 1AUe font l'objet d'OAP sectorielles présentées dans les pages suivantes du présent document :

- Secteur des Chapelle à Bessé-sur-Braye
- Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye
- Secteur du Pressoir à Saint-Calais
- Secteur du Bray à Vibraye
- Secteur du chemin de la gare à Dollon
- Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais

Sur les secteurs de zones d'activités dites périphériques identifiés sur les plans des pages suivantes, devront s'appliquer les orientations suivantes :

1. Intégrer la démarche environnementale et les principes d'une gestion économe de l'espace

La gestion économe du foncier est une priorité :

- Afin de prévenir et lutter contre la vacance des sites, la réhabilitation des sites existants devra être prioritairement envisagée. Les porteurs de projet souhaitant s'implanter sur **une zone d'activité** du territoire de la communauté de communes devront justifier de l'incapacité ou de **la non-faisabilité** à pouvoir s'installer sur une emprise existante ;
- Lorsque la réhabilitation des sites existants est impossible, l'aménagement de nouveaux sites sera encadré dans les zones d'activités existantes. L'extension des zones d'activités pourra être envisagé en respectant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation présenter en 4^e point du présent chapitre ;

Le développement des sites d'activités intégrera une démarche environnementale à travers :

- La recherche de mutualité de certains aménagements tels que les parkings ou encore les accès par exemple. Pour rappel l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme précise que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- L'usage de matériaux perméables et de plantations dans le traitement des aménagements extérieurs et la gestion du ruissellement des eaux ;
- Le développement des énergies renouvelables : déploiement du photovoltaïque en toiture par exemple. L'installation de panneaux photovoltaïques sur les parkings de plus de 80 places sera obligatoire pour répondre aux exigences de l'article 11 du projet de loi sur l'accélération des énergies renouvelables entrant en vigueur le 1er juillet 2023.

2. Favoriser l'implantation et/ou la réhabilitation qualitatives d'équipements et installations dits de zones périphériques

Ces secteurs ont été définis afin de favoriser l'installation des activités économiques, logistiques, artisanales ou encore commerciales ne pouvant trouver leur place dans des centres-bourgs ou centres villages. A ce titre les secteurs définis :

- Devront accueillir des sites et activités dont la surface de plancher est **au minimum** supérieur à 300 m² ;

A l'échelle de la communauté de communes :

- Créer une complémentarité dans l'offre et le développement d'activités économiques mixtes (commerces, bureaux, artisanats, etc.) et d'équipements ;
- Favoriser l'émulation commerciale et prévenir l'apparition de friches en privilégiant l'implantation d'enseignes complémentaires ;

3. Assurer l'intégration paysagère des sites

Situés en périphérie des bourgs, les secteurs de zones d'activités dites périphériques constituent très souvent une porte d'entrée sur les villes et villages du territoire. L'intégration paysagère des sites devient alors un objectif central décliné par les orientations suivantes :

- Un traitement des franges entre les zones d'interface travaillé grâce à des aménagements paysagers qualitatifs ;
- L'emploi de matériaux de qualité dans les aménagements extérieurs et le développement des espaces plantés ;
- Des formes urbaines à l'échelle et une colorimétrie des bâtiments adapté à l'environnement local ;
- Des espaces de livraison et technique à l'arrière des bâtiments et non visibles depuis les espaces publics ;

Les spécifiés en termes d'aménagement sur chacun des secteurs sont déclinées dans les OAP sectorielles.

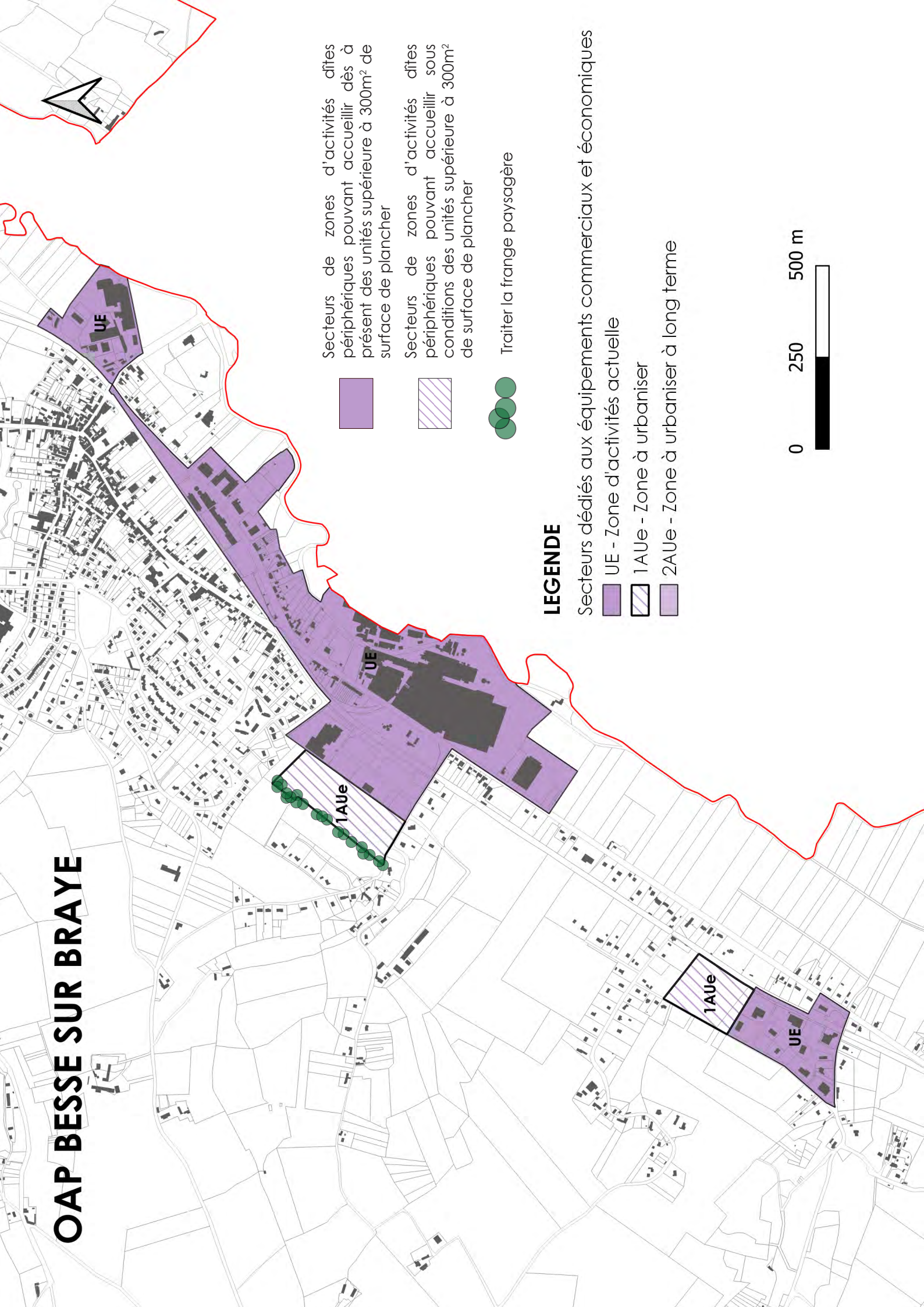
4. Développer l'accessibilité des sites notamment par les modes de déplacements actifs

Enfin, l'accessibilité aux sites devra être moteur dans le déploiement des réseaux dédiés aux mobilités actives. Les futurs projets devront s'assurer de l'accessibilité des équipements notamment depuis les centres bourgs, développer l'accès par les modes actifs et renforcer la desserte par les transports collectifs.

5 L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Voir OAP 2 « Les OAP dédiées à l'économie et aux équipements »

OAP BESSE SUR BRAYE



Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir sous conditions des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



Traiter la frange paysagère

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

0 250 500 m



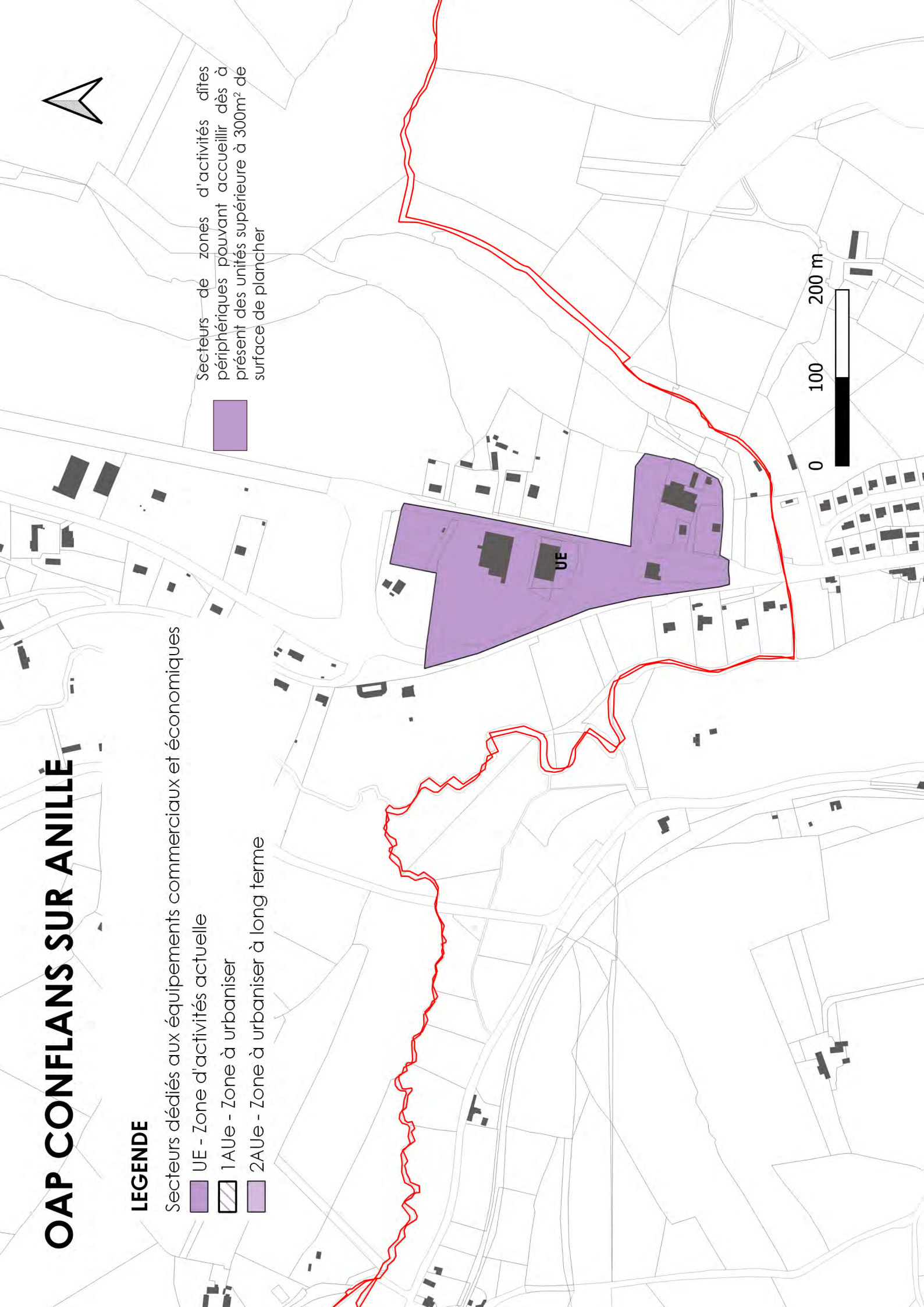
OAP CONFLANS SUR ANILLÉ

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

-  UE - Zone d'activités actuelle
-  1Aue - Zone à urbaniser
-  2Aue - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



OAP DOLLON

LEGENDE

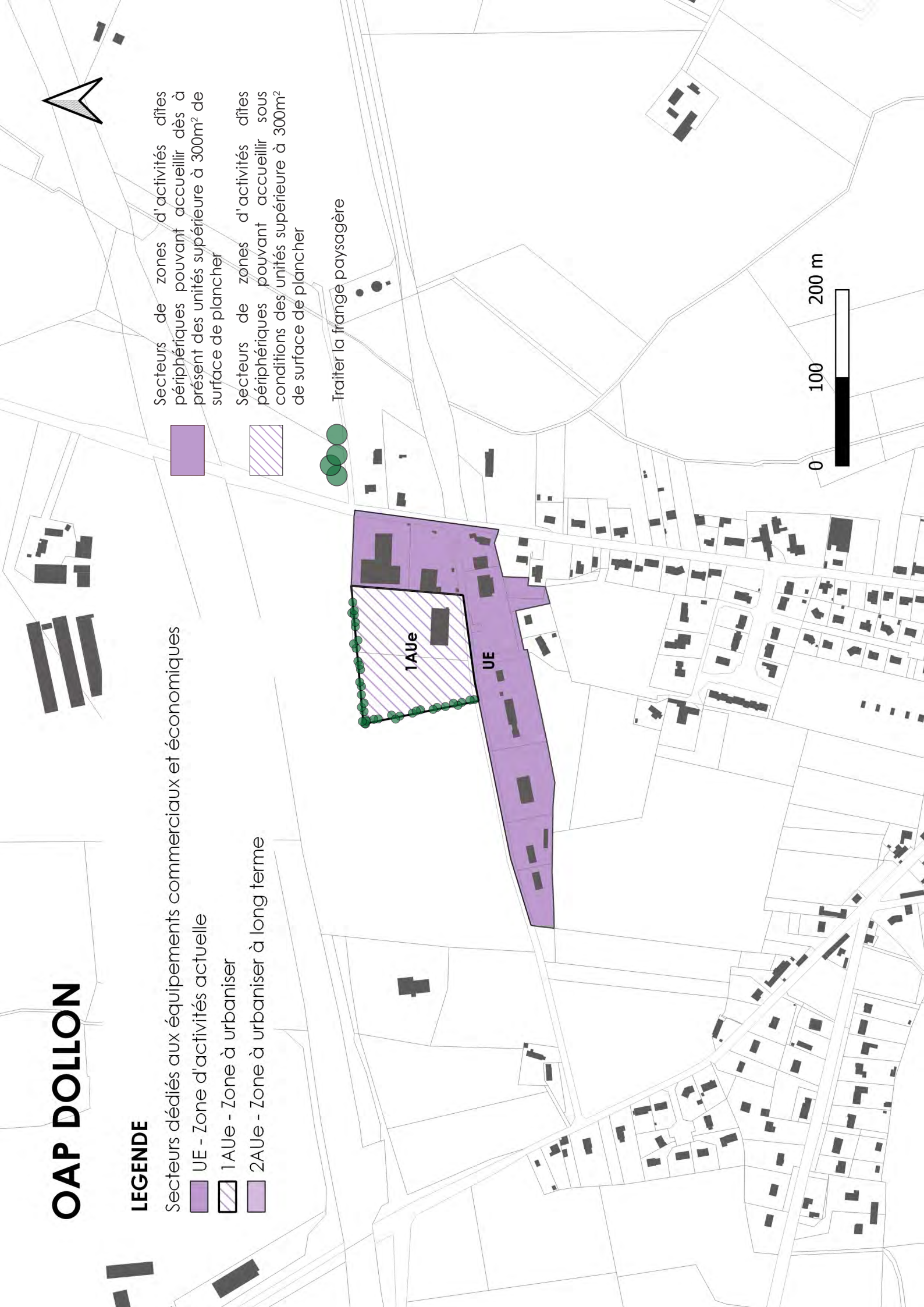
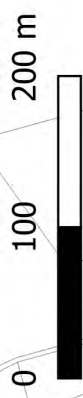
Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

- UE - Zone d'activités actuelle
- 1AUe - Zone à urbaniser
- 2AUe - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir sous conditions des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

Traiter la frange paysagère



OAP LA CHAPELLE HUON

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



OAP LAVARE

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1Aue - Zone à urbaniser

2Aue - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

0 100 200 m



OAP SAINT CALAIS

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

Secteur dédié au développement des équipements publics



LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

- UE - Zone d'activités actuelle
- 1AUe - Zone à urbaniser
- 2AUe - Zone à urbaniser à long terme



0 250 500 m





OAP SAINT CALAIS / MONTAILLE




LEGENDE

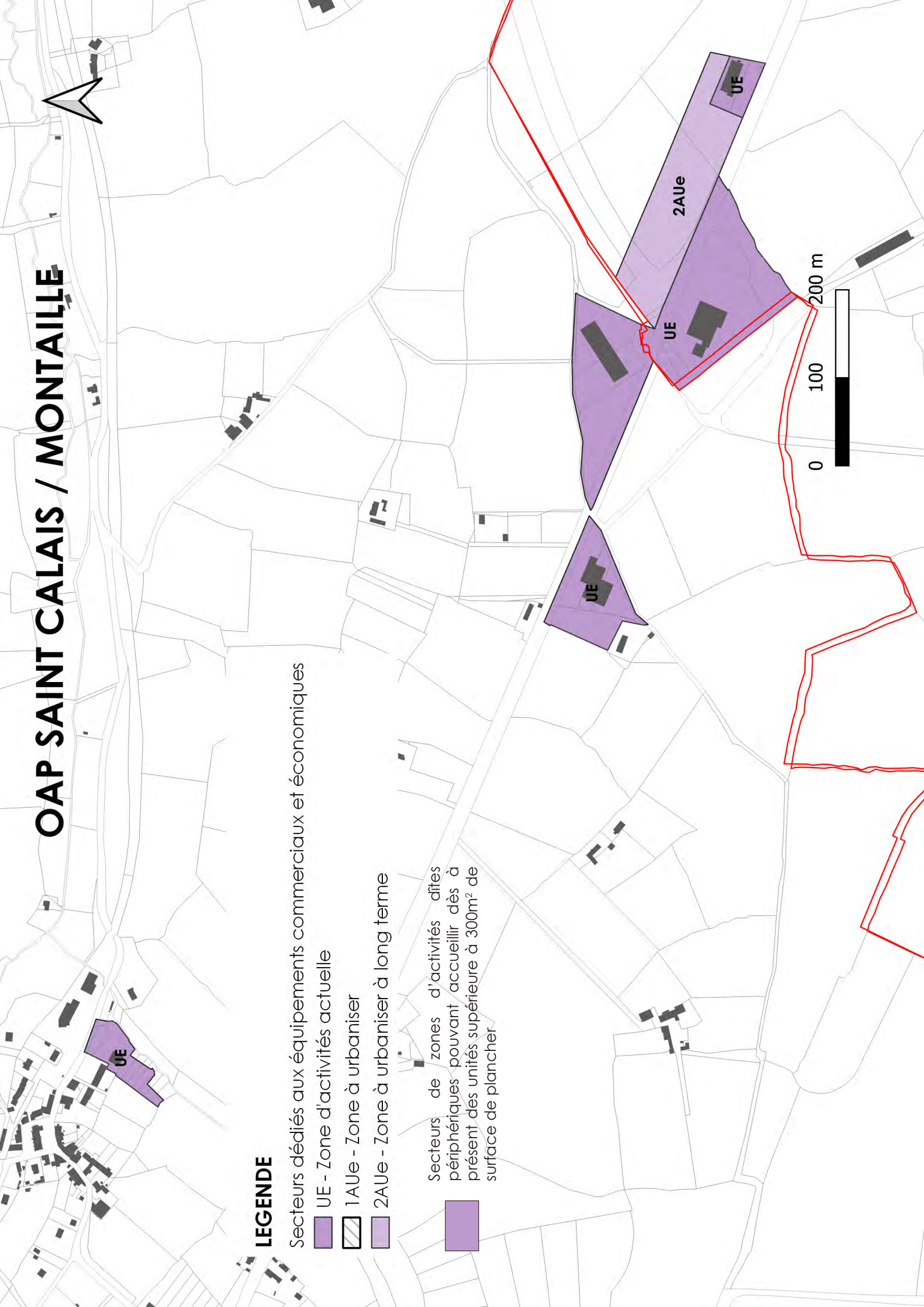
Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

 UE - Zone d'activités actuelle

 1AUe - Zone à urbaniser

 2AUe - Zone à urbaniser à long terme

 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



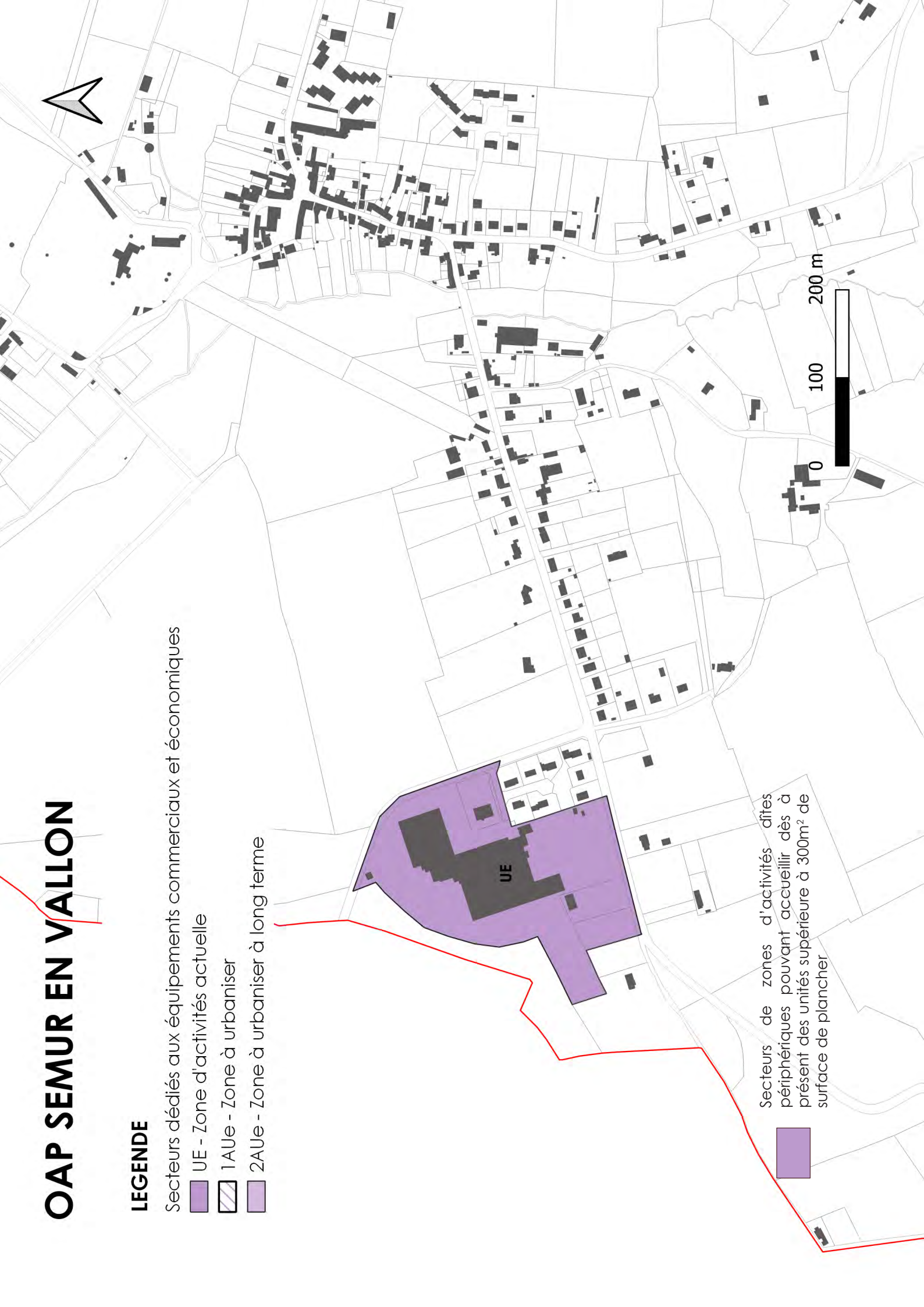
OAP SEMUR EN VALLON

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

- UE - Zone d'activités actuelle
- 1Aue - Zone à urbaniser
- 2Aue - Zone à urbaniser à long terme


Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher





OAP VAL D'ÉTANGSON

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

 UE - Zone d'activités actuelle

 1Aue - Zone à urbaniser

 2Aue - Zone à urbaniser à long terme


 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher




OAP VALENNES

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

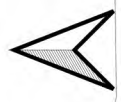
 UE - Zone d'activités actuelle

 1Aue - Zone à urbaniser

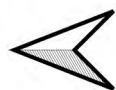
 2Aue - Zone à urbaniser à long terme

 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

 Traiter la frange paysagère





OAP VIBRAYE



LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

 UE - Zone d'activités actuelle

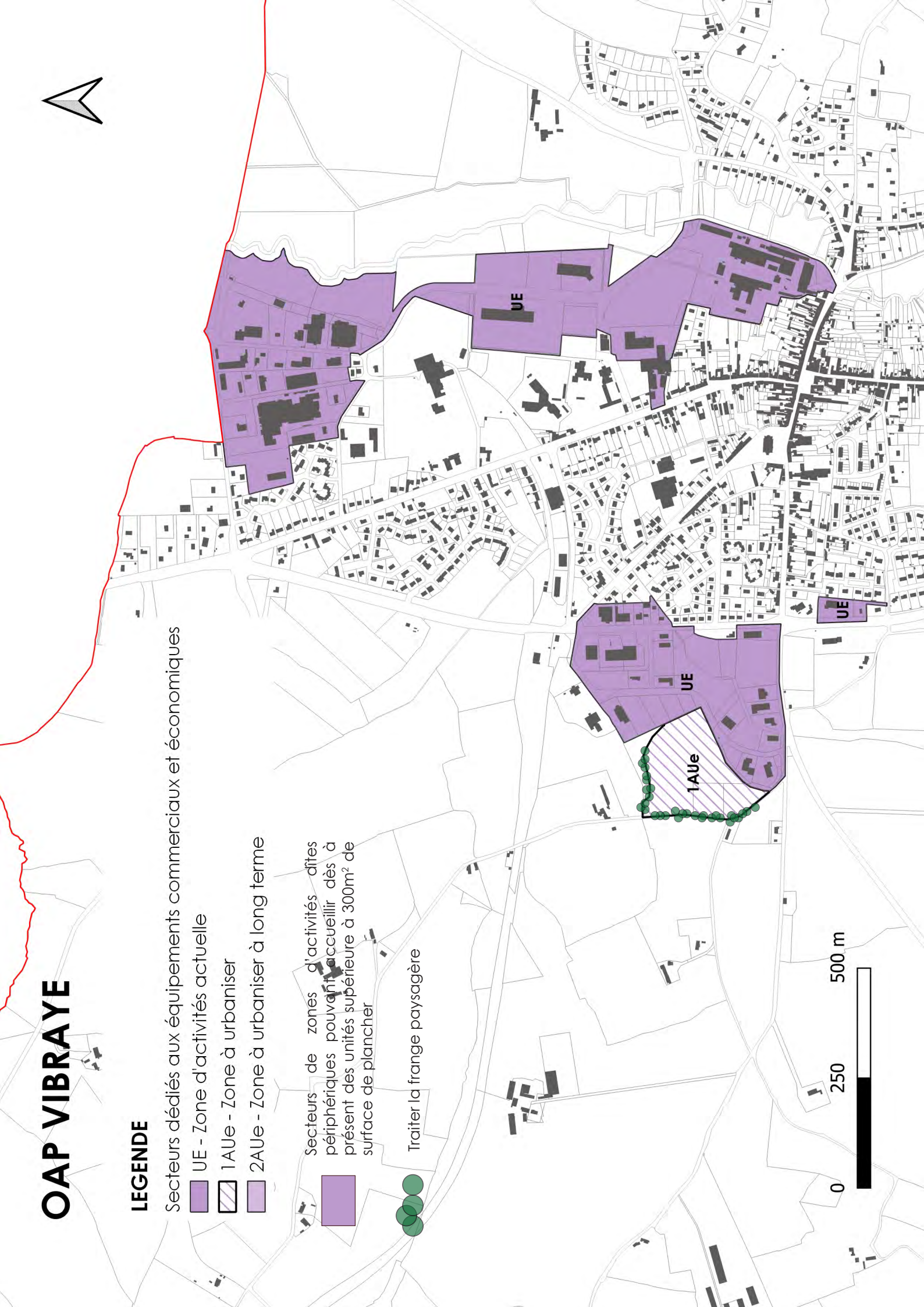
 1AUe - Zone à urbaniser

 2AUe - Zone à urbaniser à long terme

 Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher

 Traiter la frange paysagère

0 250 500 m



OAP VANCE

LEGENDE

Secteurs dédiés aux équipements commerciaux et économiques

UE - Zone d'activités actuelle

1AUe - Zone à urbaniser

2AUe - Zone à urbaniser à long terme

Secteurs de zones d'activités dites périphériques pouvant accueillir dès à présent des unités supérieures à 300m² de surface de plancher



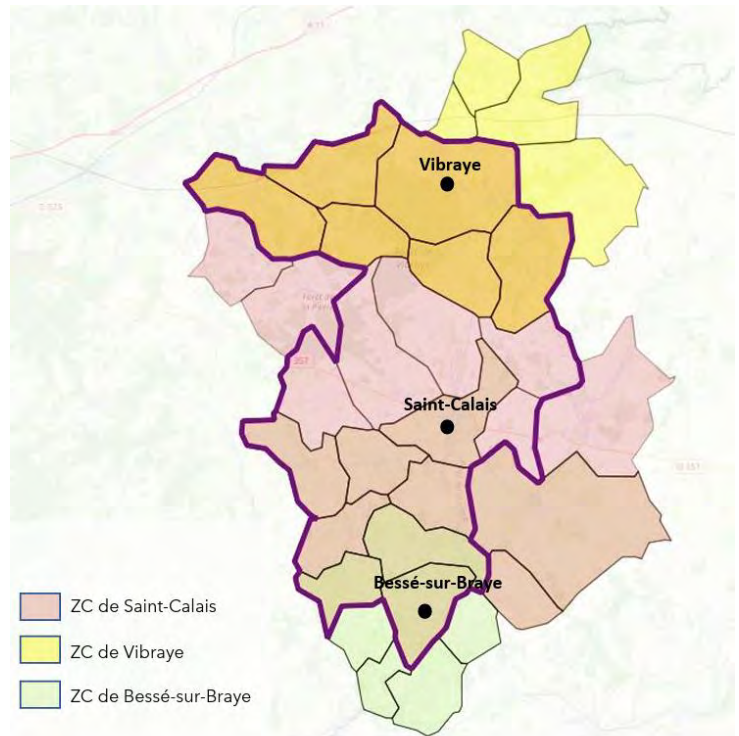
2.2. ORIENTATIONS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DU COMMERCE DANS LES CENTRALITES URBAINES

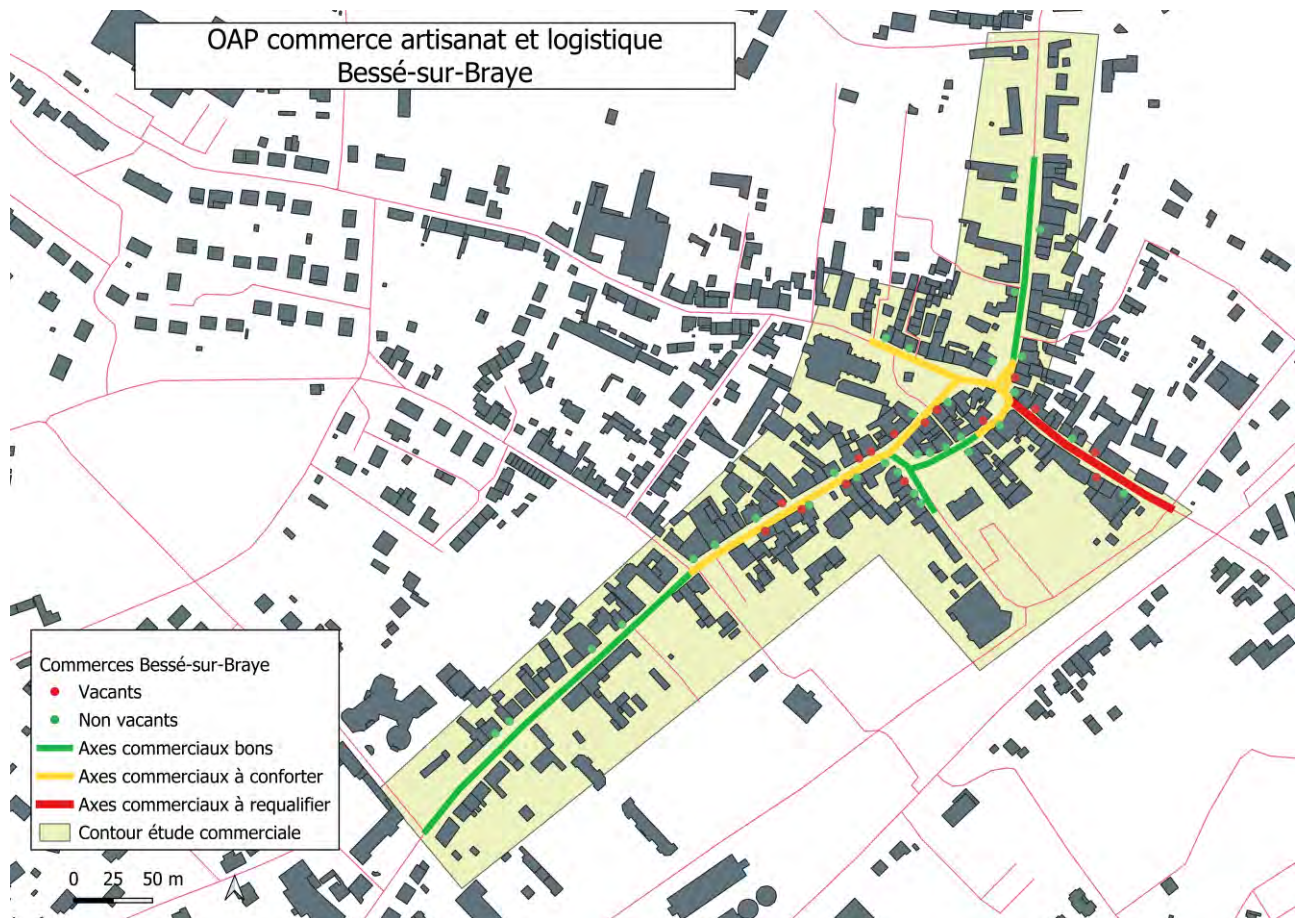
2.2.1. Les pôles principaux

Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye constituent les pôles principaux et structurants en termes d'armature commerciale. A ce titre, elles intègrent le programme d'action de l'Opération de Revitalisation de Territoire. Le dispositif "Petite Ville de Demain" (PVD) a récemment réalisé une analyse territoriale de la dynamiques commerciales des pôles principaux de la communauté de communes.

Les conclusions du rapport PVD en termes de diagnostic sont les suivantes :

- **Des axes commerciaux bien identifiés** constituant des zones marchandes concentrées **en grande majorité dans l'hypercentre** des communes PVD avec quelques commerces en marge de ces hypercentres
- Des axes commerciaux tous **concurrencés par des zones commerciales en périphéries** des centres-villes avec la présence dans ces périphéries de supermarchés.
- **Une diversité des commerces hétéroclite** avec globalement une offre satisfaisante de **boulangerie pâtisserie, de coiffure, d'alimentation générale, d'habillement.**
- Avec une carence globale de **magasins populaires, commerces d'articles de sport et de loisirs et de détails de bricolage**
- Les communes PVD dénombrent **un total de 222 cellules commerciales dont 62 sont vacantes** pour un taux de vacance global de 28%.
- Une **typologie de la vacance hétéroclite** dans l'ensemble des communes. La vacance commerciale est **croissante et visible** et pour certaines, constituant un **risque de rupture de continuité** dans le tissu commercial urbain.
- Globalement, la **dynamique commerciale est en déclin** dans l'ensemble des communes et **tend à s'intensifier.**



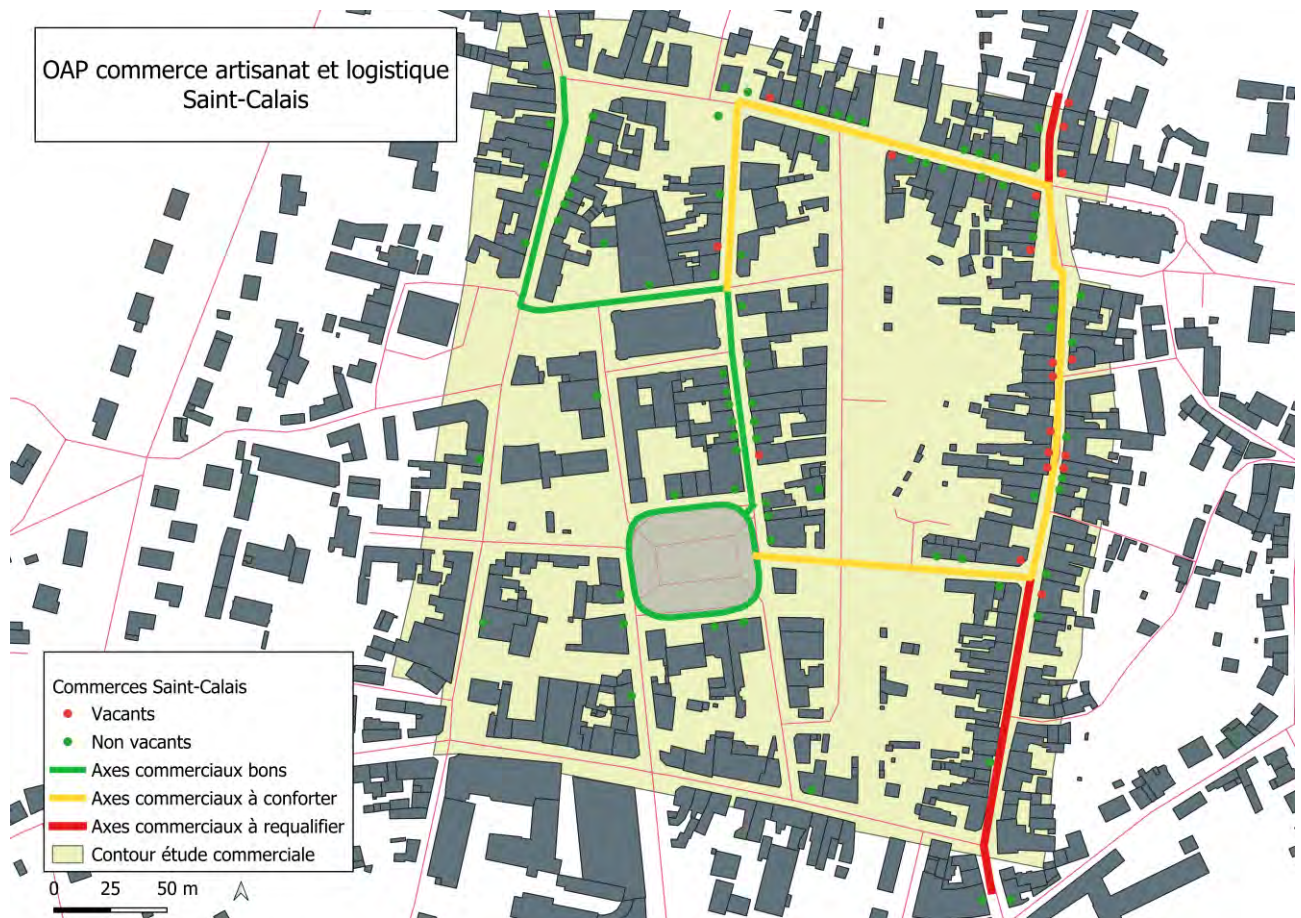


Petite Ville de Demain : Etat des lieux de l'armature commerciale de Bessé-sur-Braye

- Bonne dynamique place de l'Hôtel-de-Ville et la rue Jean Jaurès.
- Déclin commercial place de la Tour et rue Mirabeau.
- Risque de perte de centralité commerciale et de rupture de cheminement.

**OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLAN D' ACTIONS « PETITE VILLES DE DEMAIN »
CONFORTER LE POLE COMMERCIAL DE BESSE-SUR BRAYE, COMME POLE DE PROXIMITE**

- Agir sur l'aménagement de la Rue Jean Jaurès pour créer des conditions favorables à la déambulation et resserrer l'offre commerciale autour de cet axe
- Capitaliser sur les atouts touristiques de la communes (Voie Verte/Château de Courtanvaux/ La Tour...) et créer des liaisons avec l'offre de la centralité
- Intervenir sur l'immobilier commercial stratégique vacant
- Revaloriser la place de l'hôtel de ville et y créer un espace convivial

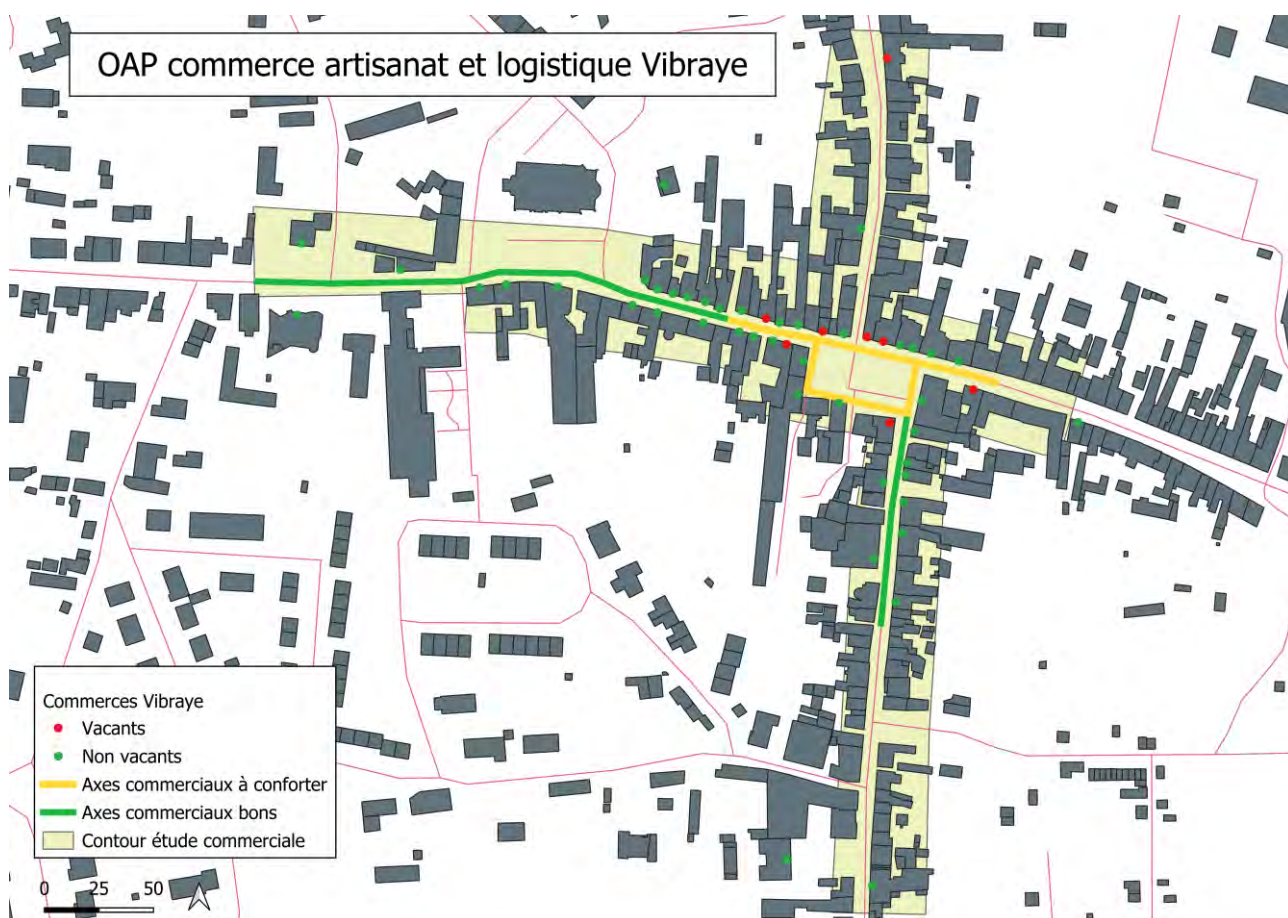


Petite Ville de Demain : Etat des lieux de l'armature commerciale de Saint-Calais

- Bonne dynamique Rue du Dauphin / Guichet, Dr Olliver et du Gautray ainsi que place de l'Hôtel-de-Ville
- Effondrement de la Grande Rue, constitution d'une verrière.
- Risque de rupture de cheminement et d'attractivité commerciale.

OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLAN D' ACTIONS « PETITE VILLES DE DEMAIN »
REACTIVER LA FONCTION DE PÔLE DE DESTINATION DE SAINT-CALAIS

- Réactiver la boucle marchande existante
- Créer un lieu central de convivialité sur la Place de l'hôtel de ville
- Reconnecter et revaloriser les abords de l'Anille et transformer les quais de l'Anille comme un lieu animé et convivial
- Revaloriser les Halles Marchandes, comme identité du commerce de St-Calais
- Résorber la vacance commerciale présente sur le Sud de la Grande Rue.



Petite Ville de Demain : Etat des lieux de l'armature commerciale de Vibraye

- Bonne dynamique place de l'Hôtel-de-Ville et rue Xavier Boutet.
- Déclin commercial rue Gabriel Goussault et début de rue de la Rivière.
- Risque sur l'attractivité commerciale.

OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLAN D' ACTIONS « PETITE VILLES DE DEMAIN »

CONFORTER LE POLE COMMERCIAL DE BESSE-SUR BRAYE, COMME POLE DE PROXIMITE

- Valoriser l'offre présente sur la rue Xavier Boutet et la place de l'Hôtel de Ville
- Créer un lieu central de convivialité sur la Place de l'hôtel de ville
- Intervenir sur l'immobilier commercial stratégique pour y implanter de nouveaux commerces à valeur ajoutée

Les enjeux du rapport PVD en termes de diagnostic sont les suivantes :

- Vibraye, Bessé-sur-Braye et Saint-Calais, fort de leurs particularités **font face à des problématiques de revitalisation commerciale similaire.**
- Des problématiques telles que :
 - Une **vacance commerciale** de plus en plus importante
 - Une **dégradation des locaux** commerciaux
 - Une **inadéquation des locaux** commerciaux aux besoins des commerçants
 - Une **dégradation de l'attractivité** commerciale, tant pour les porteurs de projets que les consommateurs

- Un manque de projets de territoires commerciaux
-

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Les orientations d'aménagement induites par le rapport PVD pour donner suite aux phases de diagnostic et d'enjeux sont les suivantes :

La vacance commerciale

- Prioriser les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants : les cellules commerciales vacantes ne pourront pas changer de destination les rez-de-chaussée commerciaux. Une souplesse pourra être accordée en autorisant les changements de destination pour les locaux commerciaux vacants depuis plus de 3 ans ;
- Requalifier les locaux en marge de l'hypercentre et hors des cheminements commerciaux afin d'éviter la diffusion de l'offre ;
- Innover et diversifier l'offre commerciale dans les centres des communes des pôles principaux ;
- Consolider les activités commerciales sur les hypercentres.

Les locaux commerciaux

- L'installation de cellules commerciales de plus de 300 m² est interdite dans les centres urbains des pôles principaux
- Conforter les continuités commerciales (axes en jaune sur les cartographies des linéaires commerciaux) ;
- Affirmer les axes commerciaux les plus dynamiques (axes en vert sur les cartographies des linéaires commerciaux) ;
- Requalifier les rues perdant leur vocation commerciale (axes en rouge sur les cartographies des linéaires commerciaux) ;
- Permettre le regroupement commercial ;
- Créer une dynamique territoriale en faveur de la rénovation des locaux commerciaux ;
- Mettre en place une politique de préservation des devantures commerciales en rez-de-chaussée ;
- Réaménager dès que cela est possible, les entrées de logements dans les rez-de-chaussée commerciaux afin d'éviter le développement de la vacance des logements ;

L'attractivité commerciale

- Développer les mobilités douces au sein des cœurs commerciaux et étudier les axes nécessaires aux déplacements routiers (transports collectifs et individuels) ;
- Fournir un cadre de consommation agréable par des aménagements de l'espace public et une requalification des rues identifiées comme telles dans les états des lieux ;
- Rassembler autour d'événements commerciaux.

Formalisation des projets de territoires commerciaux

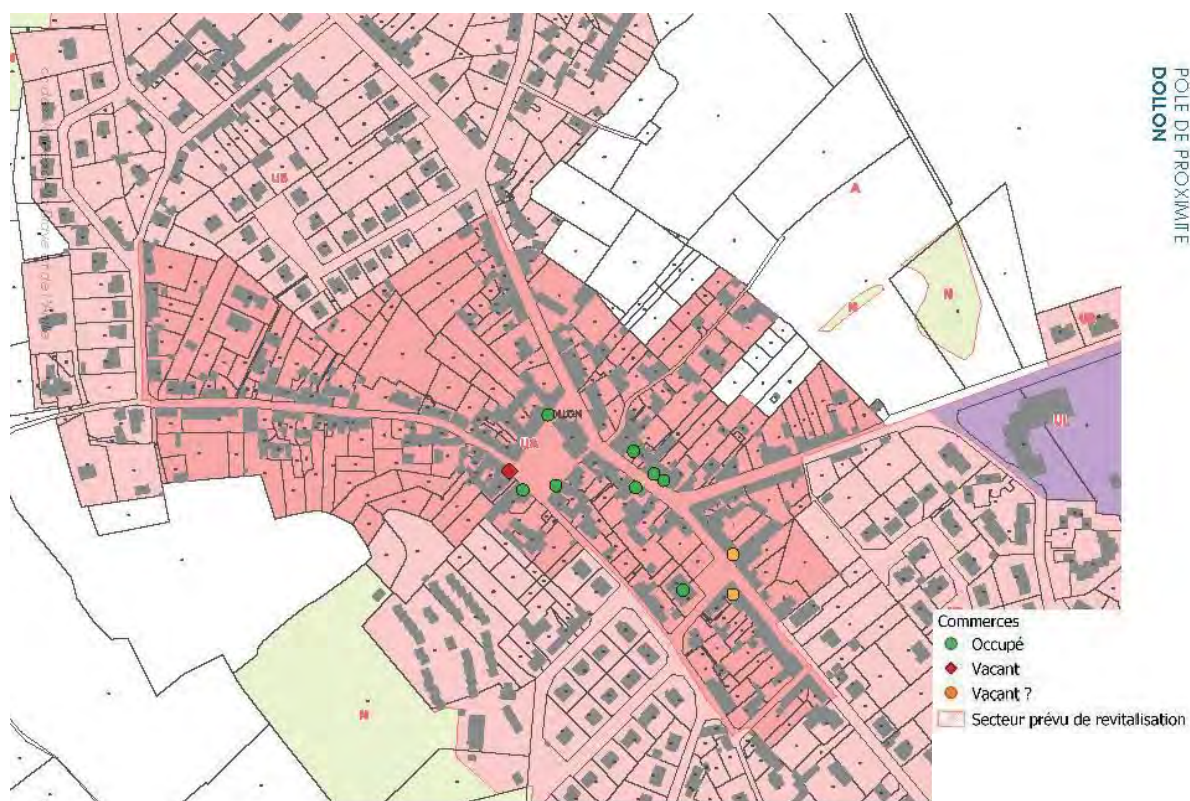
- Articuler les projets d'aménagements et de développement avec des projets de développement commerciaux.

2.2.2. Les pôles secondaires et les communes rurales

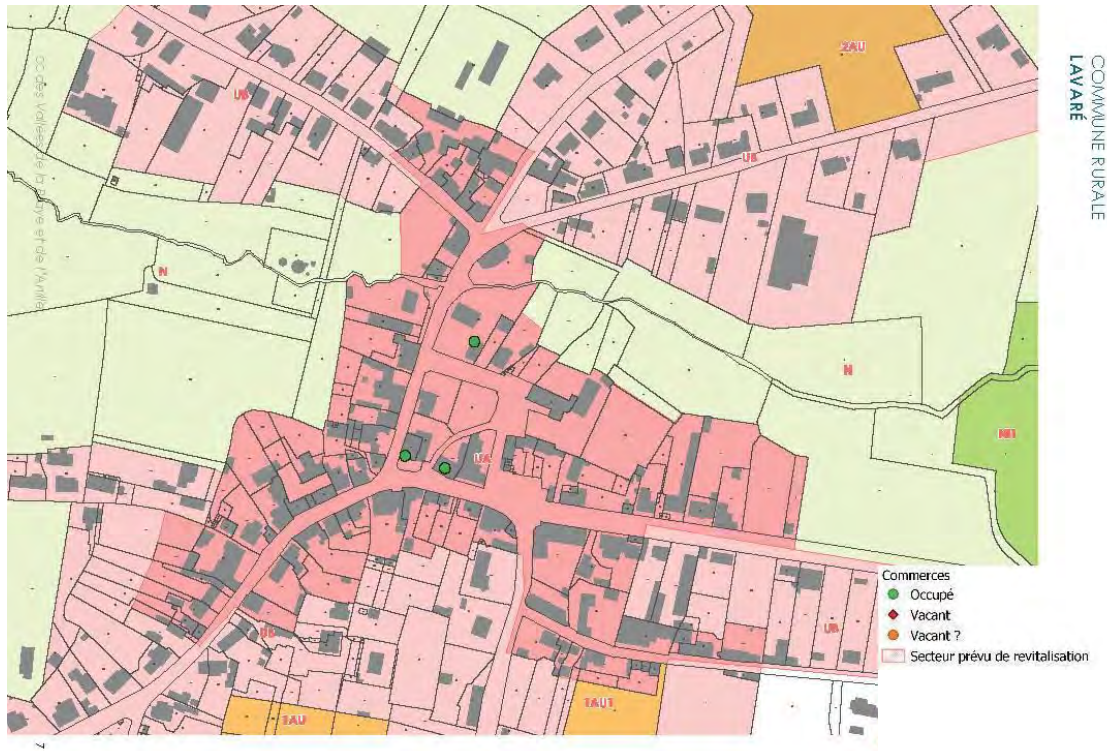
Deux pôles secondaires (Lavaré et Dollon) ainsi que les communes rurales du territoire offrent également une armature commerciale disparate pourtant nécessaire à la qualité du cadre de vie du territoire.

a. Les pôles secondaires

A Dollon, l'armature commerciale se concentre autour de la place de l'Eglise et de la Grande Rue, où une offre diversifiée est présente, répondant aux besoins de proximité : Pharmacie, tabac, services médicaux, etc. Il faut noter la vacance de certains commerces sur la place et les aménagements routiers le long de la Grande Rue.



A Lavaré, restaurant, épicerie et tabac se situent le long de la rue du Gué Long où des aménagements de l'espace public permettent d'identifier ce secteur comme le cœur du bourg et sécurisent les déplacements piétons. Quelques services se situent également autour de la place de l'Eglise qui mériteraient d'être valorisés.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

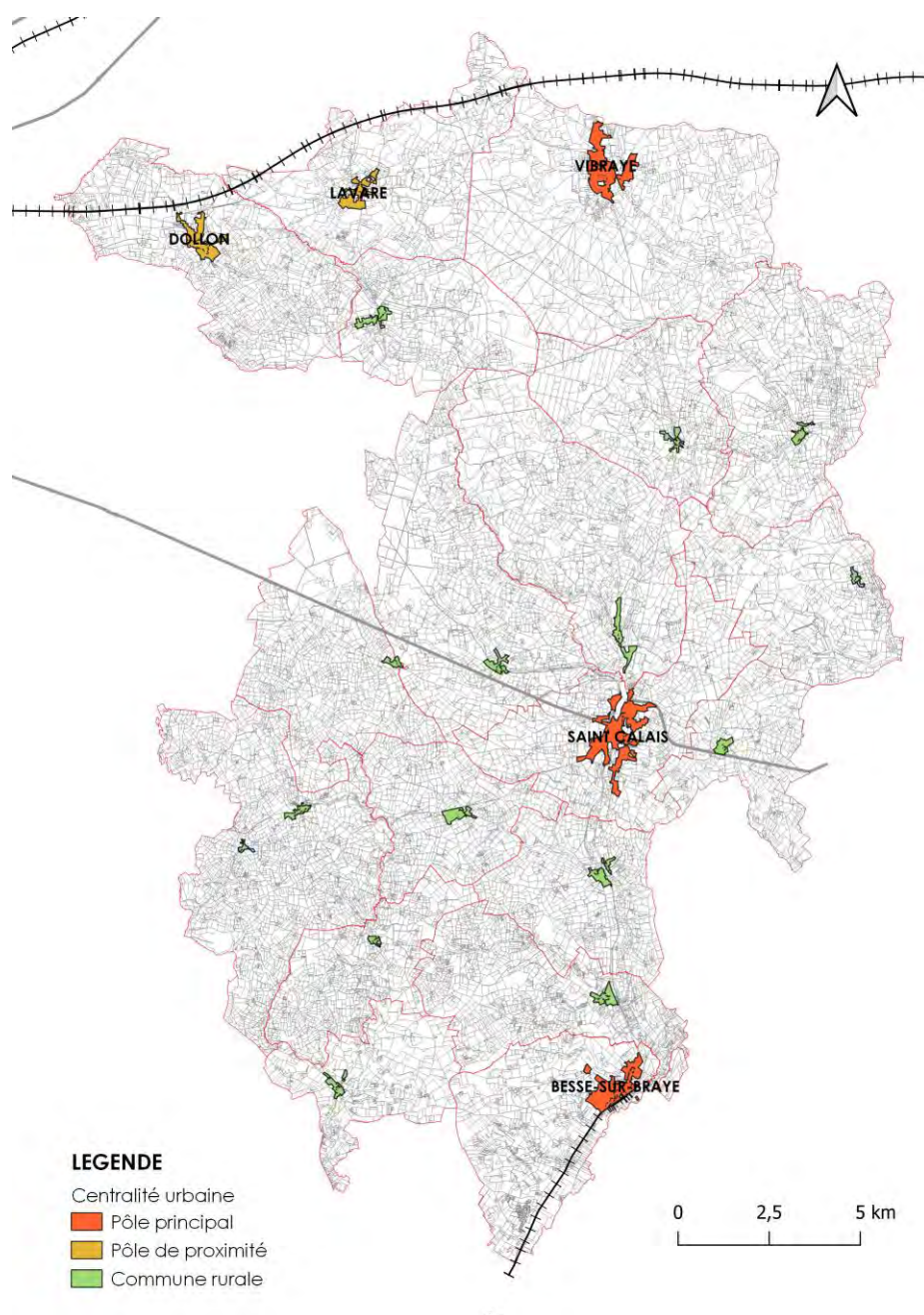
- > Prioriser les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants : les cellules commerciales vacantes ne pourront pas changer de destination les rez-de-chaussée commerciaux. Une souplesse pourra être accordée en autorisant les changements de destination pour les locaux commerciaux vacants depuis plus de 3 ans ;
- > Développer les centralités commerciales et de services sur les tronçons et places identifiés de façon continue afin d'éviter la prolifération de commerces et services ponctuels, implantés de façon éparse ;
- > Lutter contre l'évasion commerciale par l'installation d'offres complémentaires ;
- > Lutter contre la fermeture des enseignes en centre-bourg par une politique générale de dynamisation des centres et d'aménagement des espaces publics et notamment des places identifiées ci-avant ;
- > Faciliter et sécuriser l'accessibilité des modes actifs, des transports collectifs et des véhicules motorisés ;

Les communes rurales

Enfin dans les 14 autres communes dites rurales, l'enjeu principal sera bien de maintenir les quelques unités commerciales si elles existent dans les cœurs de village.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- > Dans les autres communes disposant d'une cellule commerciale, il est préconisé d'assurer le maintien et de prévoir si besoin des implantations commerciales nouvelles, à la condition qu'elles soient situées à proximité d'un espace public, des lieux d'échanges et des activités existantes et facilement desservies par les axes de circulations.
- > Des aménagements paysagers et de l'espace public pourront être réalisés en complément afin d'affirmer la lisibilité des commerces dans les secteurs ruraux.



2.3. ORIENTATIONS EN TERMES DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES LOCALES

Les Vallées de la Braye et de l'Anille sont situées à la jonction entre une terre d'élevage à l'Ouest et une terre de grandes cultures à l'Est, qui annonce l'entrée dans le bassin parisien. Le diagnostic du PLUi fait un état des lieux du monde agricole sur le territoire intercommunal. Il faut notamment retenir une faible représentation des exploitations en production biologique mais qui concernent en revanche, une diversité de production (produits laitiers, viande, œuf, fruits et légumes notamment). Il faut aussi rappeler que seulement 5% des exploitations déclarent une activité accessoire.

Les modalités de développement et de préservations des activités agricoles sont définies dans le règlement écrit et le zonage du présent PLUi et répondent à l'article L.151-11 qui précise « *le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la*

commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

4. LES OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION.

Afin de prendre en compte certains enjeux spécifiques, une OAP a été créée à Vibraye sur le Secteur rue du Millénaire. Cette OAP vise à permettre l'implantation de nouvelles entreprises et permettre le développement d'entreprises installées tout en préservant le cadre de vie, la qualité écologique du secteur et en limitant la vulnérabilité des constructions au risque d'inondation.

5. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE : LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (OAP AJOUTEE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

1. ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLUi doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain dense.

La loi Climat et Résilience a renforcé cette action en précisant dans l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme que « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques** »

Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue sont protégés du fait de leur classement au règlement écrit et graphique en zones agricole spécifique ou naturelle 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 une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIF N° 1 : INTEGRER LES OBJECTIFS D'AMELIORATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

TRAME BLEUE / LES CORRIDORS DE VALLEES ET LES COURS D'EAU A PRESERVER OU A CONFORTER

La CC des vallées de la Brayre et de l'Anille est traversée par des « corridors vallées à préserver et/ou à conforter en raison d'un maillage hydrographique étalé et dense.

Ces corridors assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie :

1. A l'est du territoire, la vallée du Loir (de la confluence avec la Brayre et La Chartre-sur-le-Loir) constitue un **corridor à préserver**. Elle traverse les communes de Vibraye, Valennes, Rahay, Marolles-lès-Saint-Calais et Bessé-sur-Brayre ;
2. A l'ouest du territoire, La Vallée du Tusson constitue un **corridor à préserver**. Elle traverse les communes Vancé, Cogners, Val D'Etangson, Sainte-Cérotte et Ecorpain .

3. A l'ouest du territoire uniquement sur la commune du Val d'Etangson, La Vallée de l'Etangson constitue un **corridor à conforter** qui longe les frontières de la commune.

Certains cours d'eau et lits ont été anthropisés par des aménagements et constructions (moulins, lavoirs, ouvrages routiers busage, etc.) pouvant impacter négativement la trame bleue du territoire.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES CORRIDORS DE VALLEES

Les secteurs de vallées et l'ensemble du chevelu hydrographique participent à enrichir la trame bleue.

Afin de protéger voire améliorer la fonctionnalité des corridors alluviaux, les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau notamment en zones urbaines où ces linéaires doivent être préservés de toutes constructions nouvelles. Lorsque des obstacles à l'écoulement sont identifiés, Il s'agira d'initier des études complémentaires attestant de l'impact écologique de ces ouvrages et intervenir ou non en conséquence sur le terrain.
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières : entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc.
- Révéler des continuités aujourd'hui effacées où la présence de l'eau n'est aujourd'hui plus identifiable dans le paysage (présomption de busage par exemple) ;
- En complément du règlement écrit, recenser exhaustivement les mares pour mieux les protéger et/ou les valoriser

PROGRAMME D' ACTIONS OPERATIONNELLES

Du Nord au Sud du territoire, La Vallée de l'Anille cons tue un corridor à préserver. Elle traverse les communes de Conflans-sur-Anille, Saint-Calais Saint-Gervais de Vic, Montaillé, Bessé-sur-Brayne ... :

- Dévoisement de l'Anille en cours sur le plan de Saint-Calais afin de curer le plan d'eau.
- Création d'une aire naturelle au milieu du plan d'eau afin de favoriser la préservation de la faune et la flore ; cet espace n'étant pas accessible aux usagers.
- Aménagement d'espaces de loisirs autour du plan d'eau (non gérés par la commune). Certains de ces espaces pourront être temporaires (structures gonflables flottantes par exemple).
- Plantation d'arbres en grande quantité afin de créer des îlots de fraîcheur.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Trame Bleue : Les corridors de vallée et les cours d'eau



VALLÉE DE L'ETANGSON

VALLÉE DU TUSSON

VALLÉE DU LOIR

LEGENDE

CORRIDORS

- Corridors de vallées à préserver
- Corridors de vallées à conforter
- Réseau hydrographique principal à préserver
- Réseau hydrographique secondaire à préserver
- Réseau de mare à protéger

ELEMENTS FRAGMENTANTS

- Element fragmentant niveau 1
- Element fragmentant niveau 2
- Element fragmentant niveau 3
- Ouvrages et installations hydrauliques
- Rupture de la continuité des cours d'eau



TRAME BLEUE / LES ZONES HUMIDES

L'objectif ici est d'intégrer les zones humides structurantes pour la régulation de l'eau et la protection de la biodiversité sur le territoire. Pour rappel le règlement du PLUi identifie les milieux humides aux enjeux forts, modérés et faibles et conditionne leur urbanisation dans le but de maintenir leur préservation.

La DREAL Pays de la Loire a réalisé un travail de pré-localisation par photo-interprétation. Cette pré-localisation n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES MILIEUX HUMIDES

Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, peupleraie dense, etc.) : dans les zones humides identifiées par la DREAL et répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement.

Dans les milieux identifiés comme humides seront interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation des zones humides : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, de l'imperméabilisation des sols, des constructions, des assèchements... Cette disposition pourra être dérogée si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement .

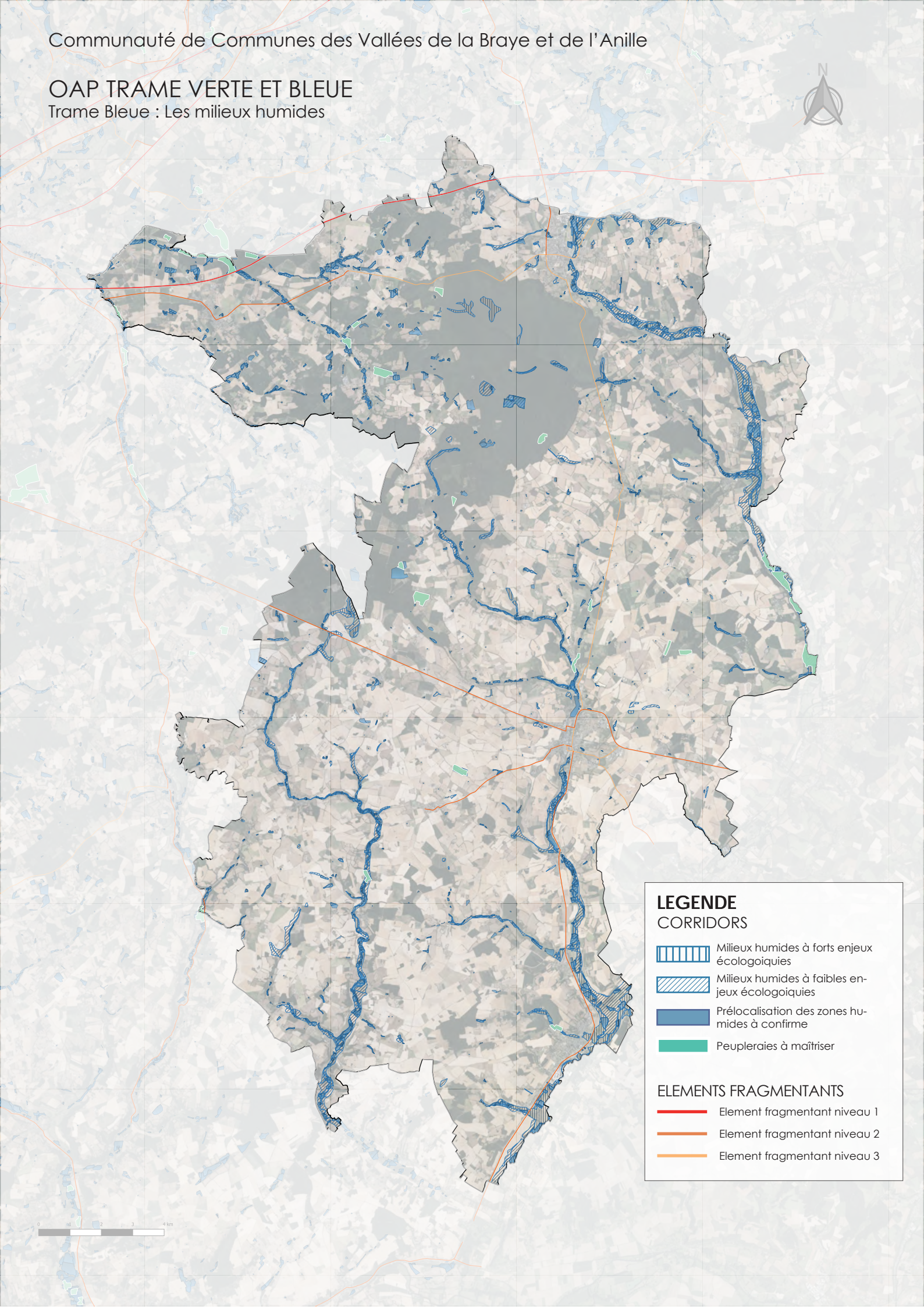
Dans les milieux humides, les essences végétales hygrophiles et locales devront être privilégiées.

Les peupleraies sont majoritairement présentes dans le val humide de la Braye car la large vallée humide à fond plat a encouragé leur expansion. Toutefois, elles ont proliféré et ont gagné également les vallées humides étroites (à profil abrupt : le Court S'il Pleut, Le Tusson, La Redonne, l'Anille). Les peupleraies ont un impact négatif fort en raison des fermetures visuelles sur les vallées (impact paysager), de la concurrence sur la ripisylve et de l'accès aux engins lourds (impact écologique).





Un plan d'arrachage des peupliers devra être réalisé dans les secteurs où les zones humides sont à restaurer.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE




Trame Bleue : Les milieux humides



LEGENDE CORRIDORS

-  Milieux humides à forts enjeux écologiques
-  Milieux humides à faibles enjeux écologiques
-  Prélocalisation des zones humides à confirmer
-  Peupleraies à maîtriser

ELEMENTS FRAGMENTANTS

-  Element fragmentant niveau 1
-  Element fragmentant niveau 2
-  Element fragmentant niveau 3



TRAME VERTE / LES ESPACES BOISES

Les forêts et boisements font parties intégrantes du patrimoine paysager et écologique de la Sarthe qui, matérialisent bien souvent la limite avec le front agricole. La Sarthe possède un taux de boisement supérieur à la moyenne régionale. Au niveau paysager le territoire est principalement composé :

1. De massifs forestiers d'emprise importante principalement localisées au nord/ouest du territoire intercommunale telle que la forêt de Vibraye, futaie mixte de feuillus et de conifères, qui constitue la frontière entre les entités paysagères des clairières entre Sarthe et Loir, le perche Sarthois et l'Huisne et le plateau Calaisien
2. Les bois et boisements isolés qui ponctuent les plaines agricoles et favorisent l'insertion paysagère de certaines unités urbaines.
3. Enfin des arbres isolés ponctuent l'espace agricole. Leur présence est importante à préserver pour le repérage, leur longévité sur certaines essences (noyer, chêne, châtaignier) et leur rôle de gîte pour la faune dans les espaces ouverts cultivés.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISES

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira de:

- Eviter tout impact et de porter une attention particulière aux aménagements fragmentant, susceptibles de réduire les connections entre les milieux boisés du territoire. En effet, le déplacement est nécessaire à l'accomplissement du cycle biologique de bon nombre d'espèces fréquentant ces milieux (mammifères, avifaune, amphibiens) et en particulier celles inféodées aux zones en eau et humides situées au sein de ces réservoirs (odonates, poissons, crustacés...).
- Établir ou de mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phytosanitaire, etc.) ;
- Renforcer la protection des boisements en milieu urbanisé et maintenir les corridors fonctionnels grâce à des règles d'urbanisme au PLUi qui permettront d'affermir cette protection (zonage naturel, article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, Espace Boisé Classé, etc.) ainsi qu'à la mise en œuvre localement d'outils pédagogiques dédiés aux administrés ;
- Aménager des parcours sans discontinuité pour la faune notamment de part et d'autre de la Route Départementale 307.
- Adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la révégétalisation de certains sites spécifiques (parking de covoiturage par exemple) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation - qui peut constituer en pré verdissement- notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par la commune ;
- Mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

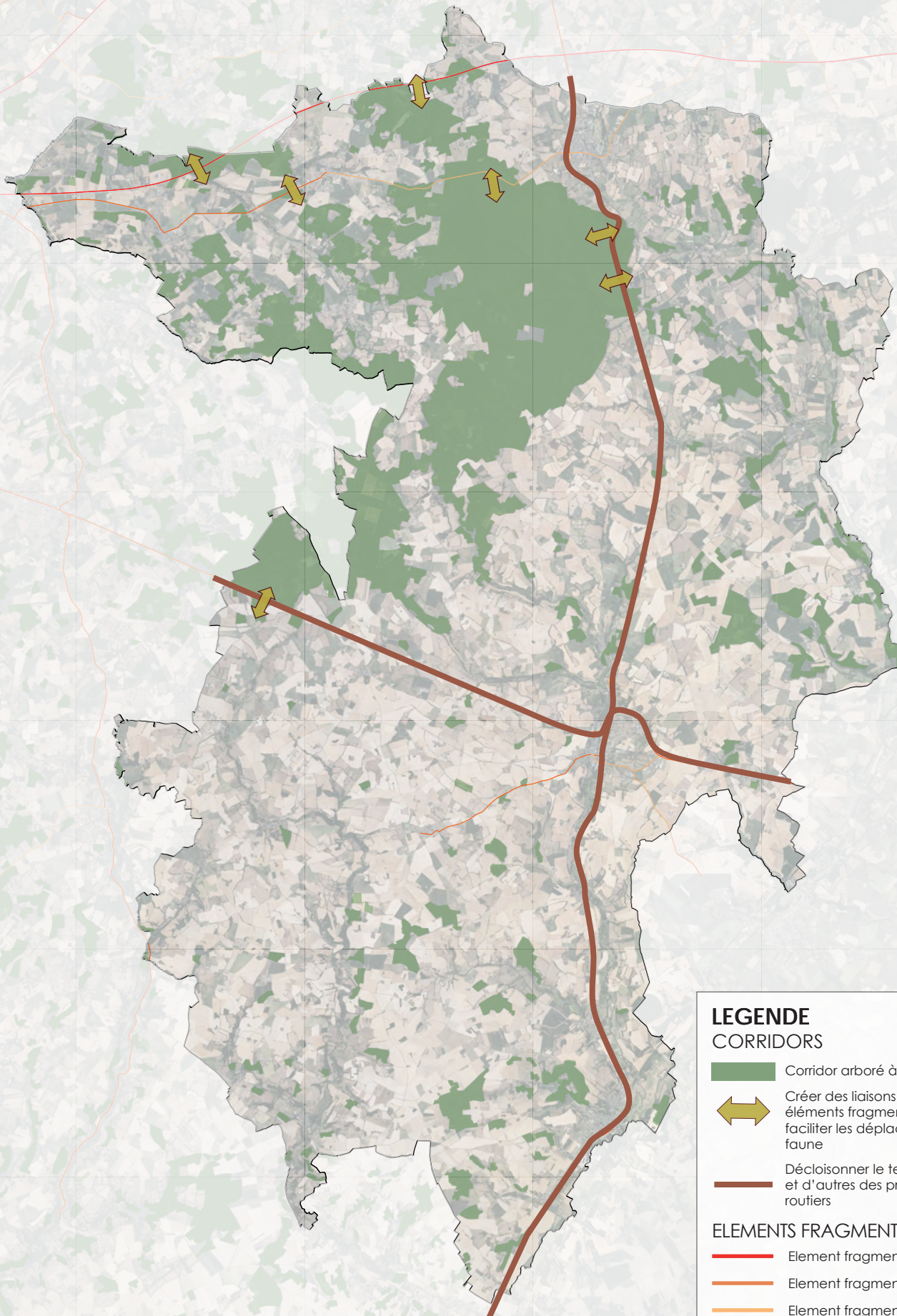
PROGRAMME D' ACTIONS OPERATIONNELLES

La voie verte, les voies douces et les chemins pédestres créés ou en projet à Saint-Calais :




- Voie douce du Pressoir déjà ouverte,
- Projet de la voie douce de Montabet reliant le centre-ville à la zone du Pressoir,
- Projet de relier le chemin pédestre du plan d'eau à celui de Montaillé.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE




Trame Verte : Le corridor arboré (forêt et bois)



LEGENDE CORRIDORS

-  Corridor arboré à préserver
-  Créer des liaisons entre les éléments fragmentants afin de faciliter les déplacements de la faune
-  Décloisonner le territoire de part et d'autres des principaux axes routiers

ELEMENTS FRAGMENTANTS

-  Element fragmentant niveau 1
-  Element fragmentant niveau 2
-  Element fragmentant niveau 3



TRAME VERTE / LES BOCAGES ET MILIEUX BOCAGERS

Typique du Département de la Sarthe et plus largement de l'ouest de la France, le bocage se caractérise par un assemblage de petites parcelles de cultures, de prairies ou de pré-vergers, délimités par des haies. On y retrouve localement des mares depuis longtemps utilisées pour l'abreuvement du bétail, des arbres têtards ou trognes (forme particulière d'un arbre résultant de son mode d'exploitation) qui permettaient un approvisionnement régulier en bois de chauffage, ainsi que des arbres isolés et bosquets.



Source : DDT de la Sarthe / <https://www.sarthe.gouv.fr/>

Certaines haies présentant des enjeux forts sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des haies présentant au moins un enjeu écologique, hydraulique ou paysager identifié à partir de critères spécifiques :

- **haies aux enjeux de biodiversité :**
 - dans le périmètre des espaces prairiaux et bocagers
 - dans le périmètre des corridors bocagers et forestiers
- **haies aux enjeux hydrauliques :**
 - le long des cours d'eau (permanents et intermittents)
 - en rupture de pente
 - dans le périmètre des plateaux agricoles
- **haies aux enjeux sociaux et paysagers :**
 - le long des chemins de randonnées
 - selon la typologie de la haie (haies à 3 strates, haies avec arbres de hauts-jets et sous-étage arbustif et haies avec hauts-jets seuls)
 - dans le périmètre des plateaux agricoles.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES BOCAGES

Les déplacements des espèces sont favorisés lorsque le maillage de haies est en bon état de conservation, il est donc important de le préserver et de le rétablir là où il est fragilisé.

Les corridors bocagers identifiés grâce au repérage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, voire renforcés (ce qui est d'ores et déjà intégré dans chacune des OAP sectorielles concernées) :

- dans la mesure du possible, favoriser la plantation de haies dans les secteurs identifiés comme corridors à renforcer ou à restaurer.
- favoriser les clôtures végétales.

PRINCIPE DE COMPENSATION

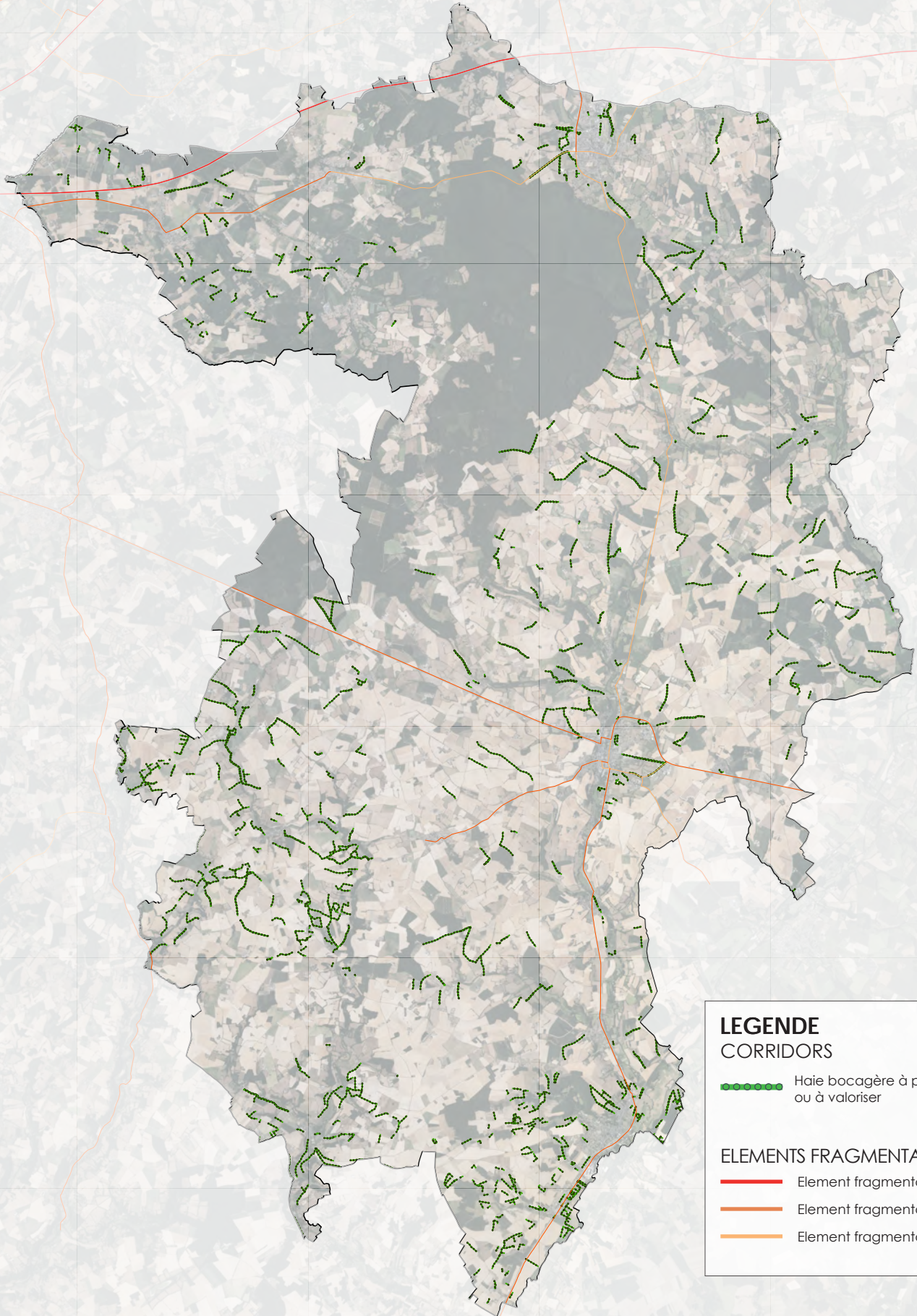
	Écologique	Hydraulique	Paysager
Enjeu simple	100 % Même secteur écologique et rôle écologique équivalent	100 % Même zone hydrographique et perpendiculaire à l'axe d'écoulement	100 % Rôle paysager équivalent
Enjeu double	<p>Si <u>enjeu écologique</u> : compensation à 150% dont au moins 100% dans le même secteur écologique, et 50% <u>de préférence</u> dans un secteur de bocage fragilisé, un corridor forestier ou bocager. À défaut, 150% dans le même secteur et avec un rôle écologique équivalent</p> <p>Si <u>enjeu hydraulique</u> : compensation à ≥ 100% sur la même zone hydrographique, et perpendiculairement à la pente</p> <p>Si <u>enjeu paysager</u> : compensation à 100% avec un rôle paysager équivalent</p>		
Enjeu triple	Même règle que pour les haies à double enjeu mais avec une compensation ≥ 200 %		

Enfin, l'entretien du bocage doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources et la valorisation du bois. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

- un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme,
- un mode de chauffage propre,
- un entretien rentable du paysage.

OAP TRAME VERTE ET BLEUE


Trame Verte : Les haies bocagères



LEGENDE CORRIDORS

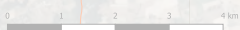
 Haie bocagère à préserver, créer ou à valoriser

ELEMENTS FRAGMENTANTS

 Element fragmentant niveau 1

 Element fragmentant niveau 2

 Element fragmentant niveau 3



OBJECTIF N° 2 : PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT

SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception de celui-ci. Elle doit porter sur la prise en compte des enjeux écologiques et des continuités présentes sur le site et à proximité, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Maintenir impérativement et intégrer au projet les milieux à forts enjeux (mares, arbres remarquables...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Limiter au strict minimum l'utilisation de clôtures en favorisant les clôtures transparentes pour la faune
- Utiliser des essences variées et locales

LES OAP SECTORIELLES / RESUME DES PRECONISATIONS

Au-delà des règles applicables à l'ensemble du territoire, certaines OAP sectorielles sont situées sur des sites écologiquement remarquables. Il est aujourd'hui indispensable que la mise en valeur des continuités écologiques s'applique également à cette échelle.

De manière transversale, l'intégration de la trame verte et bleue sera impérative dans les projets d'aménagement situés dans ces secteurs. Pour ce faire, il est demandé de :

- Maintenir les haies existantes, les vieux arbres et les arbres têtards.
- Favoriser la restauration des berges et des ripisylves,
- Favoriser l'écoulement des eaux en partie aérienne (noues...).

Il est prévu dans chacune des OAP sectorielles des orientations en faveur de la prise en compte des enjeux environnementaux et de l'intégration paysagère. Ci-après plus spécifiquement les orientations en faveur des Trames Vertes et Bleues :

SECTEURS	CORRIDORS	MESURES	INTEGRATION DANS L'OAP
TRAME BLEUE : COURS D'EAU / MILIEUX HUMIDES			
VIBRAYE Secteur rue du Millénaire, dédié à l'accueil d'activités économiques	Cours d'eau Vallée assurant des connexions	Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides sur la partie Est	OUI
SAINT GERVAIS DE VIC Secteur rue des Chardonnerets	Cours d'eau Milieux humides	Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant la protection du cours d'eau	OUI
VAL D'ETANGSON 1.	Cours d'eau	Interdire les constructions sur les zones humides	OUI

Le secteur du court-s'il-pleut		identifiées	
BESSE SUR BRAYE Secteur de la Borde	Vallée assurant des connexions	Préserver les zones humides sur la partie sud/est	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur des chapelles	Milieus humides	Préserver la zone humide identifiée,	OUI
TRAME VERTE : ESPACE BOISE ET BOCAGE			
DOLLON Secteur de la piscine	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée	OUI
VIBRAYE Secteur rue du Millénaire, dédié à l'accueil d'activités économiques			
VIBRAYE Secteur du Bray et Secteur de la zone d'activité du Bray			
VIBRAYE Secteur la Charmoie			
VIBRAYE Secteur rue de l'industrie			
SAINT CALAIS Secteur de la Maladrerie	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée	OUI
SAINT CALAIS Secteur de écoles			
SAINT CALAIS Secteur rue Camille Claudel			
MAROLLES LES SAINT CALAIS Secteur rue de l'Huilerie	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur de la Borde	Haie bocagère	Préserver la haie identifiée,	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur des chapelles	Haie bocagère	Préserver la haie bocagère existante entre l'ancienne voie ferrée et la future zone d'activités,	OUI
BESSE SUR BRAYE Secteur les Varennes	Haie bocagère	Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes	OUI
ELEMENTS FRAGMENTANTS			
DOLLON Secteur rue du parc	Secteur bordant la RD 302 considérée comme	Favoriser le passage de la petite faune	OUI

DOLLON Secteur de la piscine	élément fragmentant de niveau 2		
SAINT CALAIS Secteur de la Maladrerie	Secteur bordant la RD 13 et la RD 40 considérées comme éléments fragmentant de niveau 3	Favoriser le passage de la petite faune	OUI
SAINT CALAIS Secteur du Pressoir			
SAINT GERVAIS DE VIC Secteur rue des Chardonnerets	Secteur bordant la RD 303 considérée comme élément fragmentant de niveau 2	Favoriser le passage de la petite faune	OUI

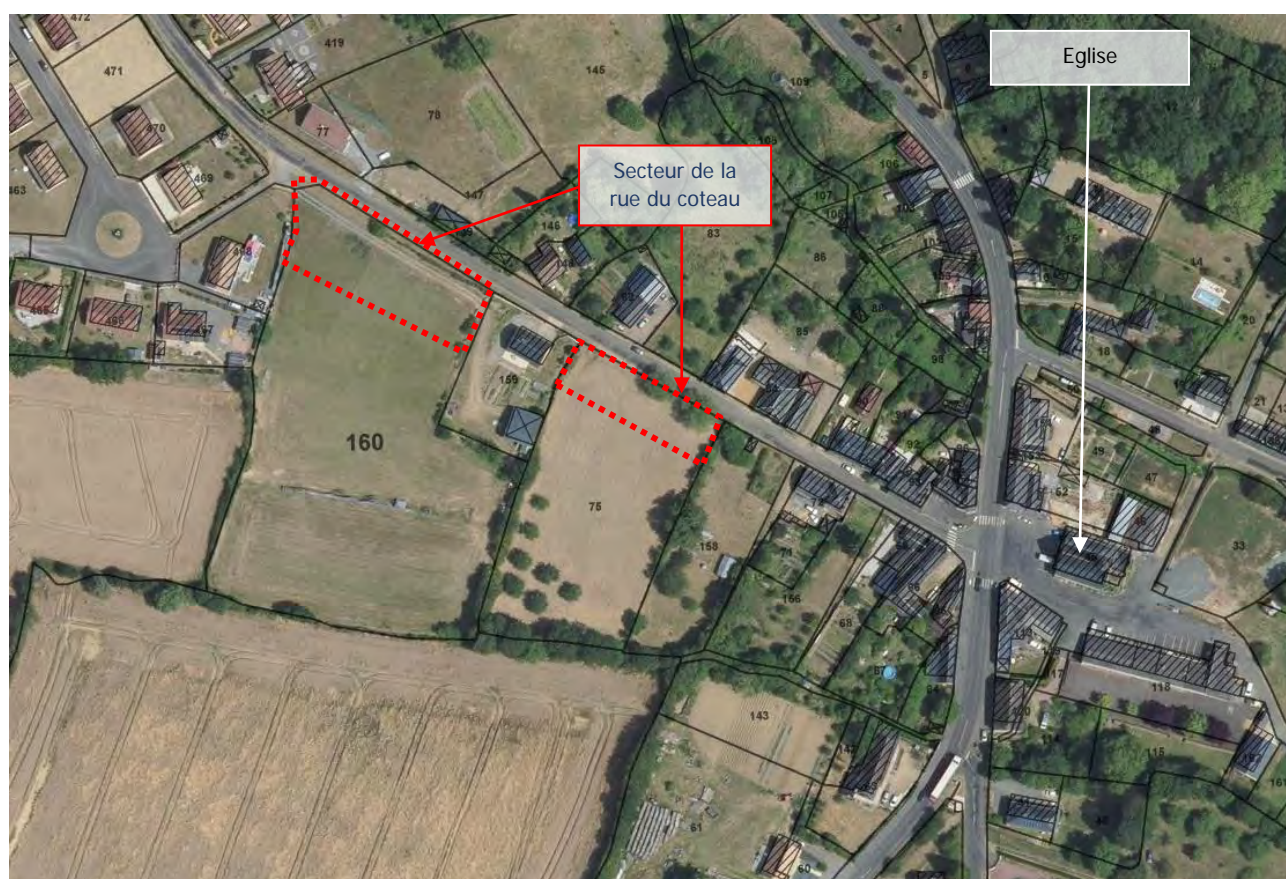
Berfay

1. LE SECTEUR DE LA RUE DU COTEAU

Chiffres clés :

- 0,37 ha entièrement dédié à l'habitat
- 6 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LOCALISATION DE L'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 6 logements** sur 0,37 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.


Mobilité et connexions urbaines


- Accéder aux logements via la rue du coteau,

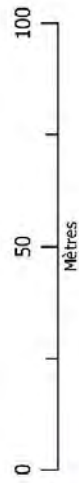
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès aux logements



1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Bessé-sur-Braye

2. PRESENTATION DES SECTEURS

C. L' OAP DEDIEE A L' HABITAT

Localisation des OAP dédiées à l'habitat



D. LES OAP DEDIEES A L'ECONOMIE

Localisation des OAP dédiées à l'économie et aux équipements



3. LE SECTEUR LES VARENNES

Chiffres clés :

- 1,58 ha dédié à l'habitat
- 24 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus est situé en extension urbaine, mais à l'intérieur d'une limite physique formée par la RD 303. Le secteur, à proximité directe du supermarché, correspond à la continuité du lotissement des Varennes.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 24 logements** sur 1,58 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer **des accès** depuis la rue des modestes mortiers et la rue des pompiers **permettant un bouclage de la voirie** et la desserte des futurs logements,
- **Permettre un accès véhicules aux jardins densifiables privés**,
- Interdire les sorties sur la RD 303,
- **Poursuivre la promenade de la pléiade** le long de la RD 303 afin de relier le supermarché,
- Permettre des **accès piétonniers depuis le secteur des Varennes vers à la promenade de la pléiade**.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir une bande inconstructible de 15 mètres depuis la RD 303**,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et la RD 303,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les logements de la rue des modestes mortiers afin de préserver la tranquillité de chacun,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et le supermarché afin de préserver la tranquillité de chacun
- **Préserver la haie bocagère existante** entre le secteur des Varennes et la promenade de la pléiade,
- **Préserver la haie bocagère existante** entre le secteur des Varennes, la caserne des pompiers et le supermarché,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Commune de Bessé-sur-Braye

Secteur les Varennés


Elément existant :


 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :


 Périmètre de l'IOAP

 Connexion piétonne


 Sorties sur la RD303 interdites

 Haie bocagère à planter

 Recul inconstructible de 15 mètres

 Accès permettant la densification des jardins privés

 Accès à l'IOAP devant permettre un bouclage de la voirie

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 250

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2021

Source du fond de carte : cadastre.gouv

Sources de données : auddicié urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.
Le périmètre de l'OAP sera réduit comme expliqué aux pages précédentes



Vue 1



Vue 2



Vue 3



4. LE SECTEUR DES CHAPELLES

Chiffres clés :

- 2,75 ha dédiés aux activités économiques.

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine qui permettra de prolonger la zone d'activités des Chapelles.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir des accès depuis la route de Massonnières,**
- Prévoir des **connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée** qui sera réhabilitée en voie douce.

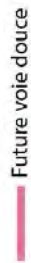
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Est,
- **Prévoir un espace tampon**, où les nouvelles constructions sont interdites sur la partie Est,
- **Préserver la haie bocagère existante entre l'ancienne voie ferrée et la future zone d'activités,**
- **Préserver la zone humide identifiée,**
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

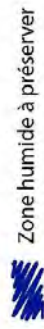
Eléments existants :



Haie bocagère à préserver

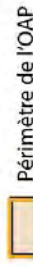


Future voie douce

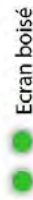


Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :



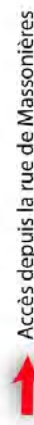
Périmètre de l'IOAP



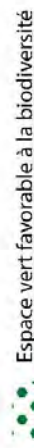
Ecran boisé



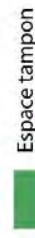
Connexion piétonne vers la voie douce



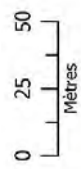
Accès depuis la rue de Massonnières



Espace vert favorable à la biodiversité



Espace tampon



1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé septembre, 2021

Source du fond de carte : Capastre.com

Sources de données : auzdioc urbabilime, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



5. LE SECTEUR DE LA BORDE

Chiffres clés :

- 9,2 ha entièrement dédiés aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine qui permettra d'étendre la zone d'activité de la Borda.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir une voirie en bouclage entre la zone d'activités de la Borde et la rue de la Roche,**
- Prévoir des **connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée** qui sera réhabilitée en voie douce.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère


- **Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Nord,
- **Préserver la haie identifiée,**
- **Préserver les zones humides** situées au niveau des bassins de rétention d'eau pluviale,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Bessé-sur-Braye


Secteur de la Borde

Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver


 Principe de gestion des eaux pluviales en zones humides à préserver


Principes d'aménagement :

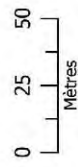
 Périmètre de l'IOAP

 Voirie

 Connexion piétonne

 Ecran boisé

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

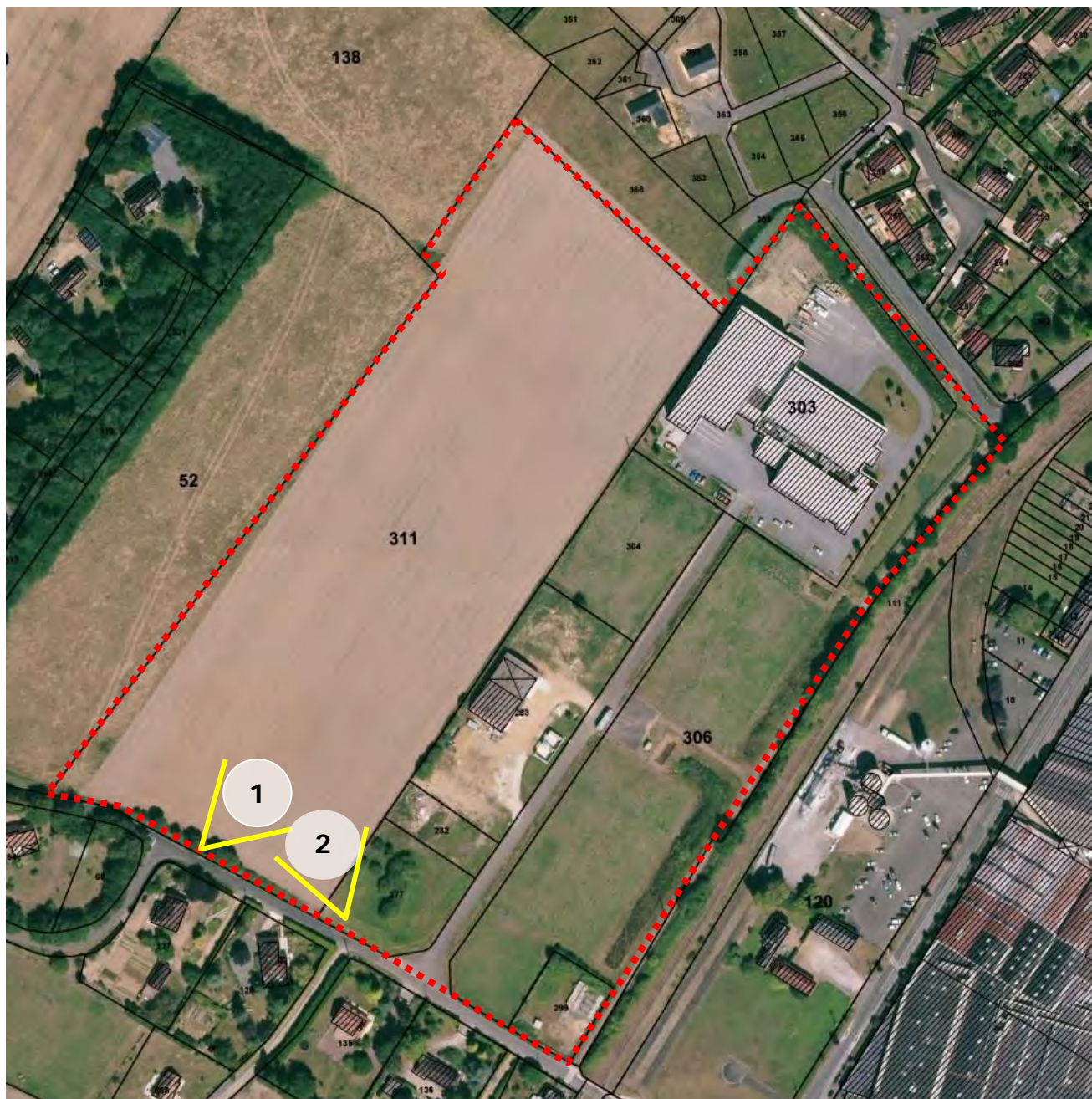
Source de fond de plan : cadastre, 2018

Source de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Cogners

1. LE SECTEUR DES COCHETTERIES

Chiffres clés :

- 0,62 ha entièrement dédié à l'habitat
- 9 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un terrain de propriété communale. Il accueillera une part importante des logements neufs projetés dans le bourg de Cogners.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,62 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.


Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse**,
- Prévoir une **connexion piétonne entre l'impasse à créer et la rue Raymond Adelet** (cette connexion piétonne pourra, si besoin accueillir des réseaux enterrés),
- **Aménager le carrefour** et la route de la Boete.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Préserver les haies bocagères** existantes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Élément existant :


 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :


 Périmètre de l'OAP


 Voirie

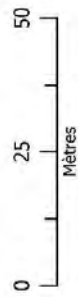
 Placette de retournement pour véhicules légers

 Point d'apport volontaire des déchets

 Connexion piétonne et passage du réseau
d'assainissement

 Aménagement du carrefour

 Partie classée en 2AU



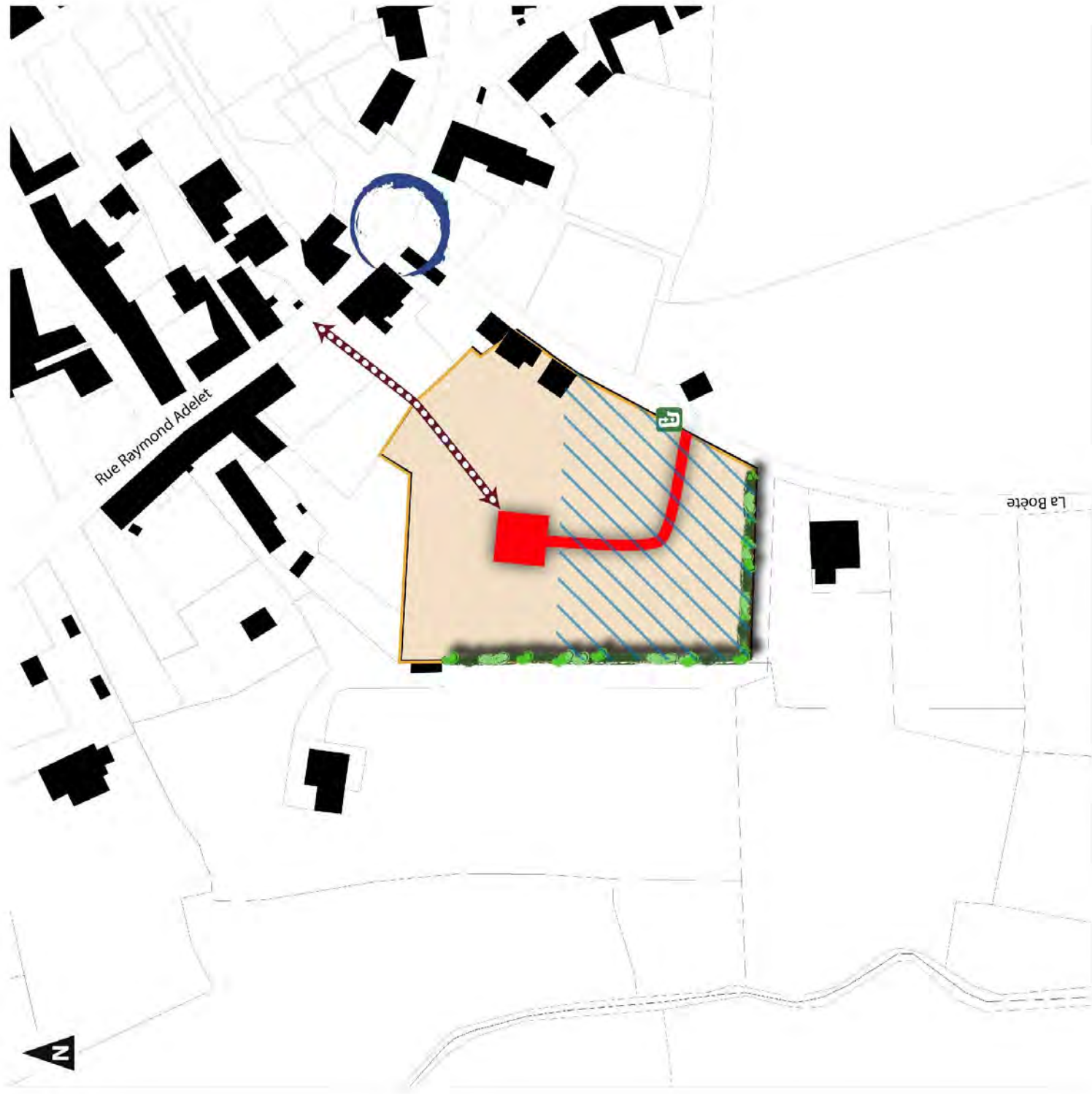
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2021

Source du fond de carte : cadastre.gouv.fr

Sources de données : auddicié urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Dollon

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP dédiées à l'habitat et à l'économie



2. LE SECTEUR DE RUE DE LA PISCINE

Chiffres clés :

- 1,76 ha entièrement dédié à l'habitat
- 27 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine sur une parcelle agricole de propriété communale située entre le site sportif de Dollon et le lotissement du Clos de l'étoile.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum 27 logements sur 1,76 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une voirie principale permettant d'accéder au camping,
- Depuis la voirie principale, prévoir des voiries de desserte permettant l'accès aux logements.

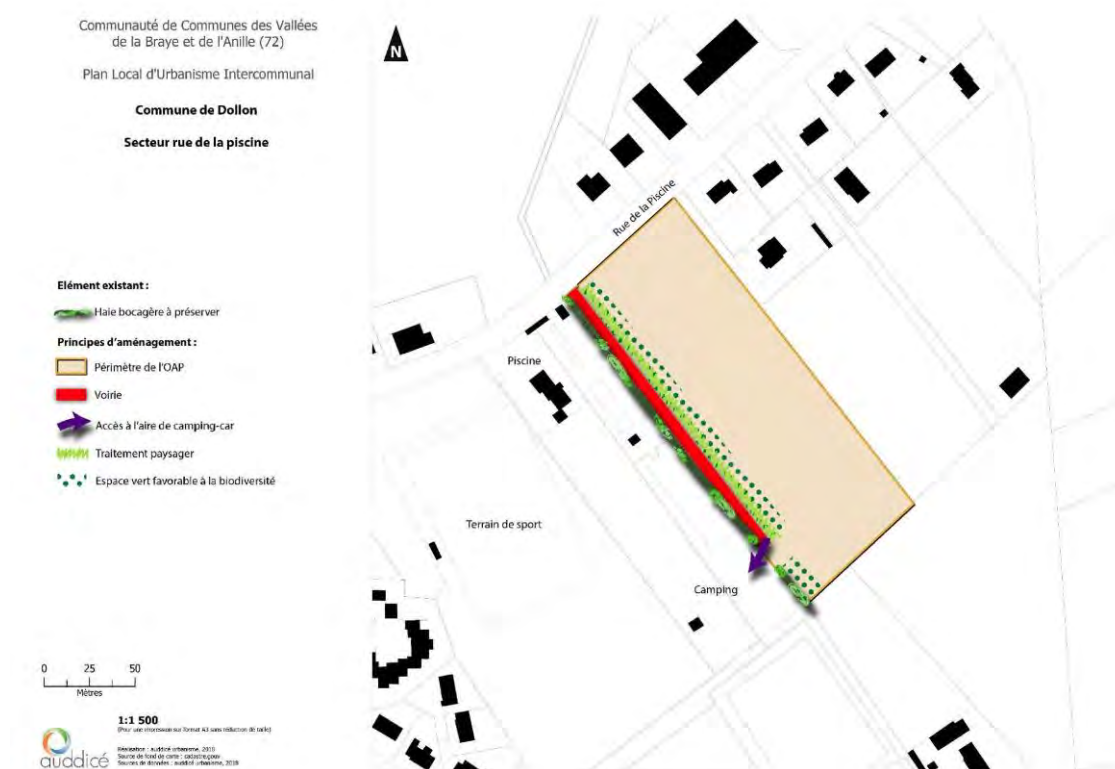
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- 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,~~
- Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu aux abords de la haie préservée et aux abords du traitement paysager,
- Préserver la haie identifiée,
- Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Le long de la RD 302 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.

DES MODIFICATIONS SONT EGALEMENT APPORTEES AU SCHEMA CI-DESSOUS
SCHEMA AVANT MODIFICATION



SCHEMA APRES MODIFICATION



LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



3. LE SECTEUR RUE DU PARC

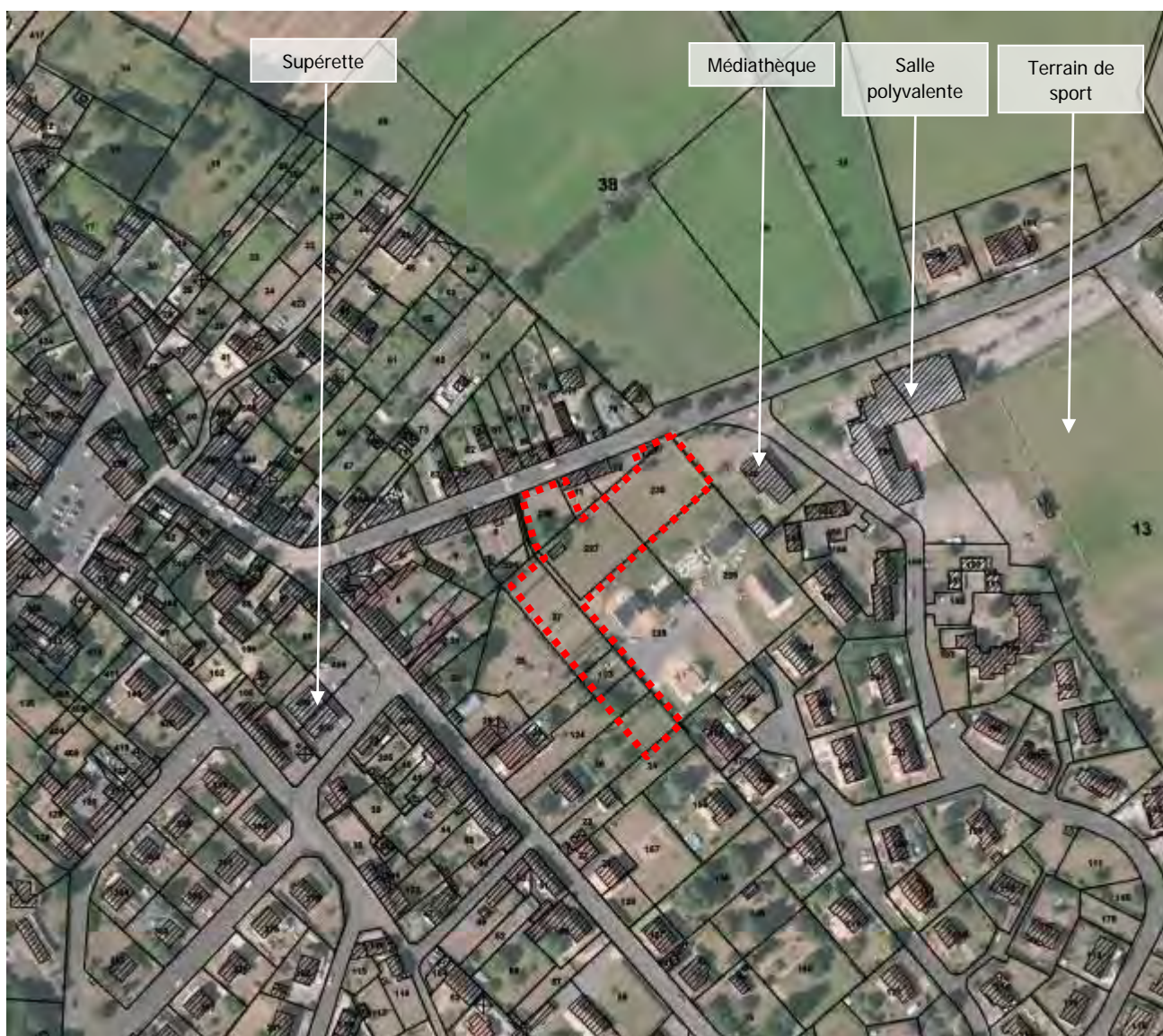
Chiffres clés :

- 0,46 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de jardins privés densifiables situés à proximité de la supérette de Dollon, de la médiathèque et des terrains de sport. L'OAP correspond à la continuité d'une opération d'aménagement récente visible sur la photographie aérienne ci-dessous.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum 7 logements sur 0,46 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- Envisager la démolition de certains bâtiments afin de **valoriser leur foncier en nouveaux logements**,
- Créer un **espace de stationnement** (terrains acquis par la municipalité).

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une **connexion piétonne** entre la rue Gaston Fouquet et la rue du parc via l'espace de stationnement (cette connexion piétonne pourra, si besoin, accueillir des réseaux enterrés),
- Prévoir des **accès aux logements depuis la rue Gaston Fouquet et la rue de la piscine**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Imposer **l'implantation d'au moins l'une des façades en alignement à l'espace public** sur la partie Ouest de la rue de la Piscine,
- **Préserver le muret en pierre** (sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général),
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Le long de la RD 302 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

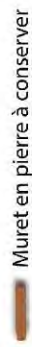
Commune de Dollon

Secteur rue du Parc

Éléments existants :



Cheminement piéton

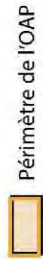


Muret en pierre à conserver



Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après
démolition

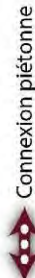
Principes d'aménagement :



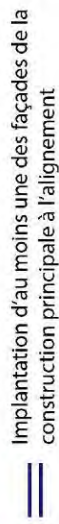
Périmètre de l'OAP



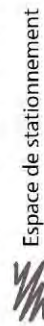
Accès aux logements



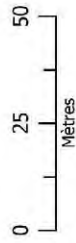
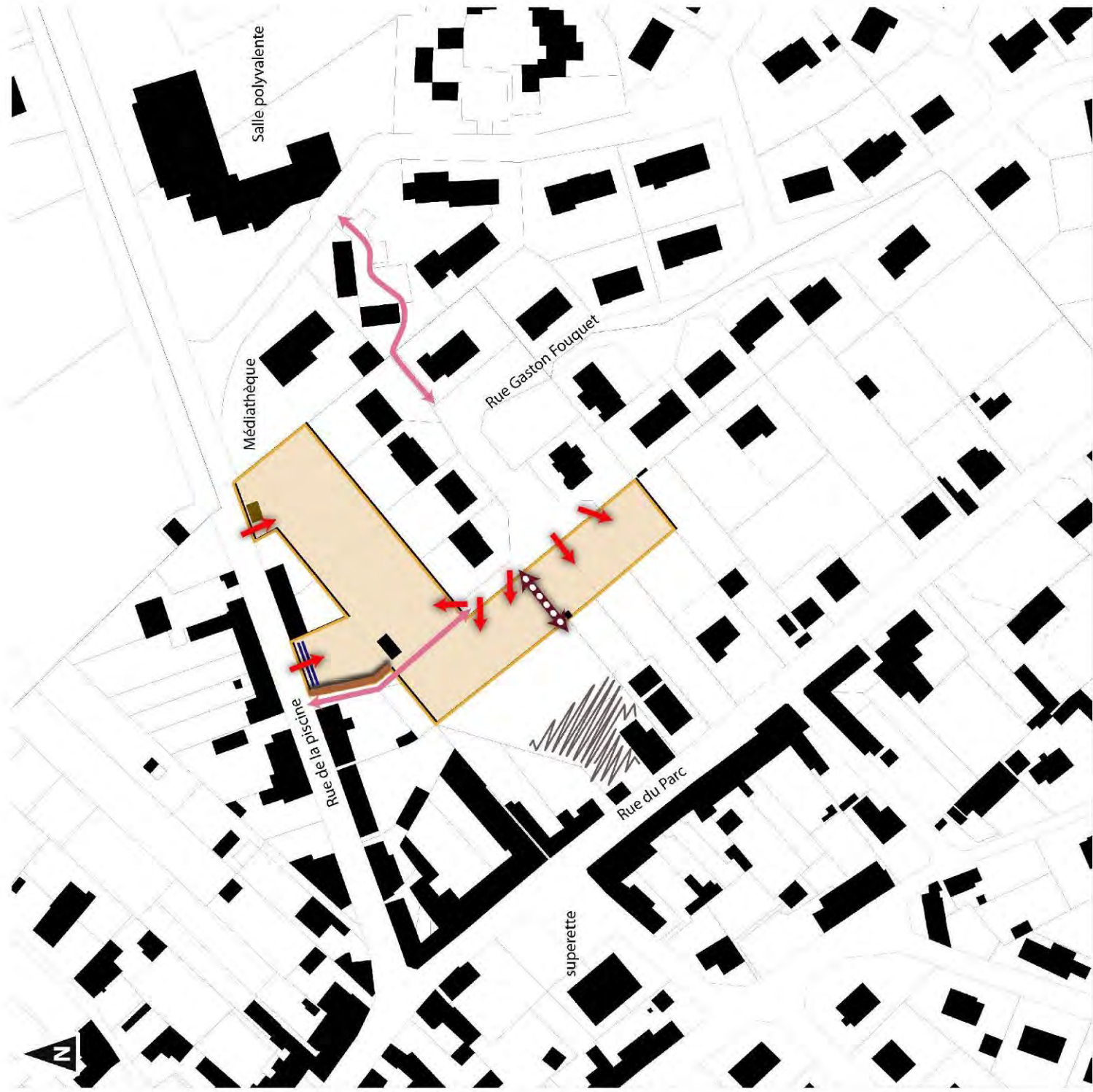
Connexion piétonne



Implantation d'au moins une des façades de la
construction principale à l'alignement



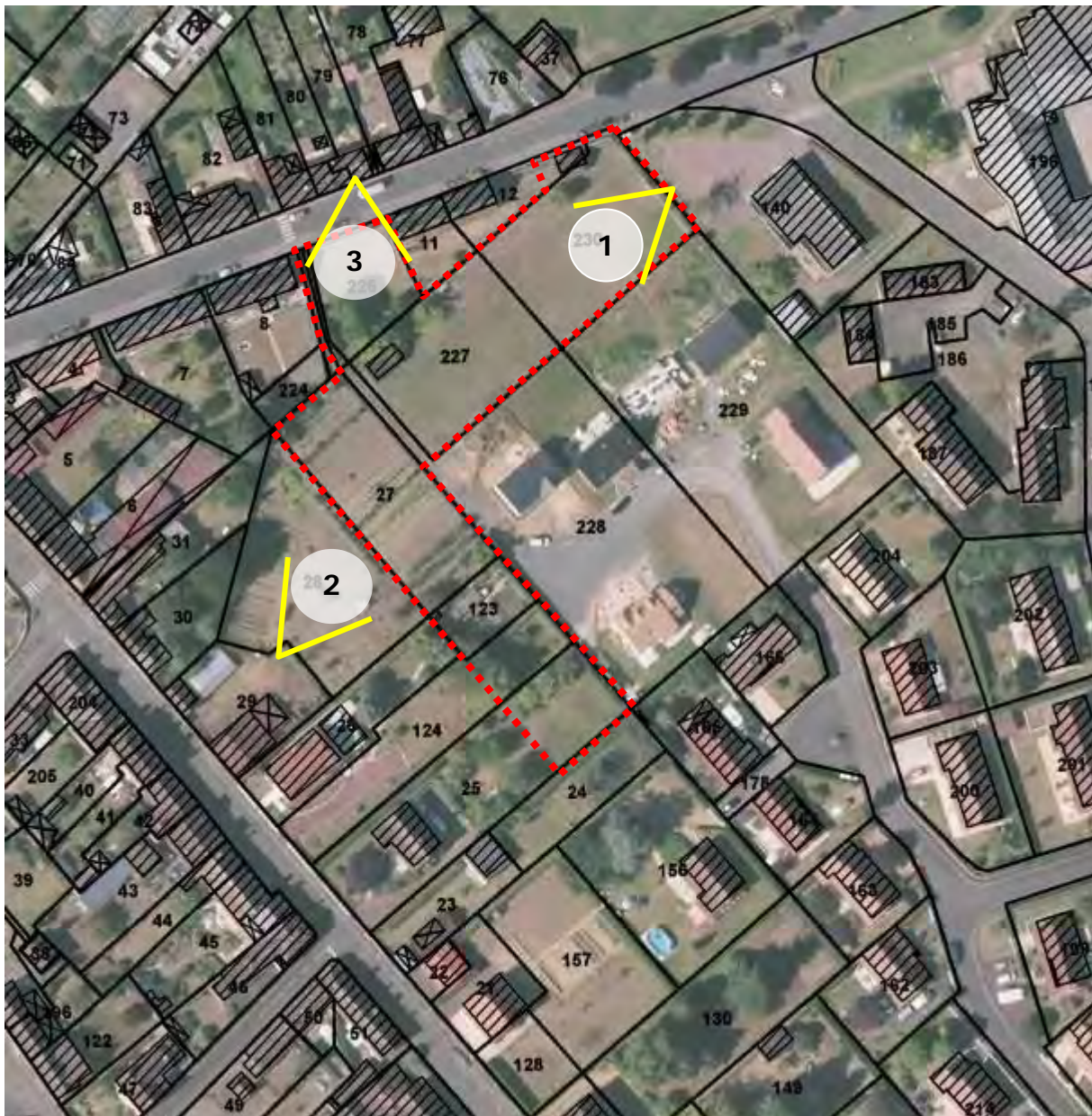
Espace de stationnement



1:1 250
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



4. LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE

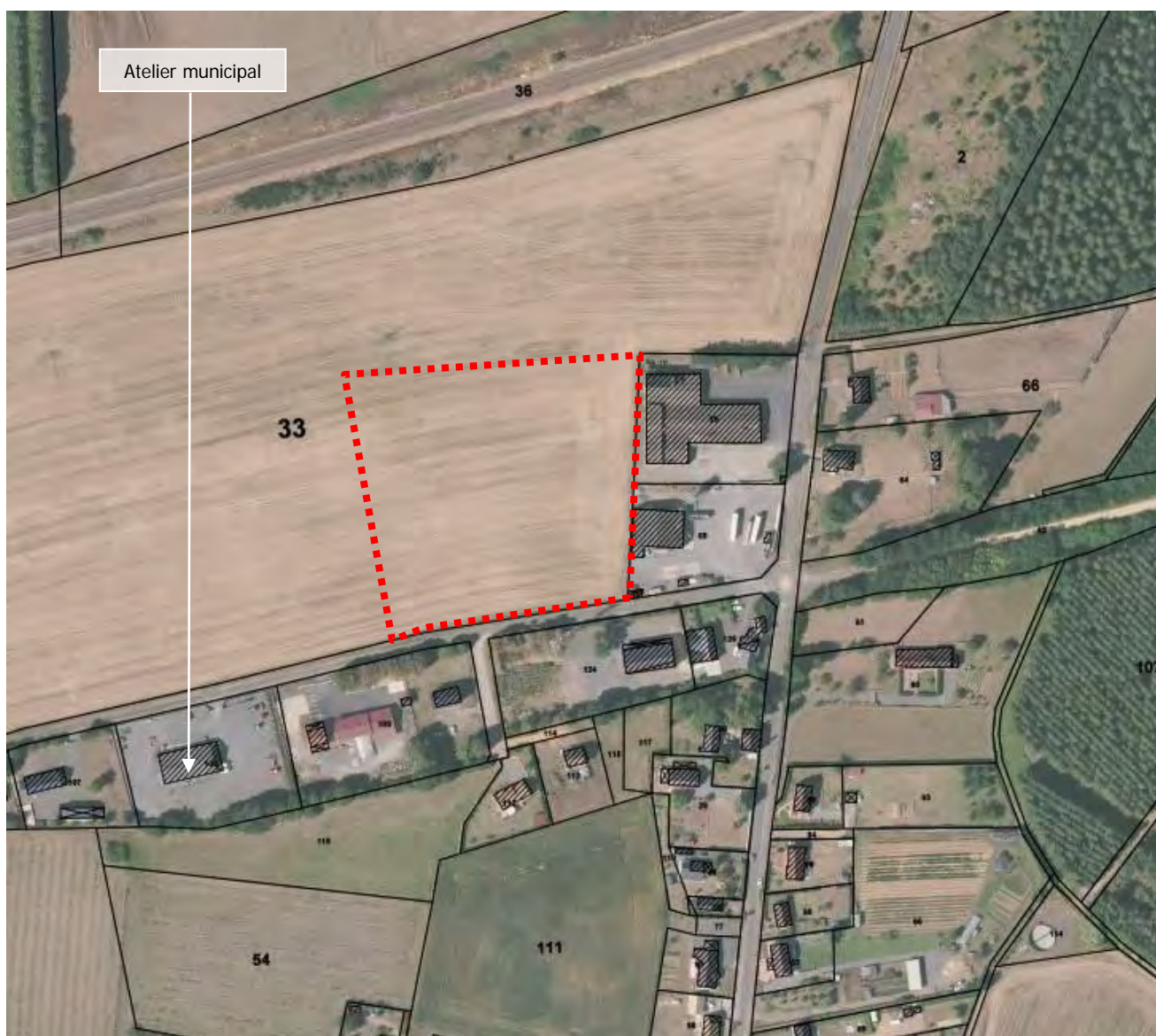
Chiffres clés :

- 1,74 ha entièrement dédié aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension de la zone d'activités du chemin de la Gare.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- Permettre des **accès depuis le chemin de la gare.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

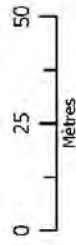
Commune de Dollon

Secteur chemin de la gare

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'ZOAP

 Accès



1:1 250

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé, septembre 2018

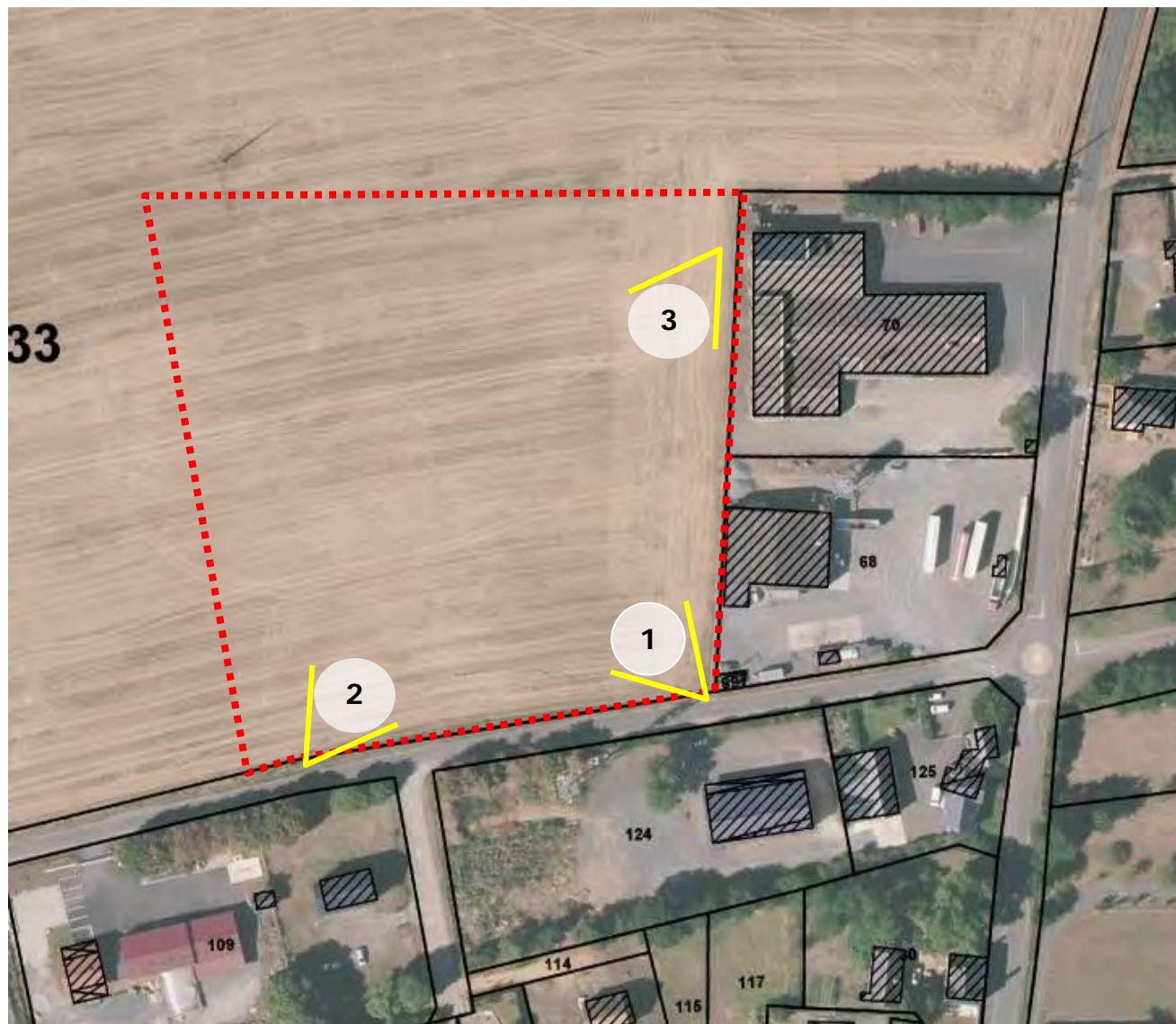
Consultation publique : novembre 2018

Sources de données : cadastre, urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Evailé

1. LE SECTEUR DU TREMBLAY

Chiffres clés :

- 0,44 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à la continuité du lotissement du Tremblay.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,44 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voirie en bouclage** (cette voirie pourra être en sens unique) entre le lotissement et le Tremblay,
- **Aucun nouvel accès autorisé depuis la RD 63.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les terres agricoles.

Commune de Evallé


Secteur du Tremblay

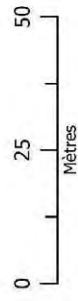
Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie

 Accès

 Haie bocagère



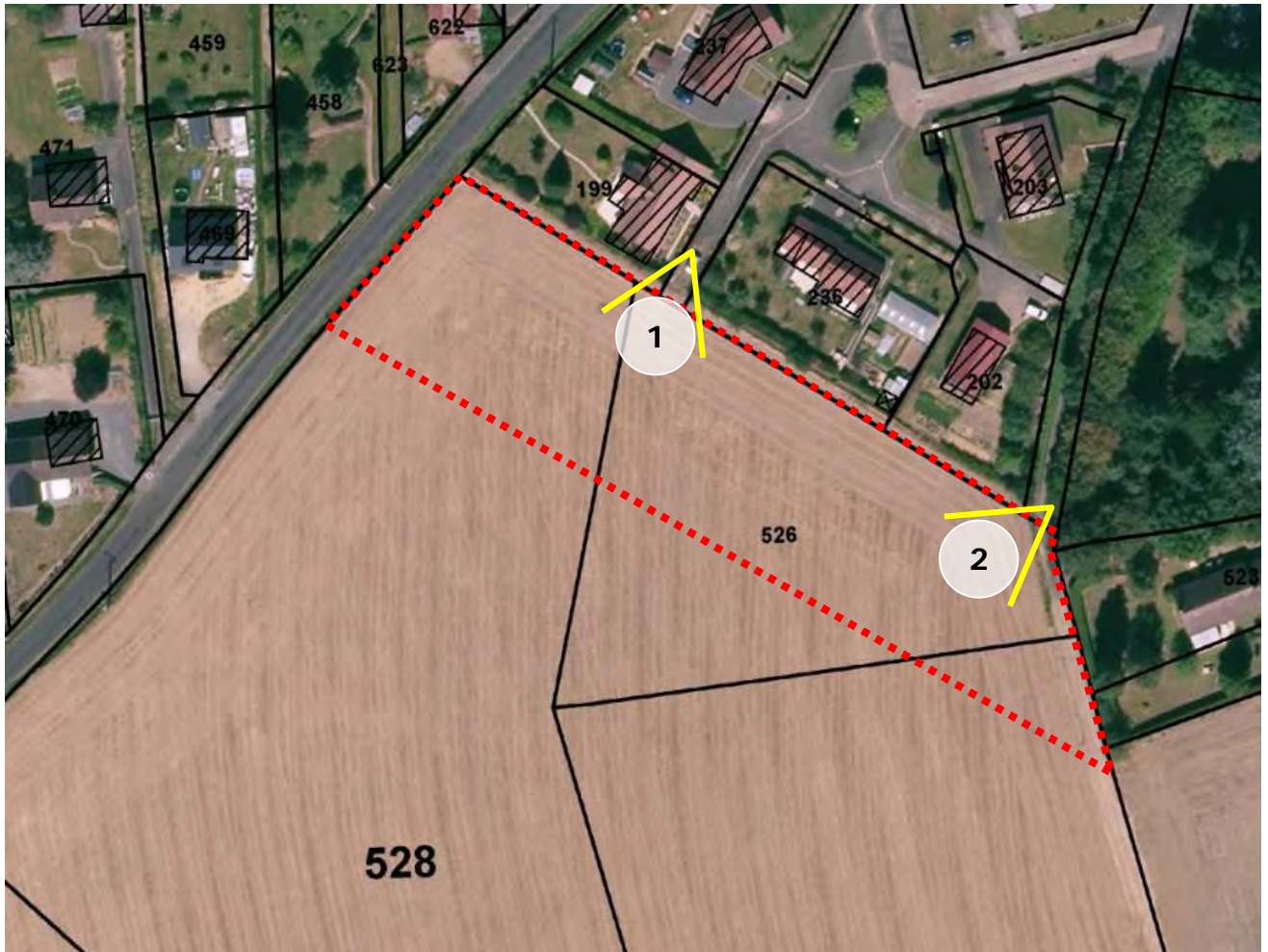
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



La Chapelle-Huon

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE ROBERT POUPIN

Chiffres clés :

- 0,60 ha dédié à l'habitat
- 9 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu correspond à une vaste dent creuse située dans le bourg de la Chapelle-Huon. L'OAP vise à répondre à deux problématiques : les accès limités au terrain et la présence de la RD 303 (route départementale majeure).

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,60 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse**.
- Interdire les sorties sur la RD 303,

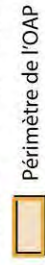
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Prévoir une bande inconstructible** d'une largeur de **35 mètres** depuis la RD 303 pour les constructions principales,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de La Chapelle Huon

Secteur rue Robert Poupant

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Voirie



Placette de retournement pour véhicules légers



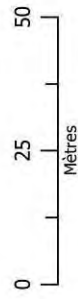
Point d'apport volontaire des déchets



Recul inconstructible de 35 mètres par rapport à la
RD303



Nouvelle sortie sur la RD303 interdite



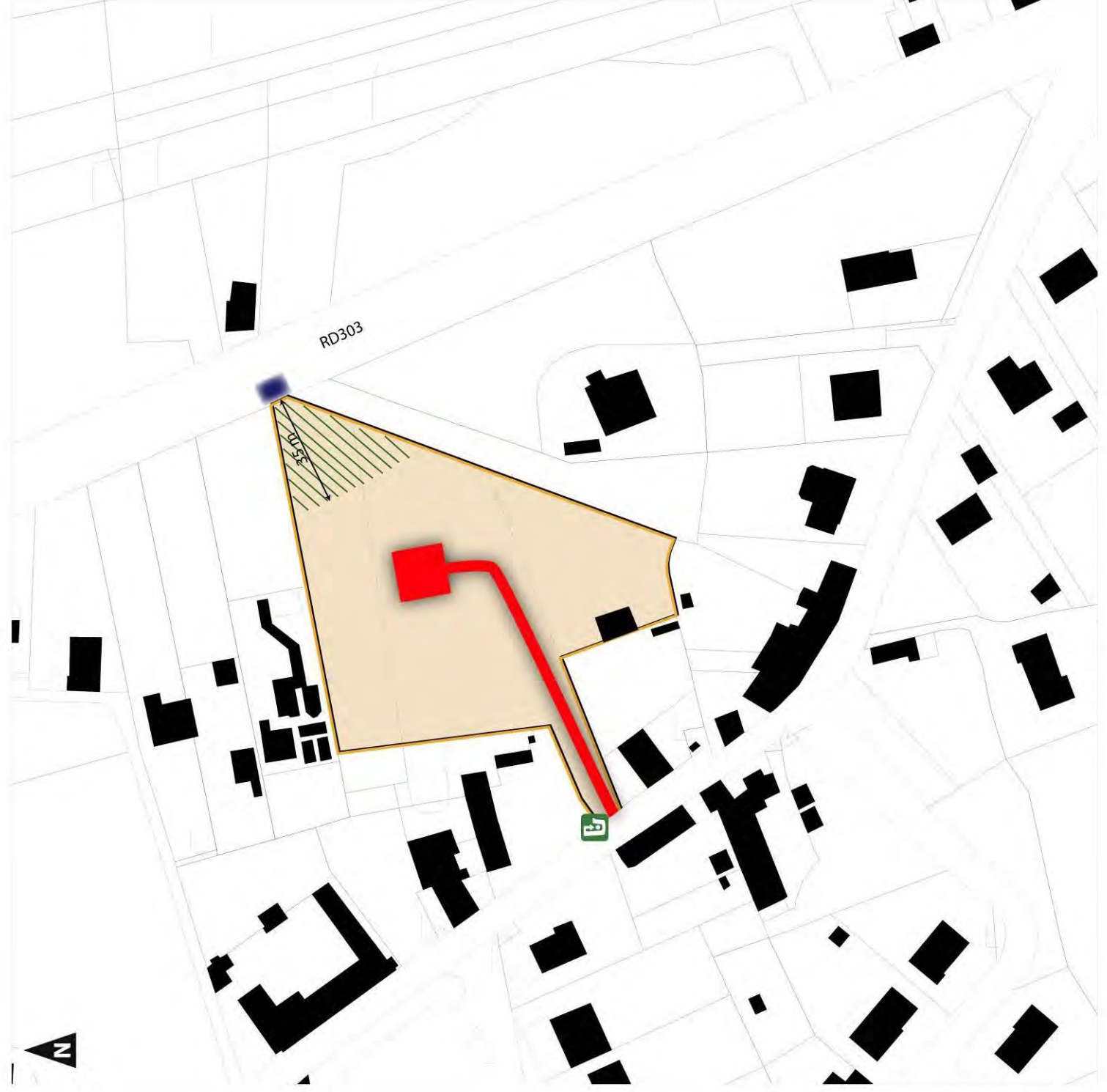
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de carte : Bing, 2018

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



3. LE SECTEUR RUE HENRI MENANT

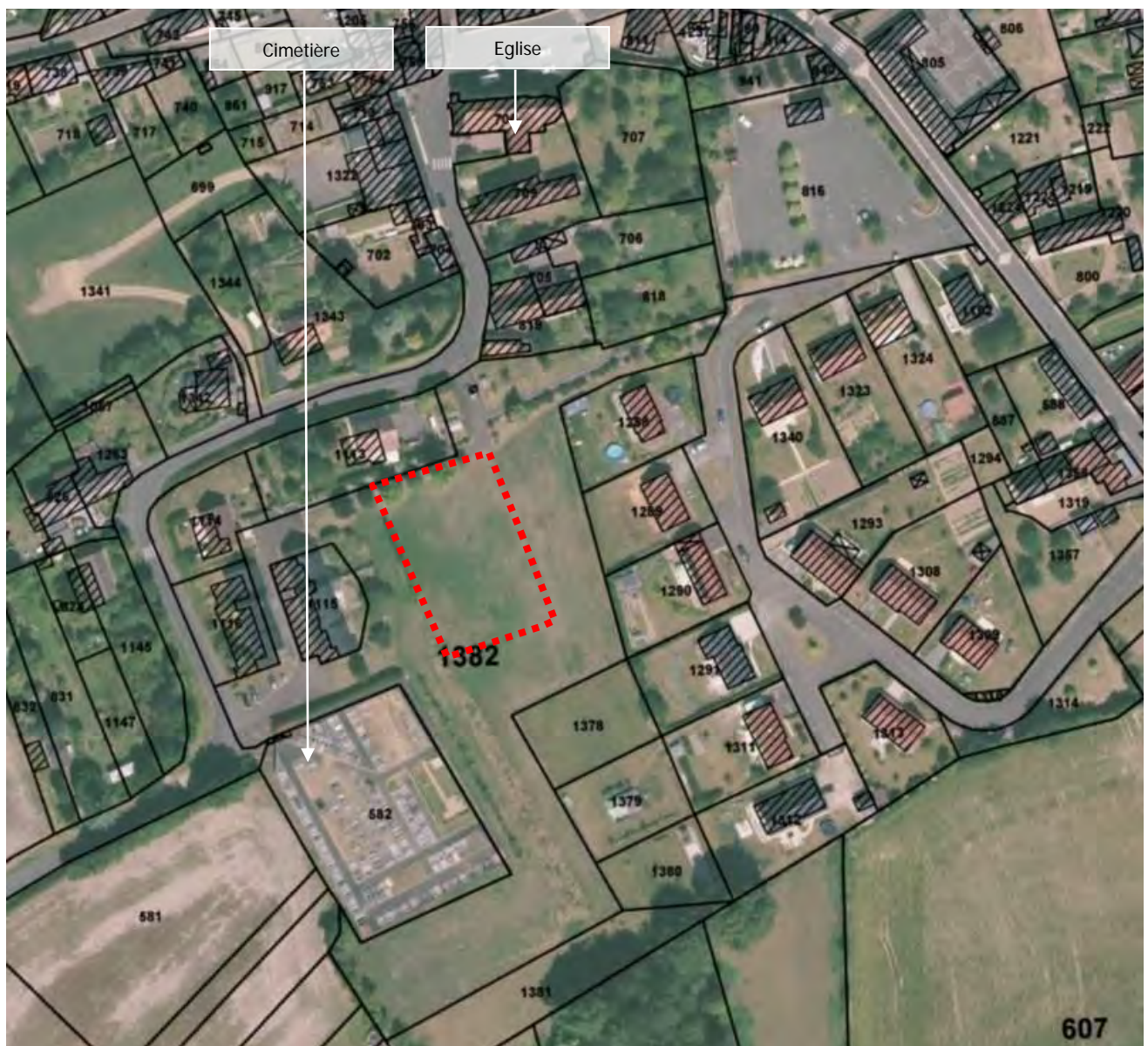
Chiffres clés :

- 0,18 ha dédié à l'habitat
- 3 logements
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse située dans le bourg à proximité du cimetière. L'OAP vise à prévoir l'aménagement de ce terrain de propriété communale.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 3 logements** sur 0,18 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage avec la rue Henri Menant**,
- Préserver le cheminement piéton existant au Nord de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

DES MODIFICATIONS SONT EGALEMENT APPORTEES AU SCHEMA CI-DESSOUS

SCHEMA AVANT MODIFICATION



SCHEMA APRES MODIFICATION



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Lavaré

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR LA GARENNE

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

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le secteur retenu correspond à une zone d'extension urbaine de propriété communale. L'OAP vise à créer des continuités entre ce futur quartier d'habitation et le bourg de Lavaré.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

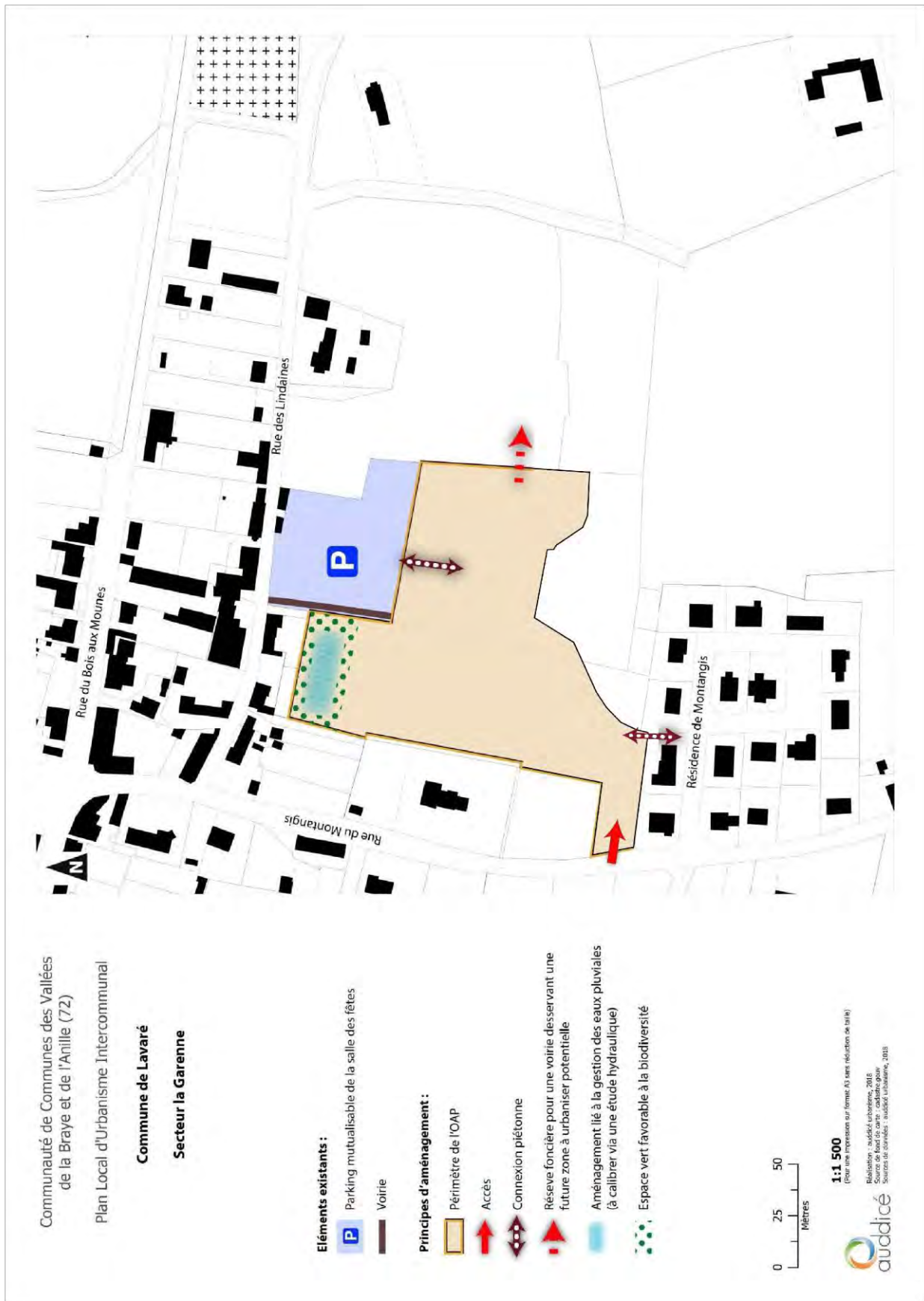
- ~~Créer au minimum 29 logements sur 1,91 hectare,~~
- **Créer au minimum 25 logements sur 1,5 hectare,**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare.**

Mobilité et connexions urbaines

- Permettre une **connexion piétonne entre le futur quartier et la résidence de Montangis,**
- Prévoir une **connexion piétonne entre le futur quartier et le parking public** de la salle des fêtes,
- Sur la partie Est, prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future,**
- **Prévoir les stationnements visiteurs sur le parking public de la salle de fête.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir la réalisation d'une étude hydraulique afin de qualifier la présence des ruissellements et aménager **un principe de gestion** des eaux pluviales au Nord de l'OAP,
- Aux abords des aménagements liés à la gestion de l'eau pluviale, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



3. LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRES

Chiffres clés :

- 2 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 30 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus est un vaste espace sous-utilisé dans le tissu urbain du bourg entre le centre-bourg et le lotissement du bicentenaire et entre la rue du Mont Levroux et la rue de Montangis.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 30 logements** sur 2,0 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **deux accès via la rue de Montangis et un accès via la rue du Mont Levroux** permettant un bouclage de la voirie, et de créer une liaison entre ces deux rues.
- Permettre une **connexion piétonne entre le futur quartier et la rue de Montangis**,
- Prévoir une **connexion piétonne entre le futur quartier et la rue du bicentenaire**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir un **accès pour les véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)** pour les logements identifiés,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Commune de Lavaré


Secteur ruelle des Carrés

Élément existant :


 Cheminement piéton

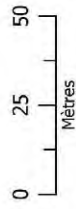
Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Connexion piétonne

 Accès

 Préserver l'accès au logement identifié



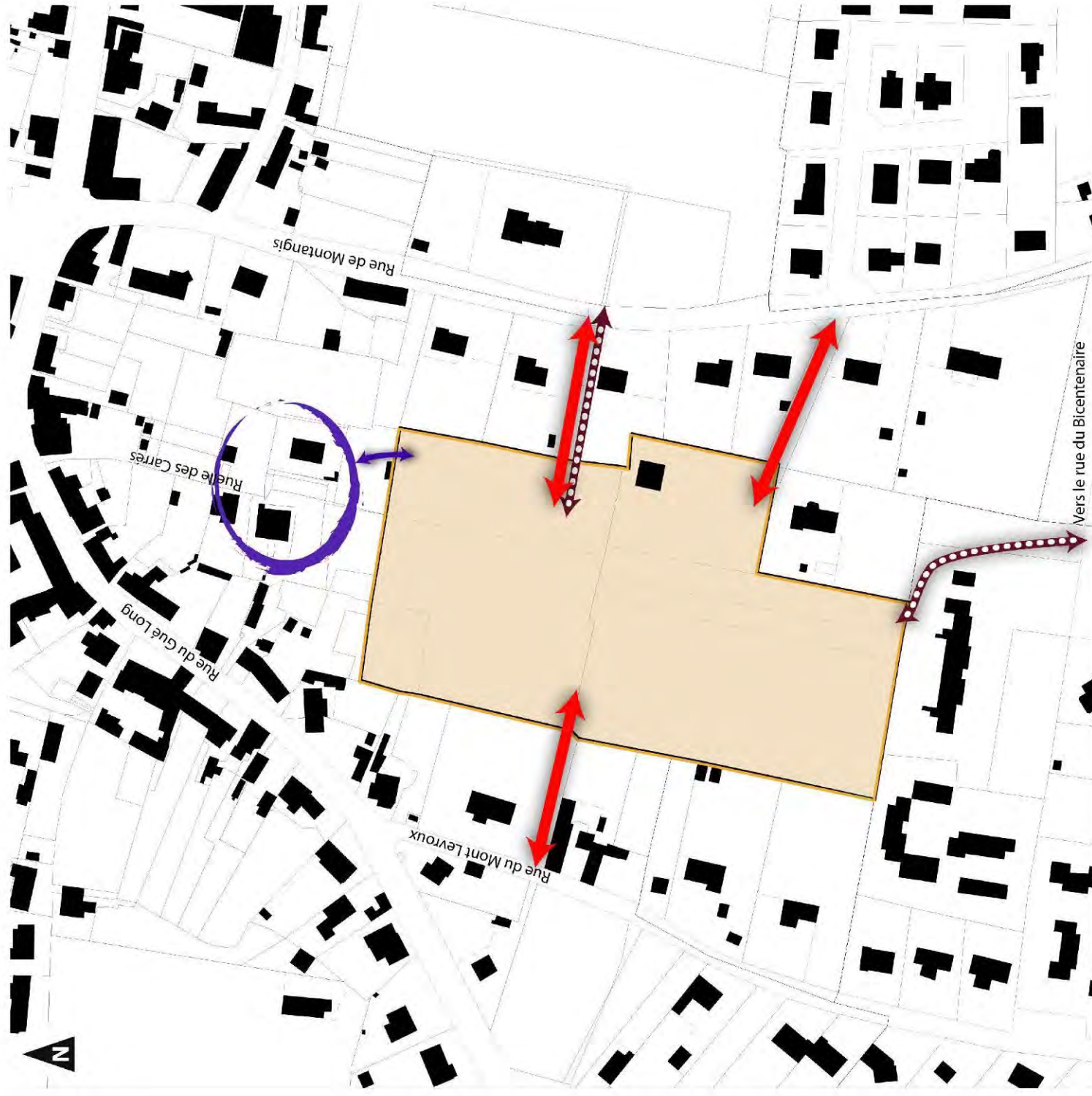
1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de plan : cadastre.gouv.fr

Source de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Marolles-lès-Saint-Calais

1. LE SECTEUR RUE DE L'HUILERIE

Chiffres clés :

- 0,31 ha entièrement dédié à l'habitat
- 5 logements minimums
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,31 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines


- Créer **des accès** depuis la place de l'église et le Sud-Est de l'OAP,
- **Interdire les sorties sur la rue de l'Huilerie**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère existante** entre la rue de l'Huilerie et le secteur de l'OAP,
- **Prévoir un recul inconstructible de 10 mètres** depuis la rue de l'Huilerie, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, notamment aux abords de la haie** située à l'Ouest de l'OAP,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Secteur rue de l'Huilerie


Élément existant :


 Haie bocagère à préserver


Principes d'aménagement :

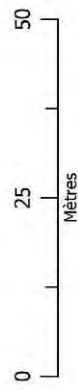
 Périmètre de l'IOAP

 Accès mitoyen aux logements

 Sorties sur la rue de l'Huilerie interdites

 Recul inconstructible de 10 mètres par rapport à l'alignement

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:750

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Édité le : 01/09/2018

Source de données : IGN, 2018

Source de données : audifid urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Montaillé

1. LE SECTEUR RUE DU CHENE

Chiffres clés :

- 0,53 ha entièrement dédié à l'habitat
- 8 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une extension urbaine, à proximité du bourg, en continuité avec le tissu urbain du bourg.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,53 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voirie de desserte en impasse**,
- Prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future**.

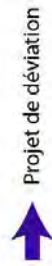
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Entre le cimetière et le futur quartier d'habitation prévoir un **aménagement paysager**,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** (cf listes d'espèces présentées en annexes) au nord de l'OAP,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Montaillé

Secteur rue du Chêne

Élément existant :

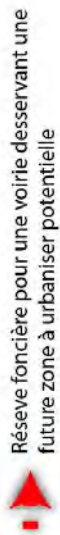


Projet de déviation

Principes d'aménagement :



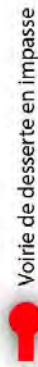
Périmètre de l'OAP



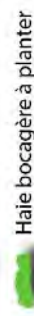
Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle



Voirie



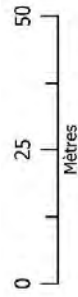
Voirie de desserte en impasse



Haie bocagère à planter



Traitement paysager
des abords du cimetière



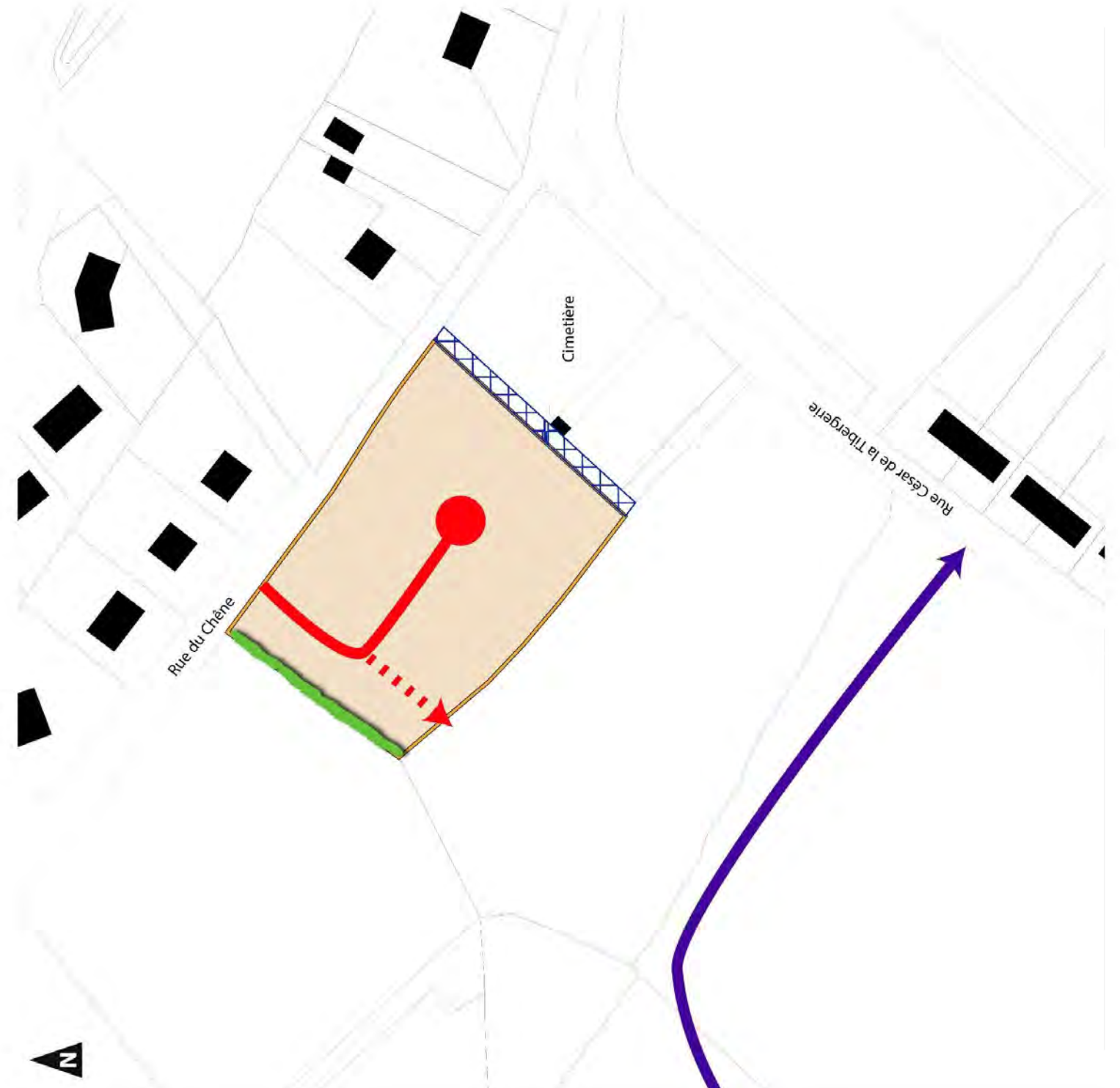
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Édition : août 2021

Source du fond de carte : cadastre.gouv.fr

Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Rahay

1. LE SECTEUR RUE DU PENARD

Chiffres clés :

- 0,31 ha entièrement dédié à l'habitat
- 5 logements minimums
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP dédiée à l'habitat



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

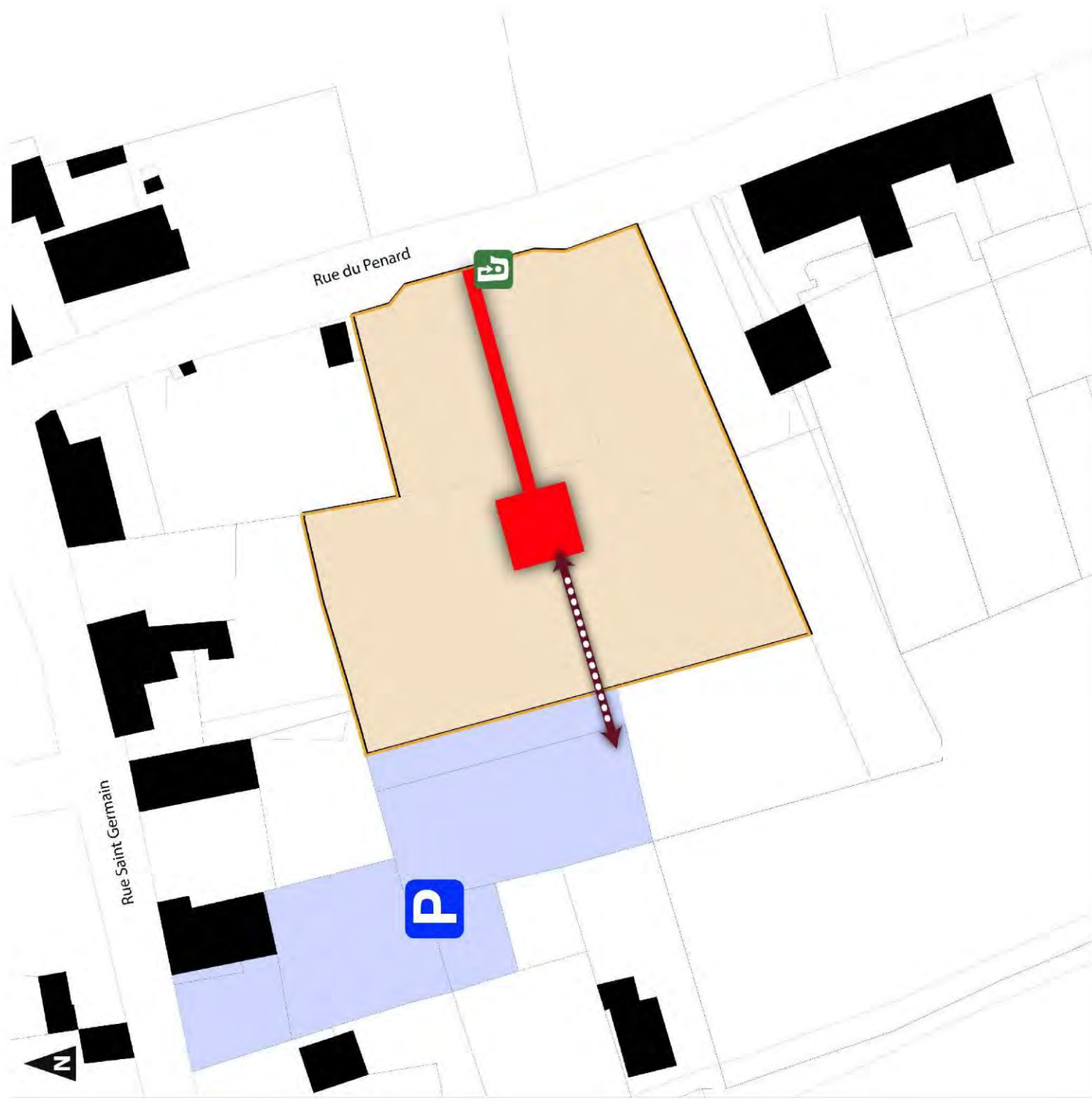
- **Créer au minimum 5 logements** sur 0,31 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse**,
- Prévoir une **connexion piétonne entre l'impasse à créer et le parking public**,
- Prévoir les **stationnements visiteurs sur le parking public**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



Élément existant :



Parking public mutualisable

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'IOAP



Voirie en impasse



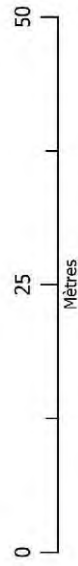
Connexion piétonne



Point d'apport volontaire des déchets



Placette de retournement pour véhicules légers



1:500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

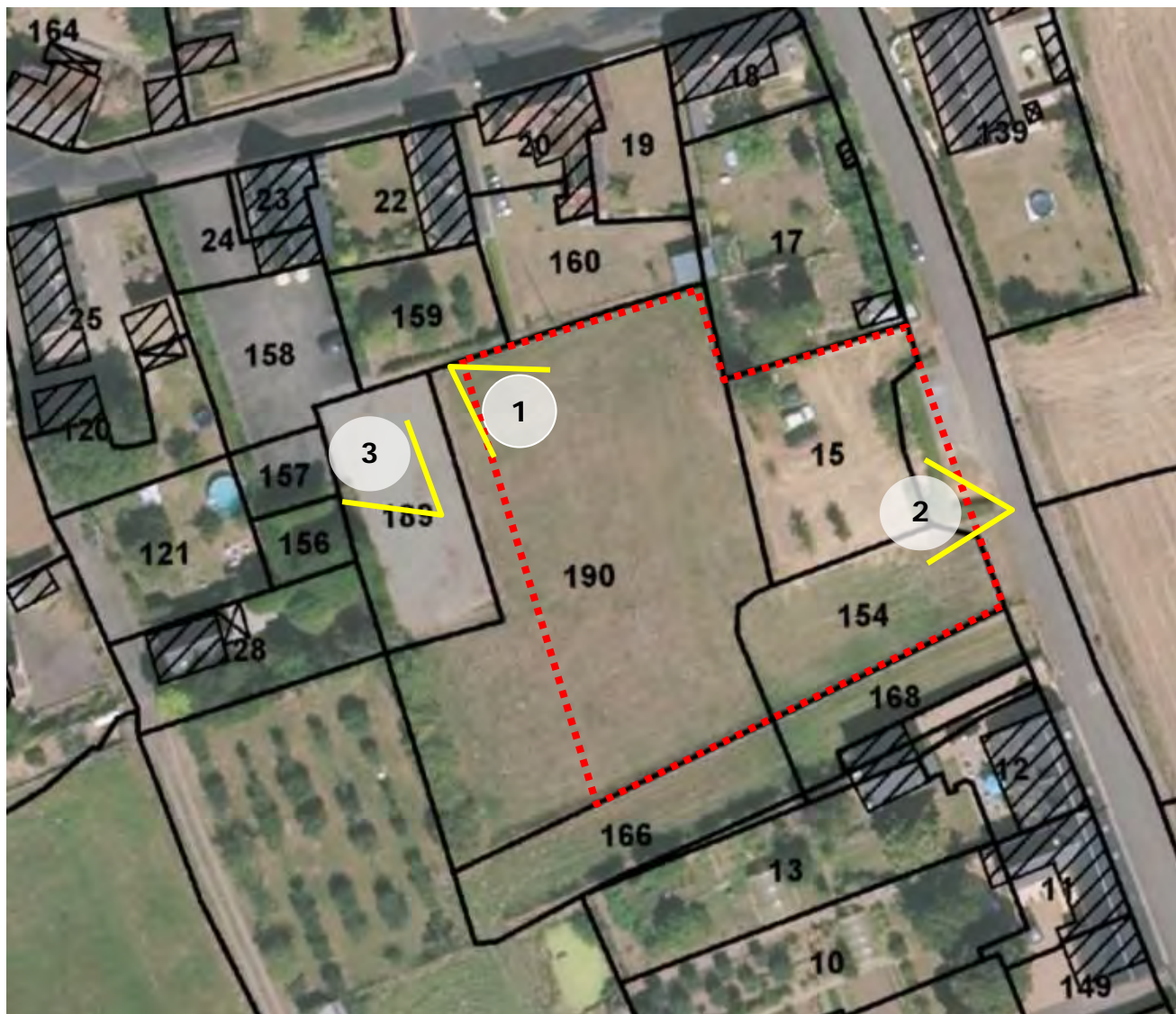
Édité le : 14/06/2018

Source de données : 14/06/2018

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



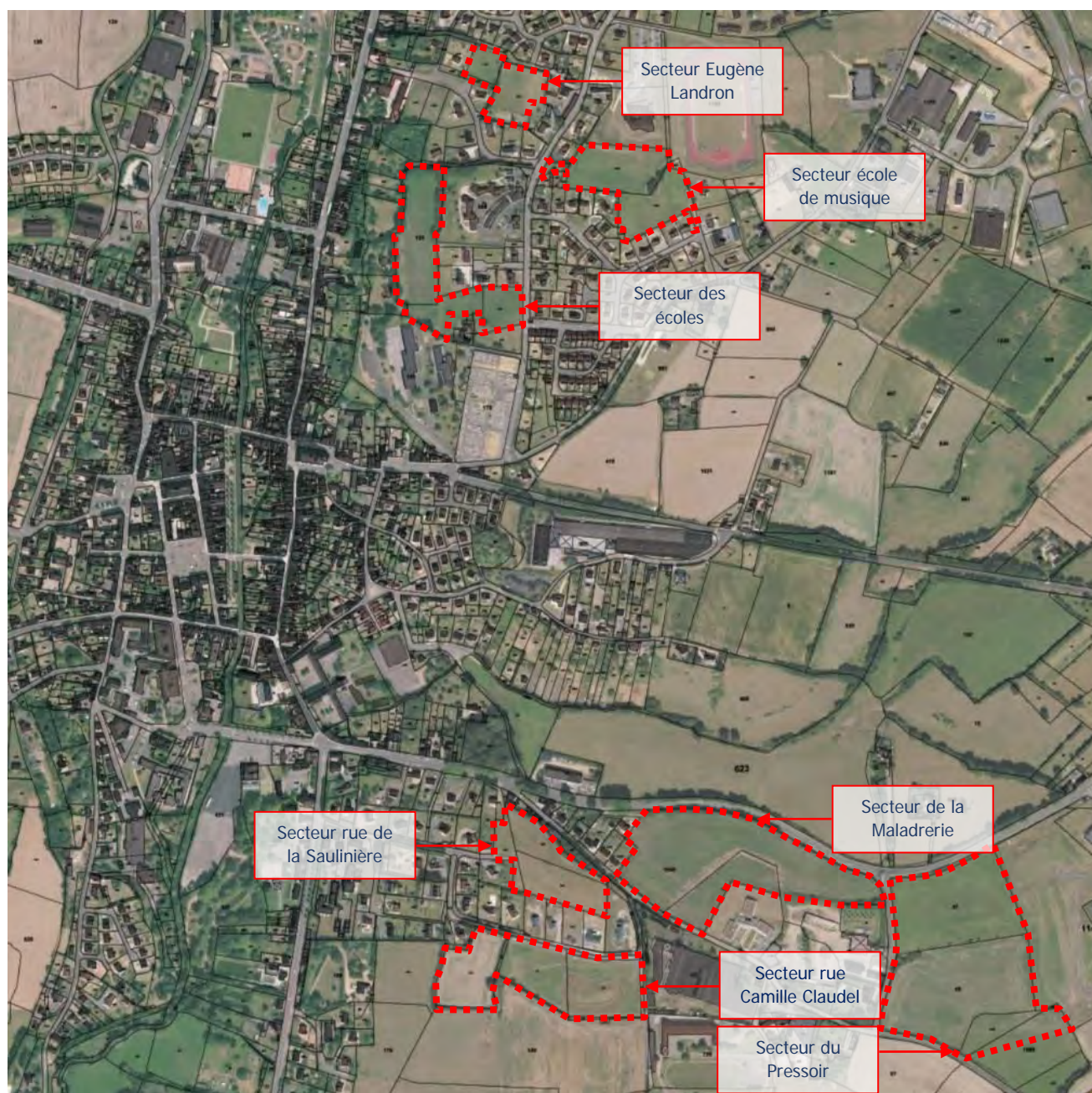
Vue 3



Saint-Calais

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR EUGENE LANDRON

Chiffres clés :

- 0,87 ha entièrement dédié à l'habitat
- 13 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu correspond à une dent creuse, située à proximité des équipements sportifs et bordant un chemin piétonnier.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 0,87 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.



Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via 3 accès potentiels,
- Prévoir des **connexions piétonnes** entre le futur quartier et le cheminement piéton existant et préservé au nord de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

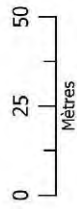
- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminement piéton

Principes d'aménagement :

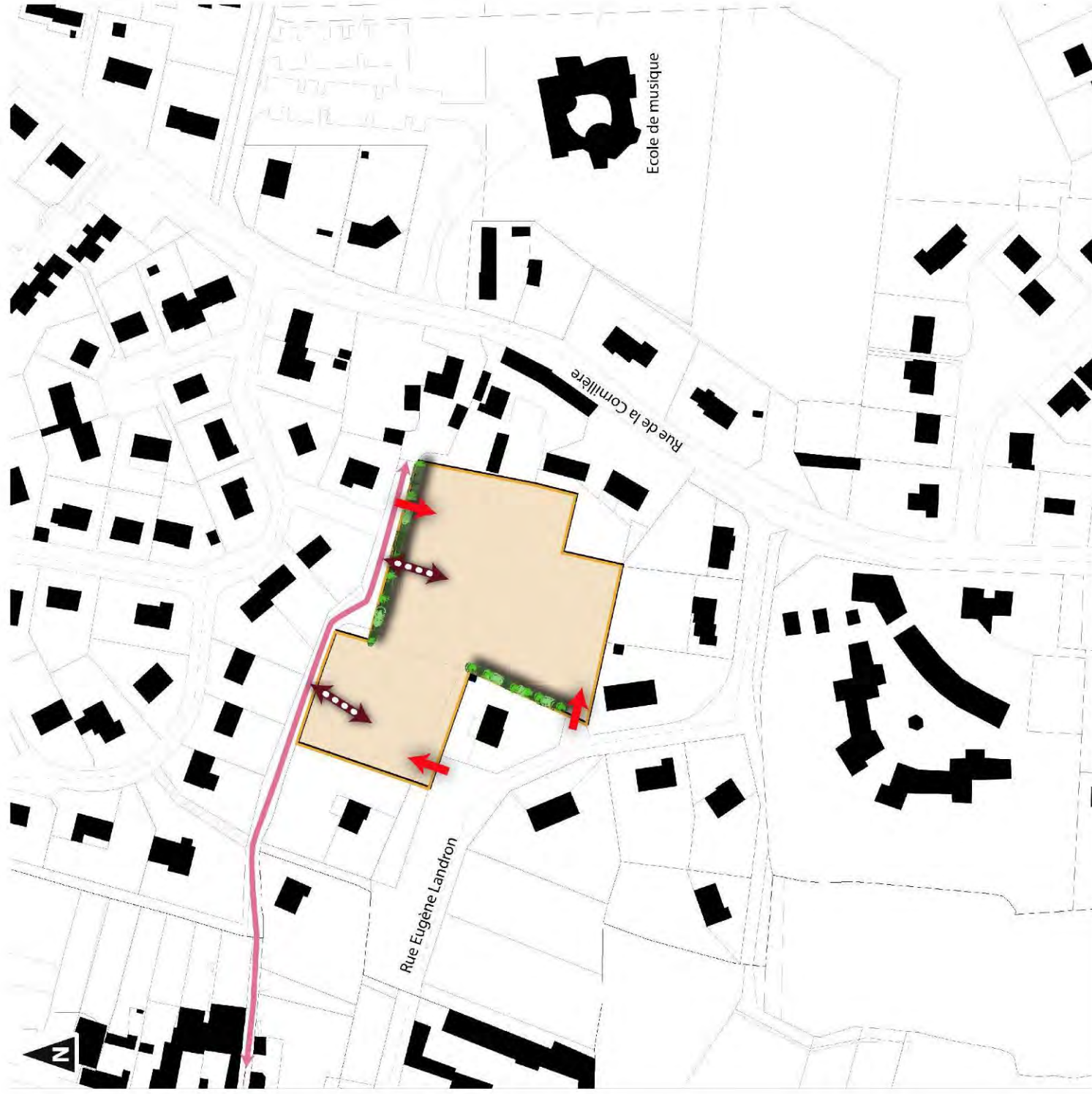
-  Périmètre de l'IOAP
-  Accès potentiel
-  Connexion piétonne



1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Édité par : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : ILC - urbanisme, 2018
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



3. LE SECTEUR ECOLE DE MUSIQUE

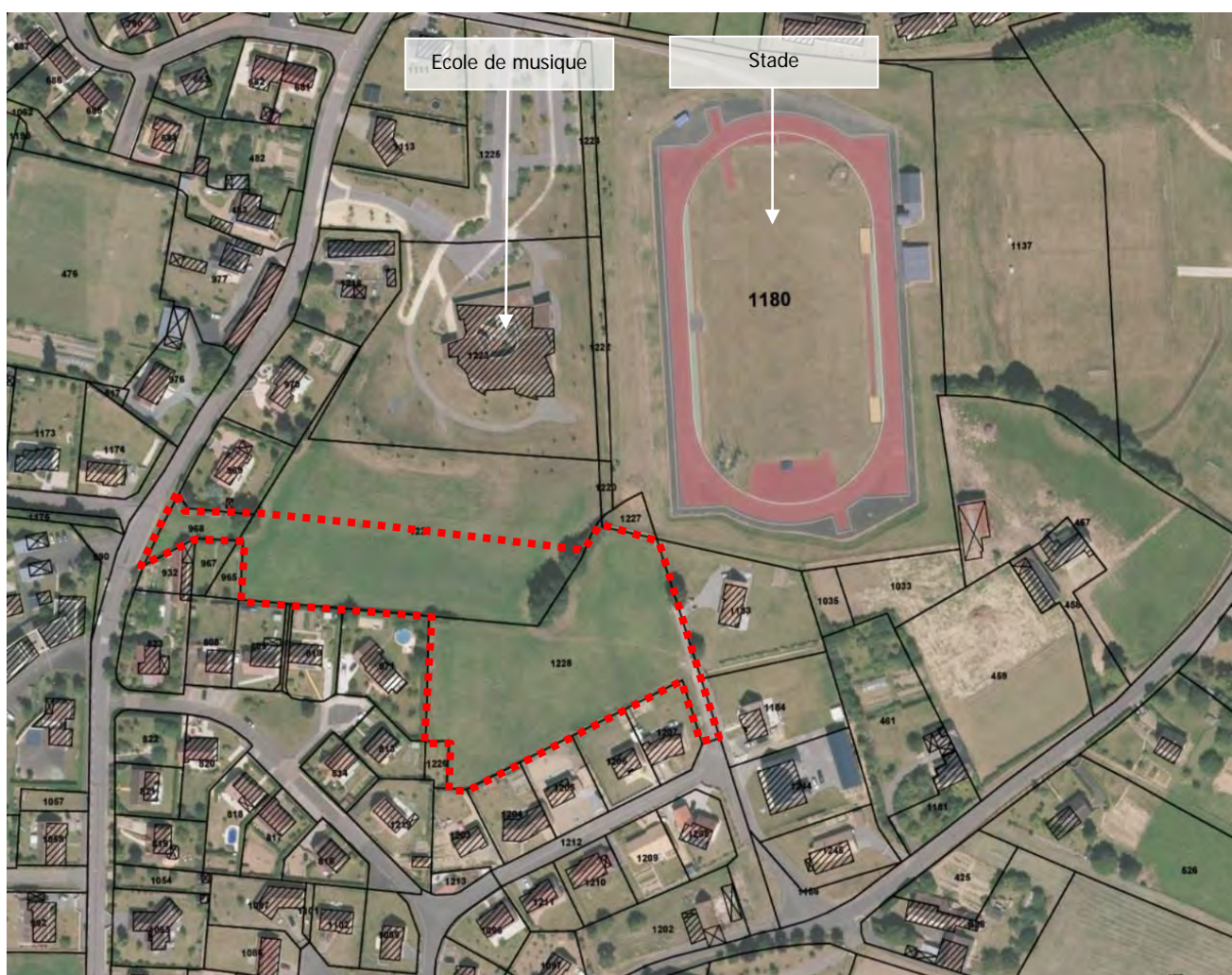
Chiffres clés :

- 1,19 ha dédié à l'habitat
- 20 logements minimums
- Densité brute minimum de 17 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un espace sous-utilisé situé à proximité directe de l'école de musique et du stade de foot. Le secteur est de propriété communale et intercommunale.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 20 logements** sur 1,19 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **17 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir un **accès via la rue de la Cornillière** et un second **accès via la rue Charles Florimond Basse**,
- Prévoir un **bouclage de la voirie** grâce aux deux accès identifiés,
- **Conserver l'accès au logement identifié**.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Commune de Saint-Calais

Secteur école de musique


Elément existant :

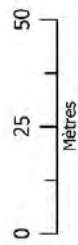
 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Voirie

 Préserver l'accès au logement identifié



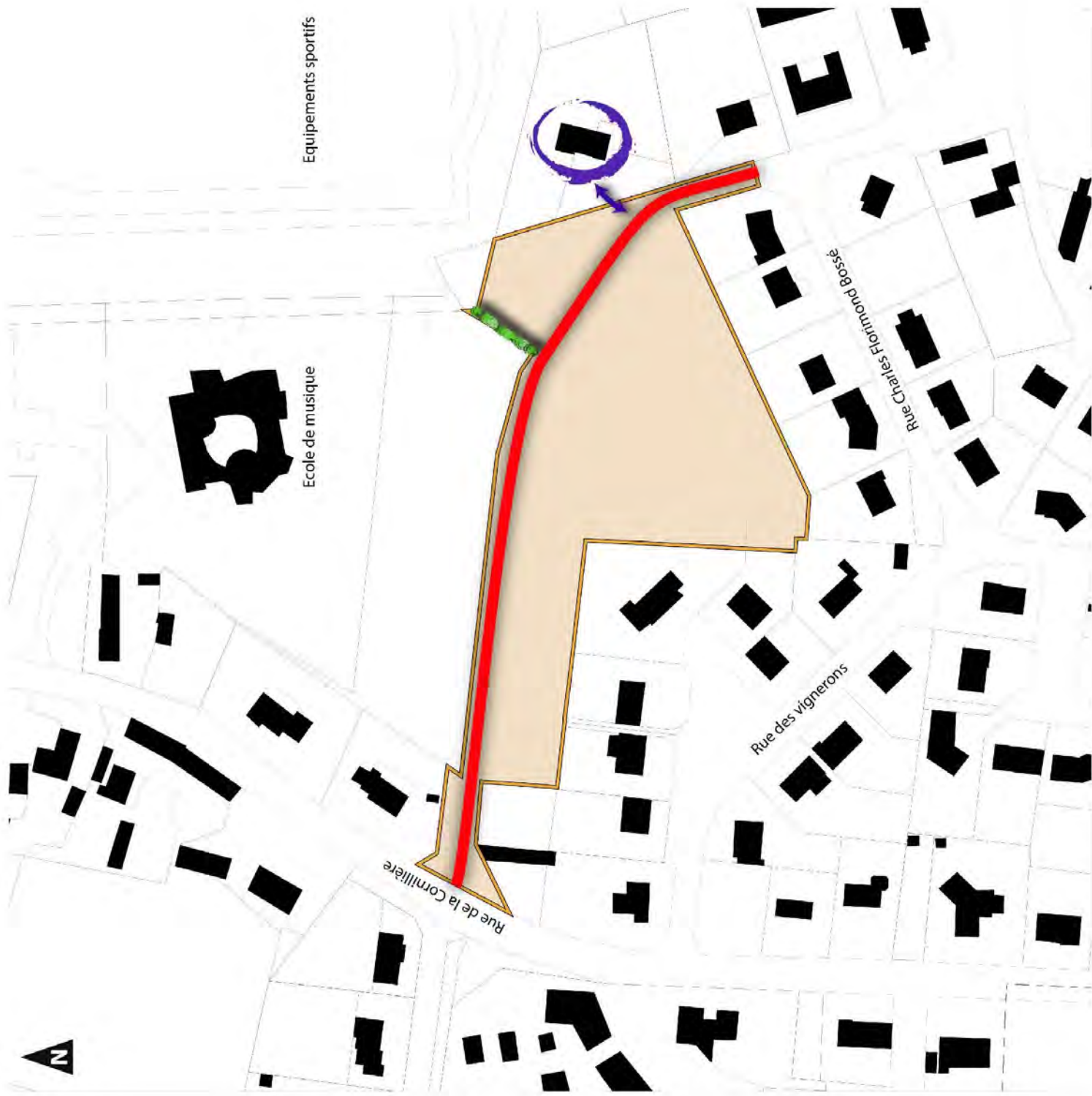
1:1 250

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021

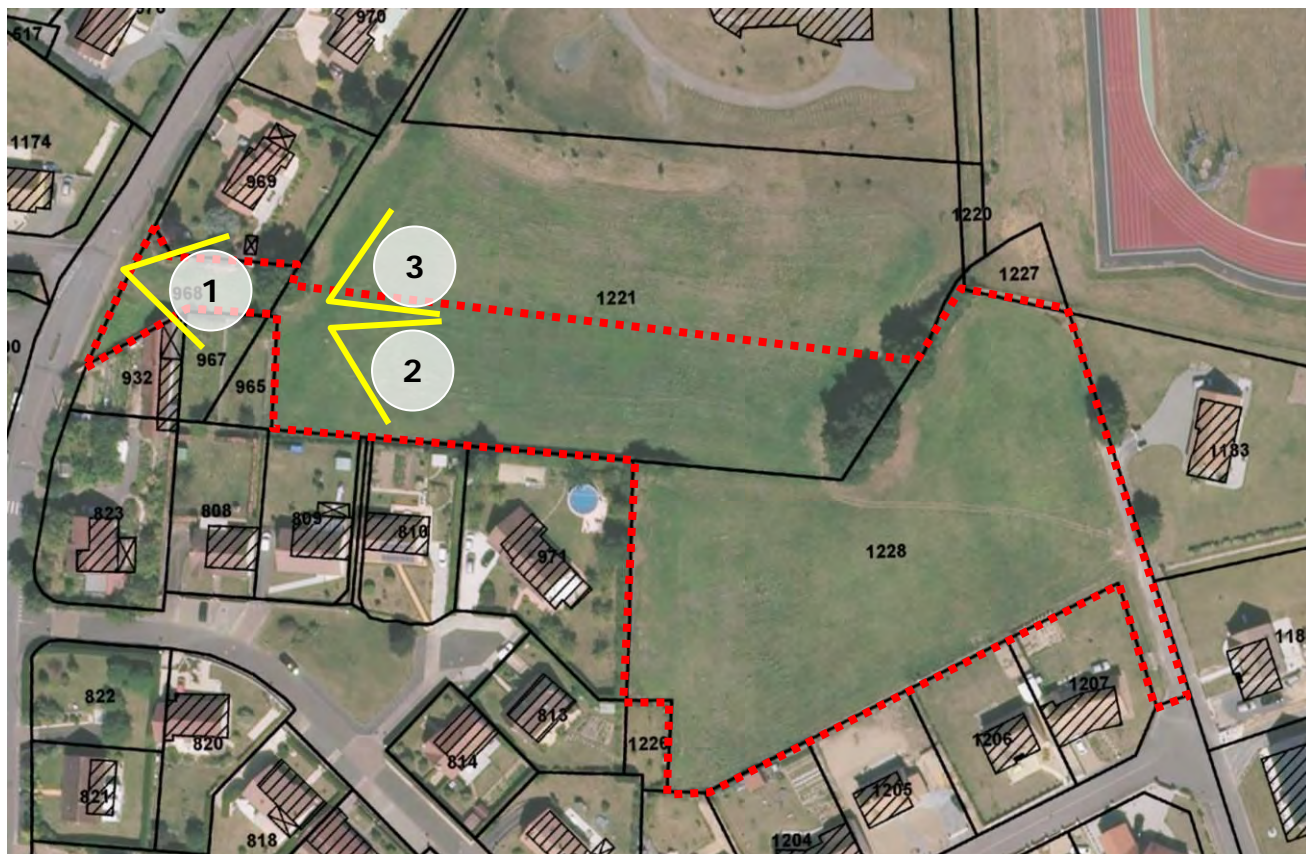
Source du fond de carte : Copacarte.gov

Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



4. LE SECTEUR DES ECOLES

Chiffres clés :

- 2,02 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 31 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 31 logements** sur 2,02 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- Prévoir un espace public au cœur de l'OAP, connecté aux espaces verts publics situés à proximité.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage entre la rue de la Cornillière et la rue Eugène Landron**,
- Prévoir un **sens unique au niveau de l'accès rue Eugène Landron**,
- Prévoir une **connexion piétonne** entre le futur quartier d'habitation et les espaces verts publics situés à l'Ouest.

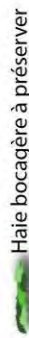
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** existantes identifiées,
- Prévoir **des haies bocagères diversifiées issues d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les logements de l'allée Elie Cotterau et l'habitation située au sud,
- S'assurer que **le secteur traversé par un réseau d'assainissement** reste non bâti,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir la réalisation d'une **étude hydraulique** afin de qualifier la présence des ruissellements et aménager un **principe de gestion**,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- Aux abords des aménagements liés à la gestion de l'eau pluviale, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes.

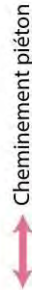
Commune de Saint-Calais

Secteur des écoles

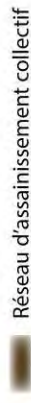
Éléments existants :



Haie bocagère à préserver

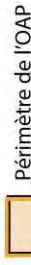


Cheminement piéton



Réseau d'assainissement collectif

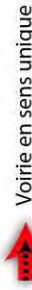
Principes d'aménagement :



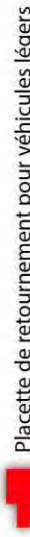
Périmètre de l'OAP



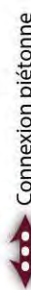
Voirie



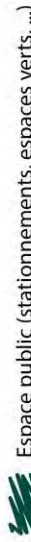
Voirie en sens unique



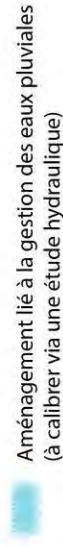
Placette de retournement pour véhicules légers



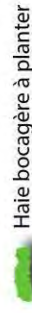
Connexion piétonne



Espace public (stationnements, espaces verts, ...)



Aménagement lié à la gestion des eaux pluviales
(à caillbrer via une étude hydraulique)



Haie bocagère à planter



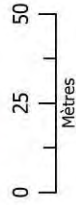
Emplacement réservé pour une extension du cimetière
et une voie d'accès aux écoles



Espaces verts publics



Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de plan : cadastre, 2017

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



5. LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIÈRE

Chiffres clés :

- 0,45 ha dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse située entre le centre-ville de Saint-Calais et le pôle d'équipements de la Maladrerie que le projet de PLUi vise à développer.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,45 hectare au Sud de l'OAP,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.
- Sur la partie Nord de l'OAP, prévoir la réalisation d'un espace vert.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voirie de desserte en impasse**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver l'espace boisé** situé au Nord de l'OAP,
- Au nord de l'OAP, **prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Saint-Calais

Secteur rue de la Saulinière

Elément existant :



Espace boisé à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'IOAP



Voirie en impasse



Espace vert



Espace vert favorable à la biodiversité



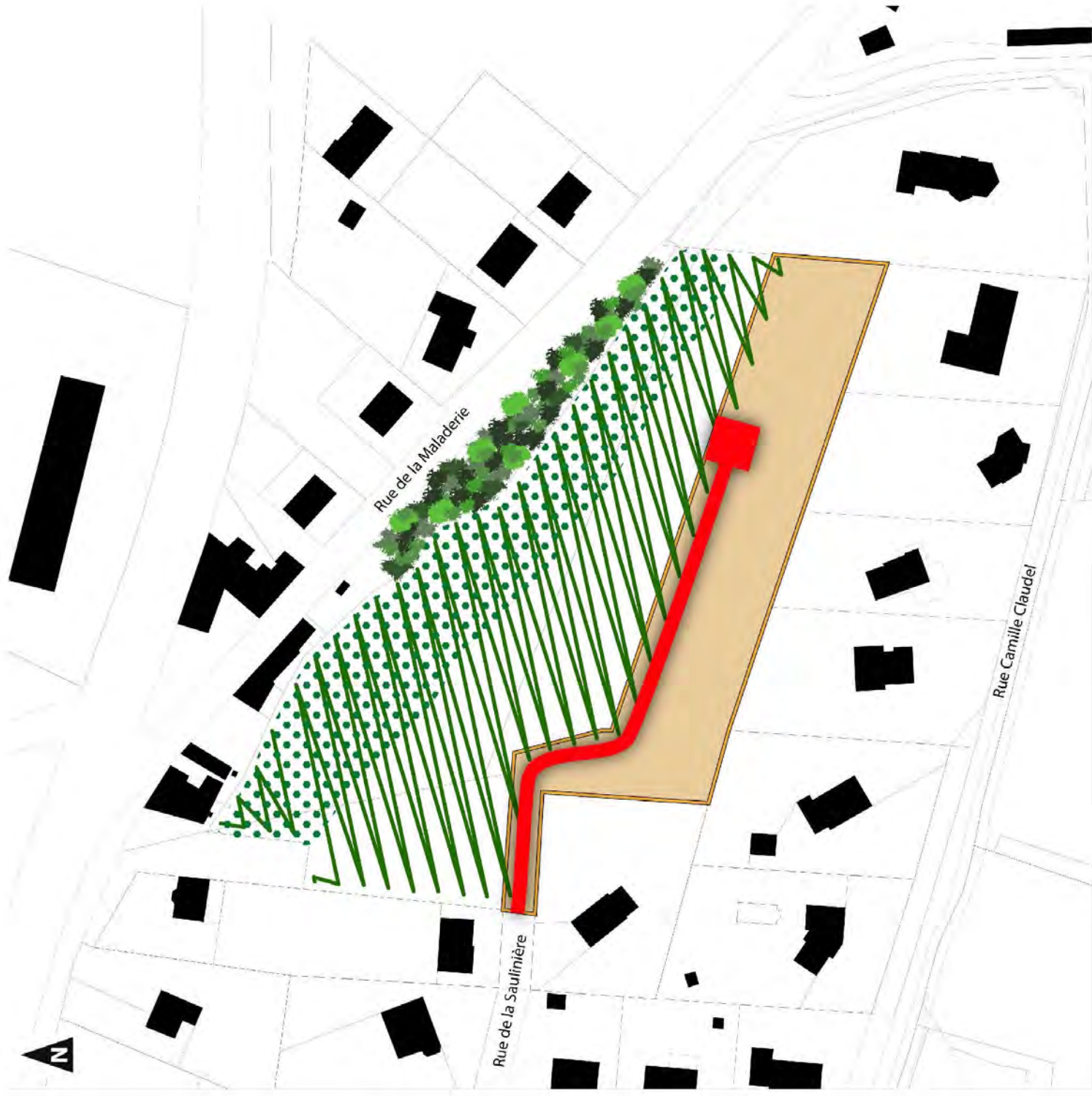
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Rédaction : avril 2018, septembre 2021

Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr

Sources de données : audidic urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



6. LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL

Chiffres clés :

- 1,74 ha entièrement dédié à l'habitat
- 26 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en extension de l'urbanisation situé entre le centre-ville de Saint-Calais et le pôle d'équipements de la Maladrerie que le projet de PLUi vise à développer.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 26 logements** sur 1,74 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.


Mobilité et connexions urbaines

- Créer **des accès** depuis la rue Camille Claudel **permettant un bouclage de la voirie** et la desserte des futurs logements,
- Prévoir **un accès agricole** pour desservir les parcelles cultivées situées au Sud de l'OAP,
- Prévoir une **connexion piétonne** entre le futur quartier d'habitation et le **pôle d'équipements** de la Maladrerie.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère


- **Préserver les haies bocagères existantes** entre le secteur de l'OAP et les terres agricoles,
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive**,
- **Réaliser une étude de sols** sur le secteur potentiellement pollué (référencement sur la base de données BASOL) afin de qualifier le risque de pollution et de prendre les mesures nécessaires selon la législation en vigueur,
- **Assurer une gestion efficace des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Elément existant :


 Haie bocagère à préserver


Principes d'aménagement :

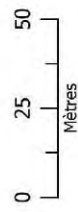
 Périmètre de l'OAP

 Voirie en impasse

 Connexion piétonne

 Espace vert

 Secteur potentiellement pollué



1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Source de données : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, 2018
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



7. LE SECTEUR DE LA MALADRERIE

Chiffres clés :

- 3,93 ha entièrement dédiés aux équipements

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site correspond à une vaste prairie herbacée située entre la RD 13 et le pôle d'équipements de la Maladrerie.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouveaux équipements** et l'extension d'équipements existants.

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les accès depuis la RD 13.**




Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- **Préserver la zone humide identifiée,**
- Prévoir **un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Le long de la RD 40 et de la RD 13 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**





Commune de Saint-Calais

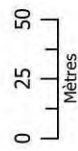
Secteur de la Maladrerie

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Fossé à préserver
-  Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :

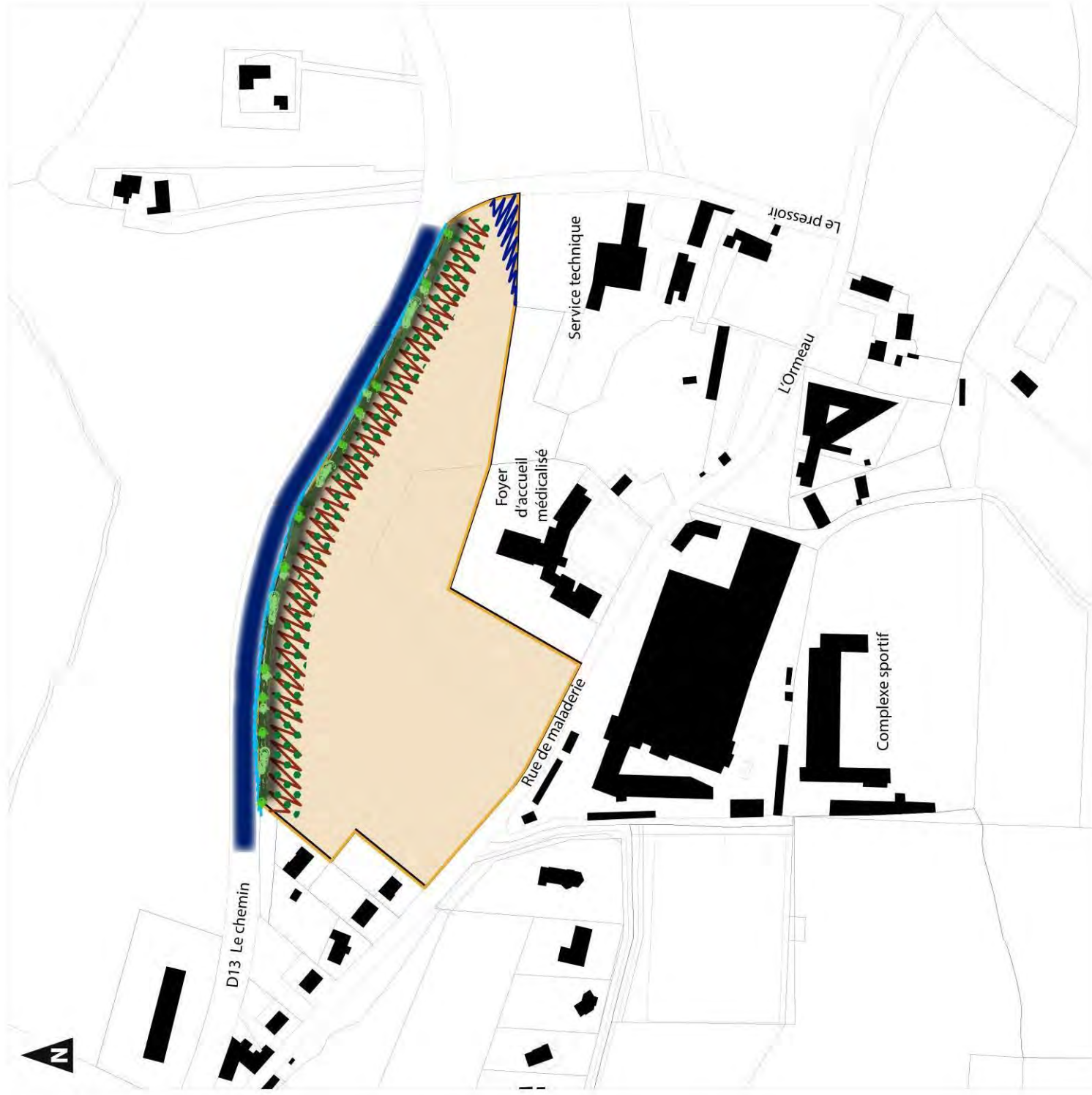
-  Périmètre de l'IOAP
-  Sorties sur la RD13 interdites
-  Recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD13
-  Espace vert favorable à la biodiversité



1:2 250

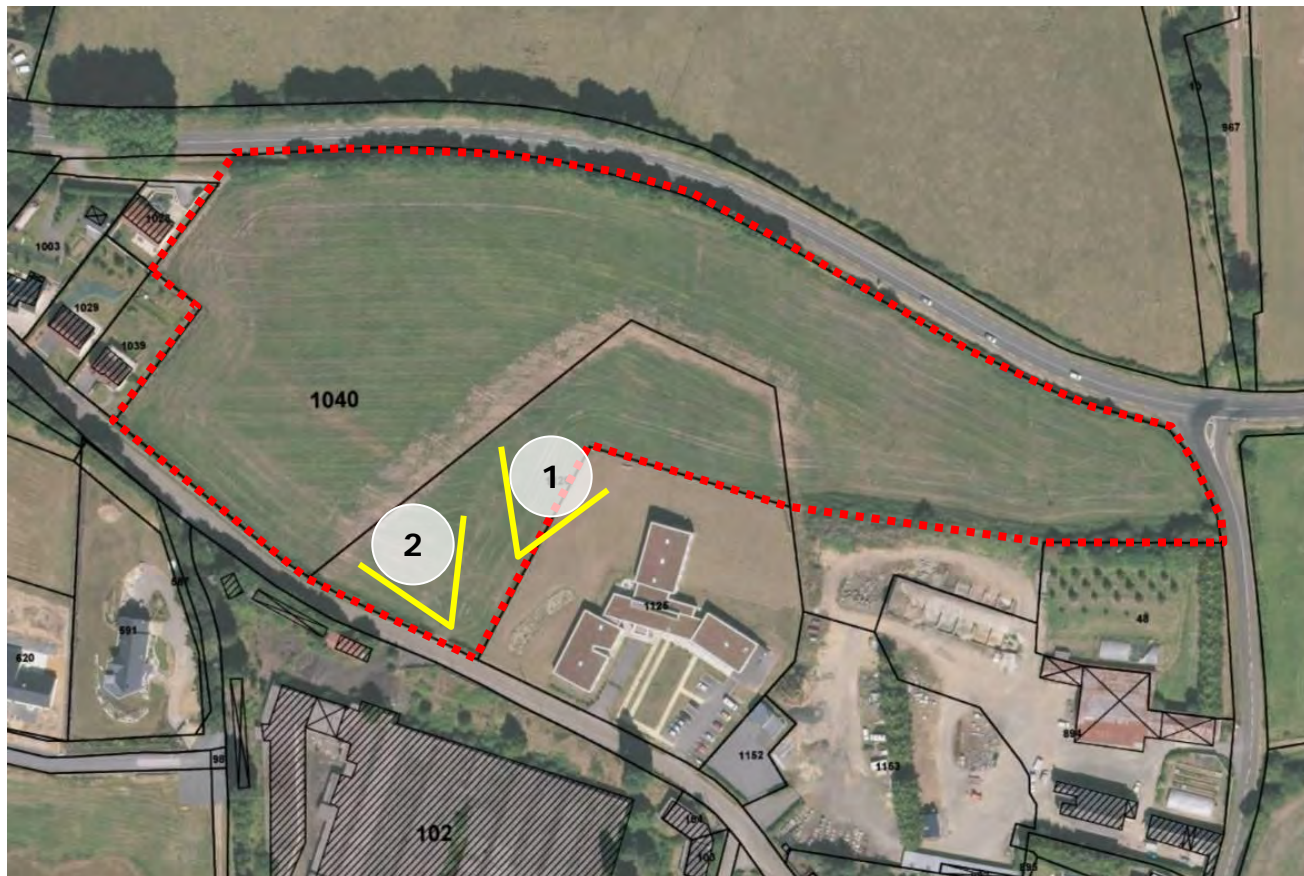
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : cadastre, IGN, 2018
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



8. LE SECTEUR DU PRESOIR

Chiffres clés :

- 5,31 ha entièrement dédié aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à l'extension de la zone d'activités du Pressoir et permet de créer une continuité entre la zone d'activités et le pôle d'équipements de la Maladrerie.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises** et l'extension d'entreprises existantes.


Mobilité et connexions urbaines


- Prévoir des **accès depuis la zone d'activités du Pressoir et la rue du Pressoir**,
- **Interdire les accès depuis la RD 13.**


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- Prévoir **un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Préserver la mare existante** et **renforcer** son rôle pour la biodiversité en créant des **espaces verts favorables à la biodiversité à ses abords**,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ,
- **Le long de la RD 40 et de la RD 13 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**


Éléments existants :

 Haie bocagère à préserver


 Fossé à préserver


 Mare à préserver


Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Accès

 Sorties sur la RD13 interdites

 Recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD13

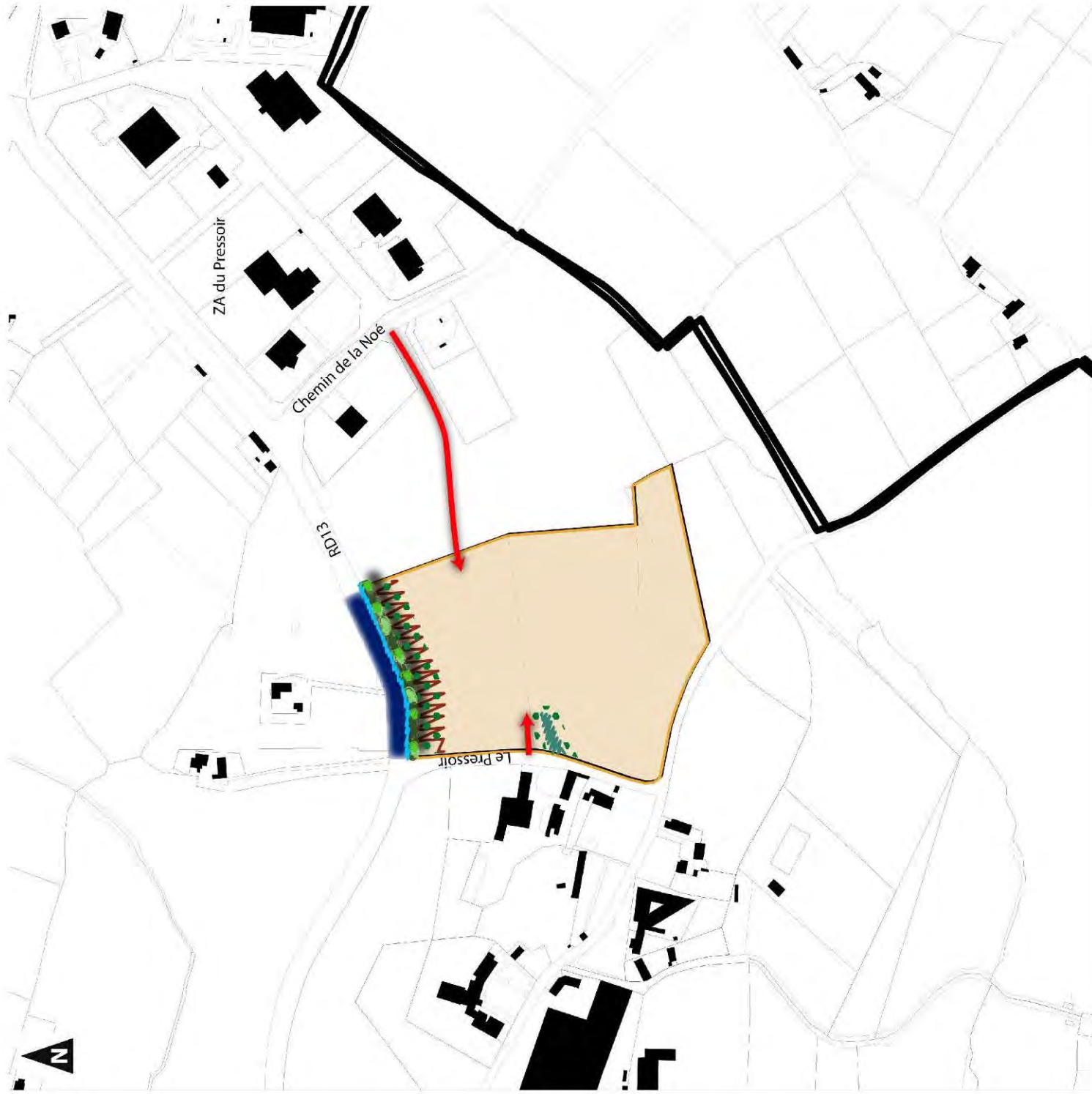
 Espace vert favorable à la biodiversité

0 25 50
Mètres

1:3 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Éléments : avertissements, 2018
Sources de données : avertissements, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



9. LE SECTEUR DE LA CHASSELOUVIERE

Chiffres clés :

1,90 ha entièrement dédié aux activités économiques

A. CONTEXTUALISATION :

Le secteur retenu par les élus correspond à une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière, dont la desserte est améliorée grâce à la mise en service de la déviation de Saint-Calais.



B. JUSTIFICATIONS :

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ce secteur dédié aux activités économiques qui correspond à la continuité de la zone d'activités de la Chasselouvière. Cette zone d'activité bénéficie d'une nouvelle accessibilité grâce à la création de la déviation de Saint-Calais. Le nouveau giratoire permet une nouvelle desserte de cette zone et suite à la mise en place de la déviation, le trafic sur la route du Mans sera réduit permettant ainsi d'y envisager des accès. Néanmoins, en raison de l'absence de réseaux suffisants, ce secteur sera classé en 2AU : son ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLUi des Vallées de la Bray et de l'Anille.



Avancée des travaux de la déviation en février 2018 (source: www.sarthe.fr)

Pour limiter l'impact paysager de cette extension urbaine, l'OAP prévoit un traitement paysager entre les futures constructions et la Route du Mans. Ce traitement paysager permettra également de qualifier l'entrée de ville de Saint-Calais.

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

Avant



Après



Ce traitement paysager joue également un rôle d'écran entre la zone d'activités et la RD 357 classée IA+ dans la hiérarchie du réseau routier départemental. Dans le règlement routier départemental, le Département recommande un recul de 35 mètres par rapport à la RD 357 classée réseau IA+. Néanmoins, les aménagements paysagers inscrits au sein de l'OAP permettent de réduire ce recul.

Extrait de règlement routier départemental

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

De plus, il est à noter que la RD 357 est classée route à grande circulation, l'implantation de nouvelles entreprises à moins de 75 mètres nécessite une dérogation au L.111-6 du code de l'urbanisme. La modification permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur classé 2AU dans le projet de PLUi permettra de préciser les règles d'implantation.

Sainte-Cérotte

1. LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE

Chiffres clés :

- 1,20 ha entièrement dédié à la construction de nouveaux logements (dont 0,5 classé en 2AU)
- 18 logements minimums
- Densité de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un espace sous-utilisé entre la place de l'église et le lotissement du Patis. L'OAP vise à organiser l'aménagement de ce site et à reconnecter le lotissement du Patis avec le centre-bourg.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 18 logements** sur 1,20 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- **Dans un premier temps, aménager la partie Nord de l'OAP (phase 1)**. La partie Sud de l'OAP (phase 2) ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à travers une évolution du PLUi (classement en zone 2AU).


Mobilité et connexions urbaines


- Prévoir **trois accès via la rue Renée Herbelon, la rue Jean de la Fontaine et la Rue Pasteur** permettant un bouclage de la voirie.
- Permettre une **connexion piétonne desservant le futur quartier d'habitation et reliant la place de l'église au lotissement du Patis**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère


- **Préserver la haie** bocagère identifiée,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Éléments existants :


 Haie bocagère à préserver


 Cheminement piéton


Principes d'aménagement :

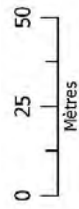
 Périmètre de l'IOAP

 Accès à double-sens

 Connexion piétonne

 Espace de stationnement

 Partie classée en 2AU



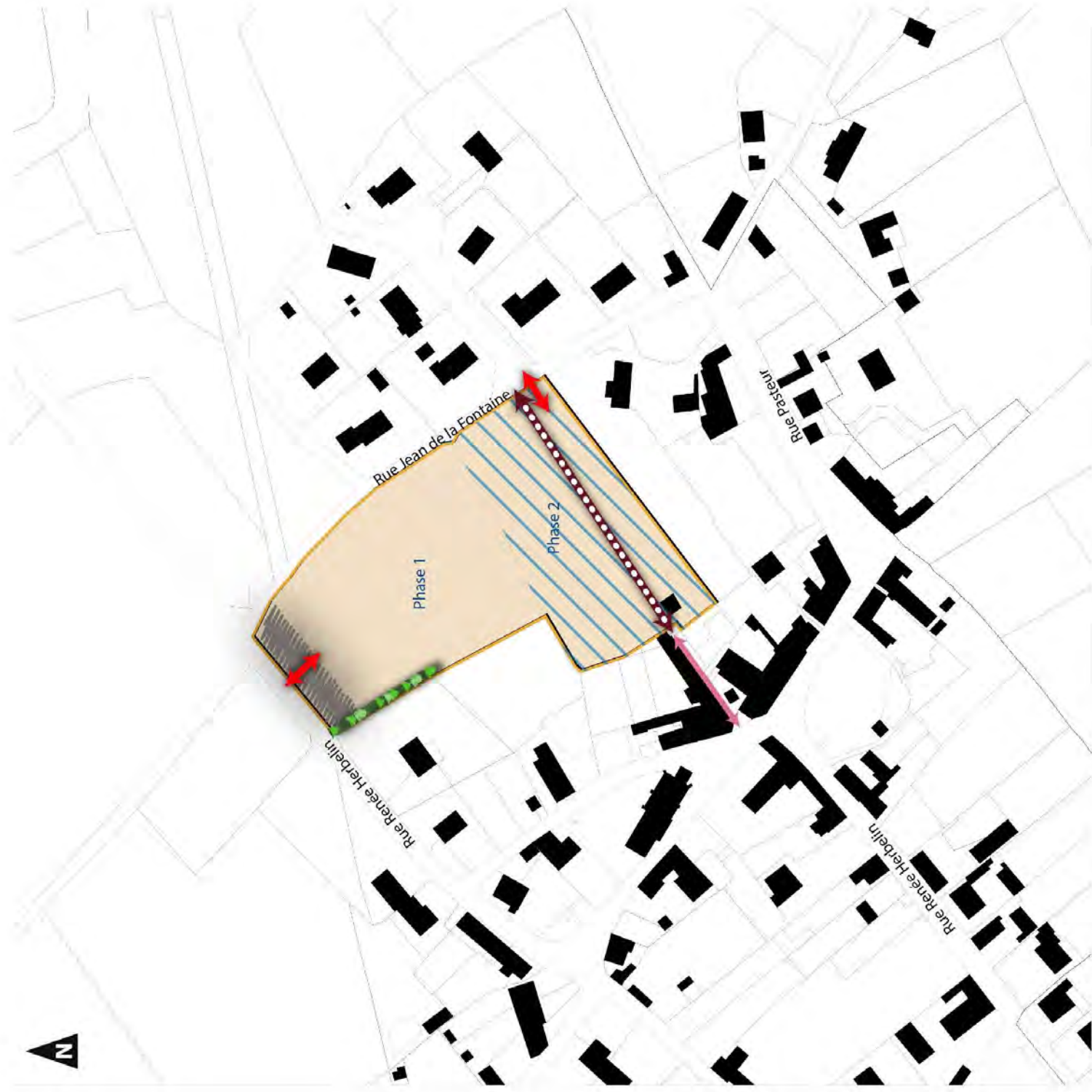
1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Édité en : août 2021

Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr

Sources de données : audifid urbaine, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Saint-Gervais-de-Vic

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN

Chiffres clés :

- 0,45 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située dans le bourg de Saint-Gervais-de-Vic.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,45 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage avec la rue Bertrand Guillemin**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

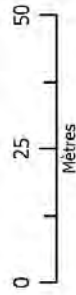
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



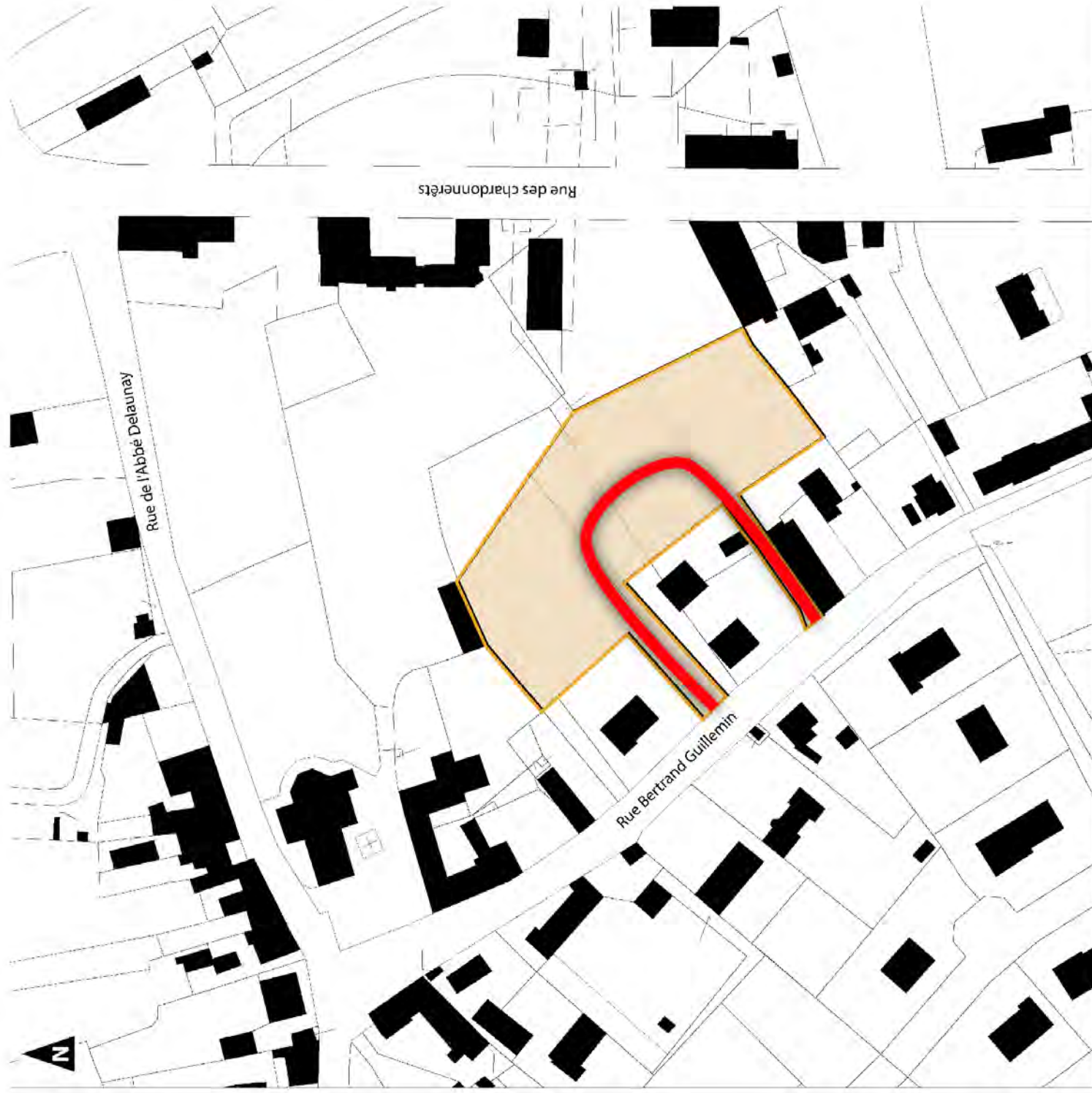
Voie



1:1 000

(Peut être imprimé en sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé le 14/06/2018
Consultation : 01/07/2018
Sources de données : aadress.fr (planisme), 2018



Vue 1



Vue 2



Vue 3



3. LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS

Chiffres clés :

- 0,50 ha entièrement dédié à l'habitat
- 8 logements minimums
- Densité brute minimum de 16 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située entre la RD 303 et une zone humide.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 8 logements** sur 0,50 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **16 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les sorties rue des Chardonnerets,**
- Créer une **voie de desserte en sens unique reliant la rue des Chardonnerets à la Cruchetière,**
- **Créer un cheminement piéton** sécurisé vers le bourg,
- Créer un **nouvel accès au logement identifié.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Préserver les **zones humides et la mare** identifiées,
- **Protéger la haie** identifiée,
- Favoriser **l'implantation de haies diversifiées** issues d'essences locales (cf listes d'espèces présentées en annexes), notamment sur la partie Est de l'OAP,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive** notamment aux abords des haies existantes ou à planter,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.
- **Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant la protection du cours d'eau**
- **Le long de la RD 302 mettre en place des ouvrages facilitant la traversée de la petite faune.**

Commune de Saint-Gervais-de-Vic

Secteur rue des Chardonnerets

Éléments existants :

Mare à préserver

Zones humides à préserver

Espace vert public

Haies à préserver

Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAAP

Sorties sur la rue des Chardonnerets interdites

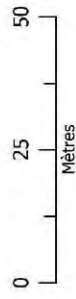
Voiture en sens unique

Nouvel accès pour le logement identifié

Espace vert favorable à la biodiversité

Haie bocagère à planter

Cheminement piéton à créer



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : audidicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Sainte-Osmane

1. LE SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT

Chiffres clés :

- 0,15 ha entièrement dédié à l'habitat
- 3 logements minimums
- Densité brute minimum de 20 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en extension urbaine de propriété communale.

Localisation de l'OAP dédiée à l'habitat



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 3 logements** sur 0,15 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **20 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse** qui se prolongera par **une voie carrossable empruntable ponctuellement**. Cette voie sera également une réserve foncière permettant de **desservir une potentielle extension urbaine future**.
- Prévoir une **connexion piétonne** entre la voirie projetée et le bourg de Sainte-Osmane.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire** des déchets à l'entrée de l'impasse,
- **Interdire les constructions** principales sur le secteur **inondable**,
- **Interdire les constructions** sur les **zones humides** identifiées et prévoir des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Le reportage photographique du site

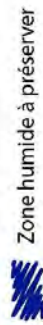
Commune de Sainte-Osmane

Secteur du court-s'il-pleut

Éléments existants :



Secteur inondable



Zone humide à préserver

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



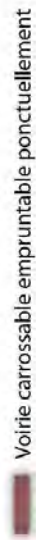
Voirie



Point d'apport volontaire des déchets



Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle



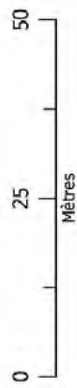
Voirie carrossable empruntable ponctuellement



Connexion piétonne



Espace vert favorable à la biodiversité



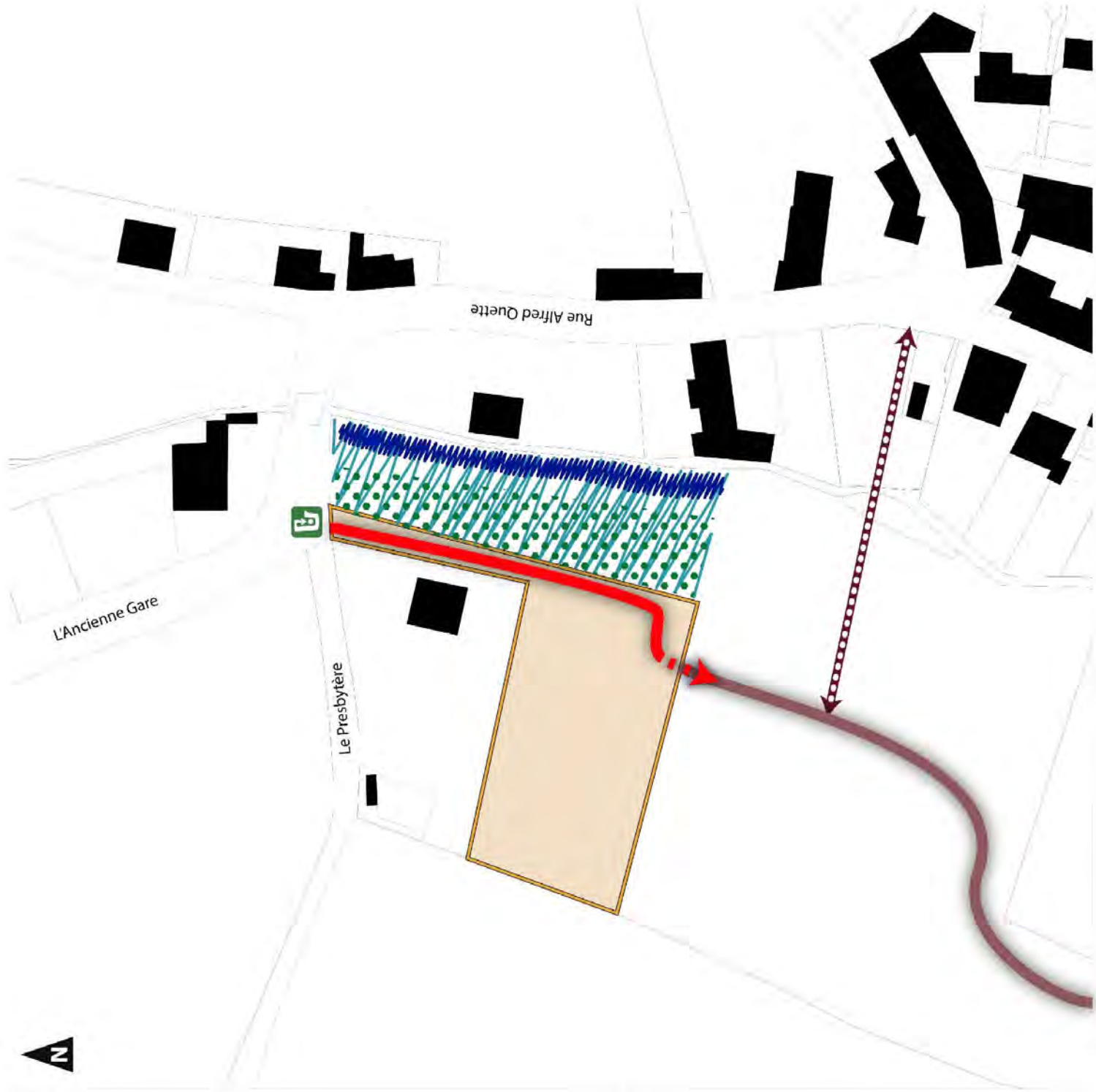
1:750

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Édité en : avril 2021

Source de données : cadastre, plan local d'urbanisme

Sources de données : audifidés urbaines, 2021



C. LES PHOTOGRAPHIES CI-DESSOUS PERMETTENT DE VISUALISER LA SITUATION ACTUELLE DES SOLS ET LEUR OCCUPATION.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Semur-en-Vallon

1. LE SECTEUR DES GLANDAS

Chiffres clés :

- 0,84 ha entièrement dédiés à l'habitat (dont 0,5 classé en 2AU)
- 13 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de dents creuses et à un secteur d'extension urbaine de propriété communale.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum **13 logements** sur 0,84 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

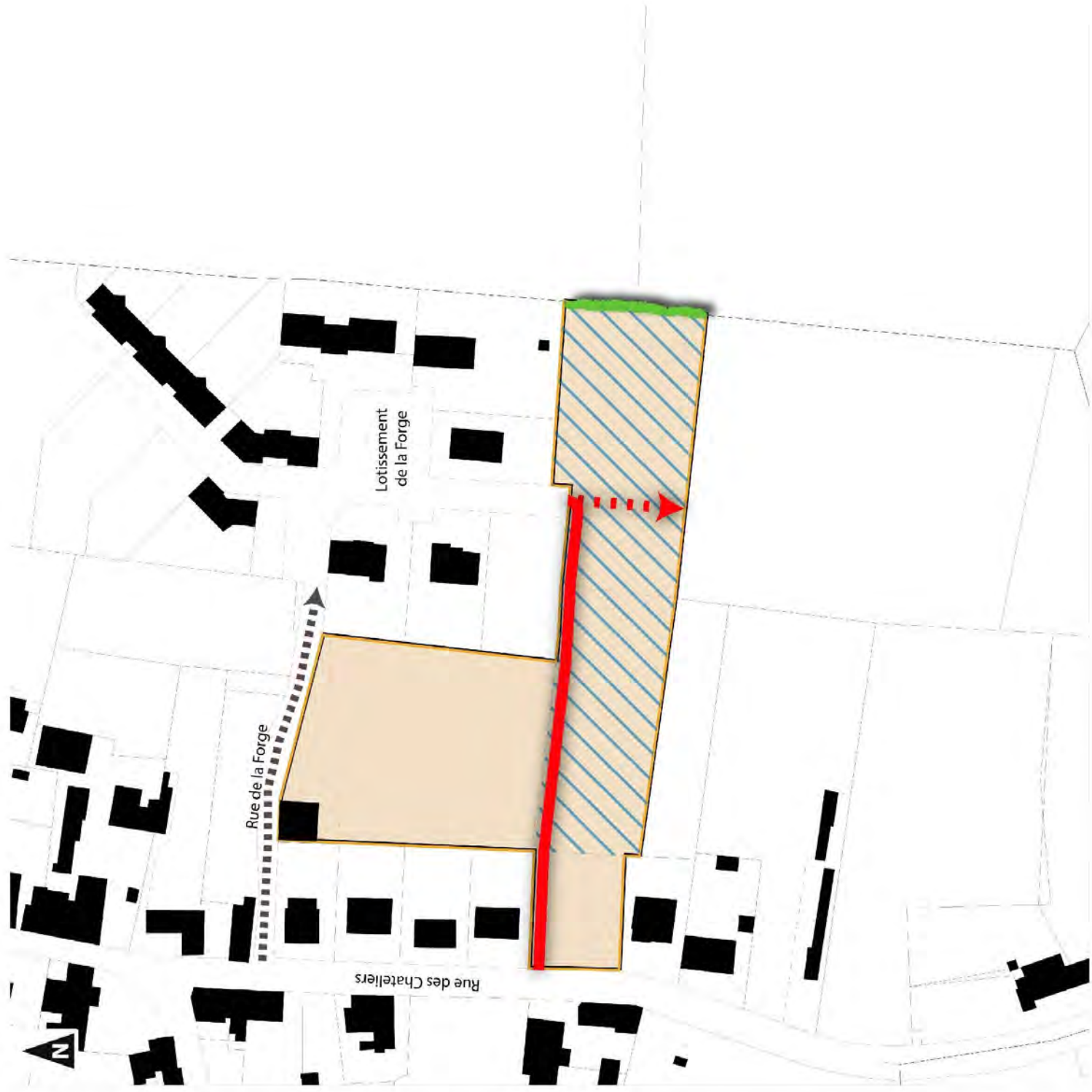
Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une voirie créant un **bouclage entre la rue des Chateliers et le lotissement de la Forge**,
- Passer en **sens unique la rue de la Forge**,
- Permettre les accès aux **logements directement depuis la rue de la Forge**,
- Sur la partie Sud, prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales entre le secteur à bâtir et les terres agricoles,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Dans la représentation graphique de la page suivante, la partie hachurée correspond à la zone classée en 2AU.

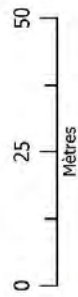


Elément existant :

- ▲ Voirie à mettre en sens unique

Principes d'aménagement :

- Périmètre de l'OAP
- Voirie
- ▲ Réserve foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle
- Haie bocagère
- Partie classée en 2AU



1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Élaboration : auddicié urbanisme, 2021
Source de fond de carte : Copacore.com
Sources de données : auddicié urbanisme, 2021

Vue 1



Vue 2



Valennes

1. LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE

Chiffres clés :

- 0,27 ha entièrement dédié à l'habitat
- 4 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur d'extension urbaine au Nord du bourg de Valennes, dont une partie (parcelle 601) est de de propriété communale.

Localisation de l'OAP dédiée à l'habitat



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 4 logements** sur 0,27 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir les **accès aux logements** directement depuis la rue de la Hulotterie, sans autoriser d'accès sur le croisement avec la route départementale (RD136) pour assurer la sécurité des personnes,
- **Interdire les sorties sur la RD 136,**
- Prévoir une **réserve foncière permettant de desservir une potentielle extension urbaine future**.

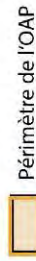
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** (cf listes d'espèces présentées en annexes) au Nord et à l'Est de l'OAP,
- Préconiser un **aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive**, notamment aux abords des haies à planter.

Commune de Valennes

Secteur de la Hulotterie

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Accès aux logements



Sorties interdites



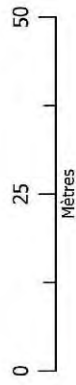
Réseau foncière pour une voirie desservant une future zone à urbaniser potentielle



Haie bocagère à planter



Espace vert favorable à la biodiversité

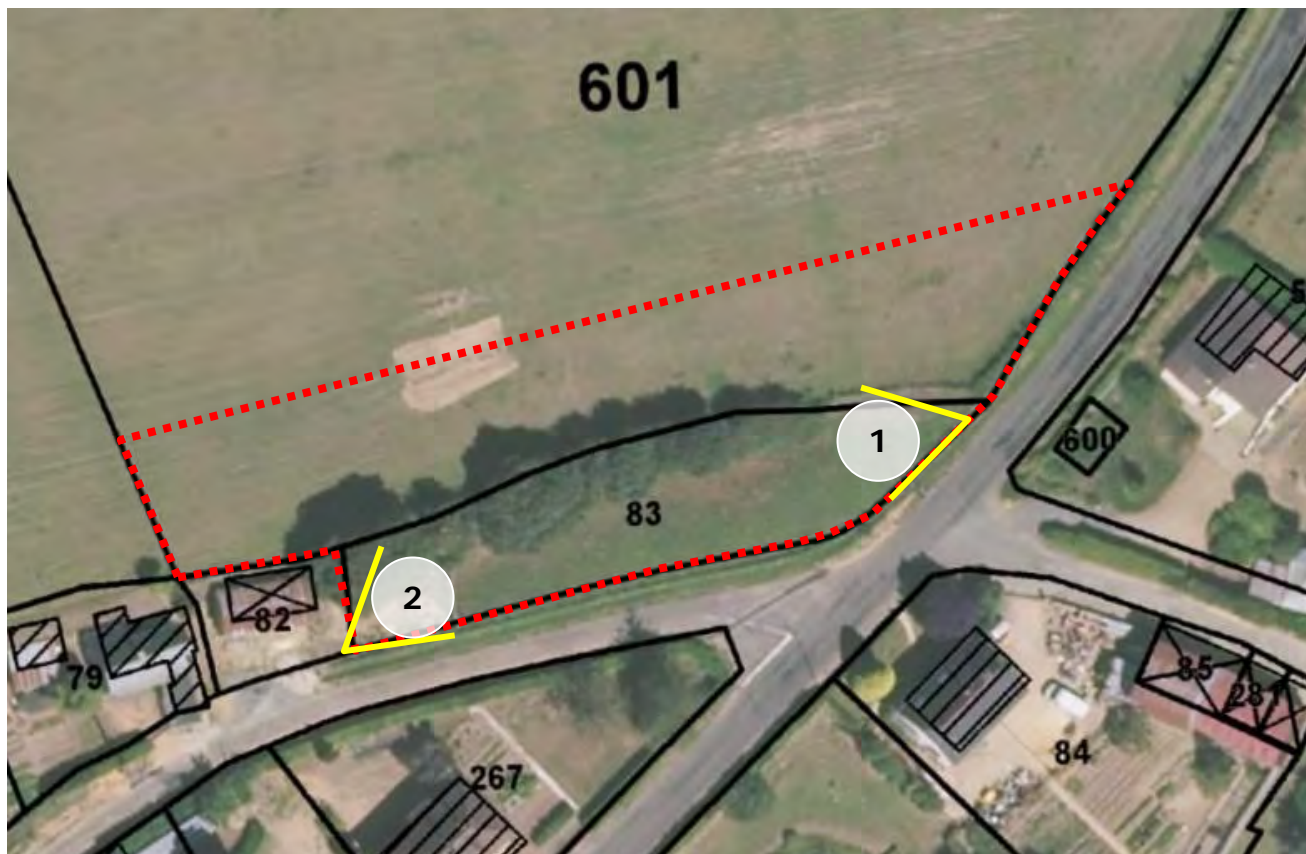


1:750

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vibraye

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Localisation des OAP



2. LE SECTEUR RUE DE L'INDUSTRIE

Chiffres clés :

- 0,87 ha entièrement dédié à l'habitat
- 13 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse au Nord du centre-ville de Vibraye.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 13 logements** sur 0,87 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.


Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une voirie en sens unique créant un **bouclage entre la route de la Ferté-Bernard et la rue de l'industrie**,
- Prévoir les sorties sur la rue de l'Industrie,
- Sur la partie Est, prévoir une **réserve foncière permettant de desservir un potentiel site de renouvellement urbain**.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère


- Préserver la haie **bocagère identifiée entre le futur quartier d'habitation et les habitations existantes**,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Élément existant :

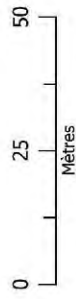
 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'IOAP

 Voirie en sens unique

 Réseve foncière pour une voirie desservant les terrains
à proximité



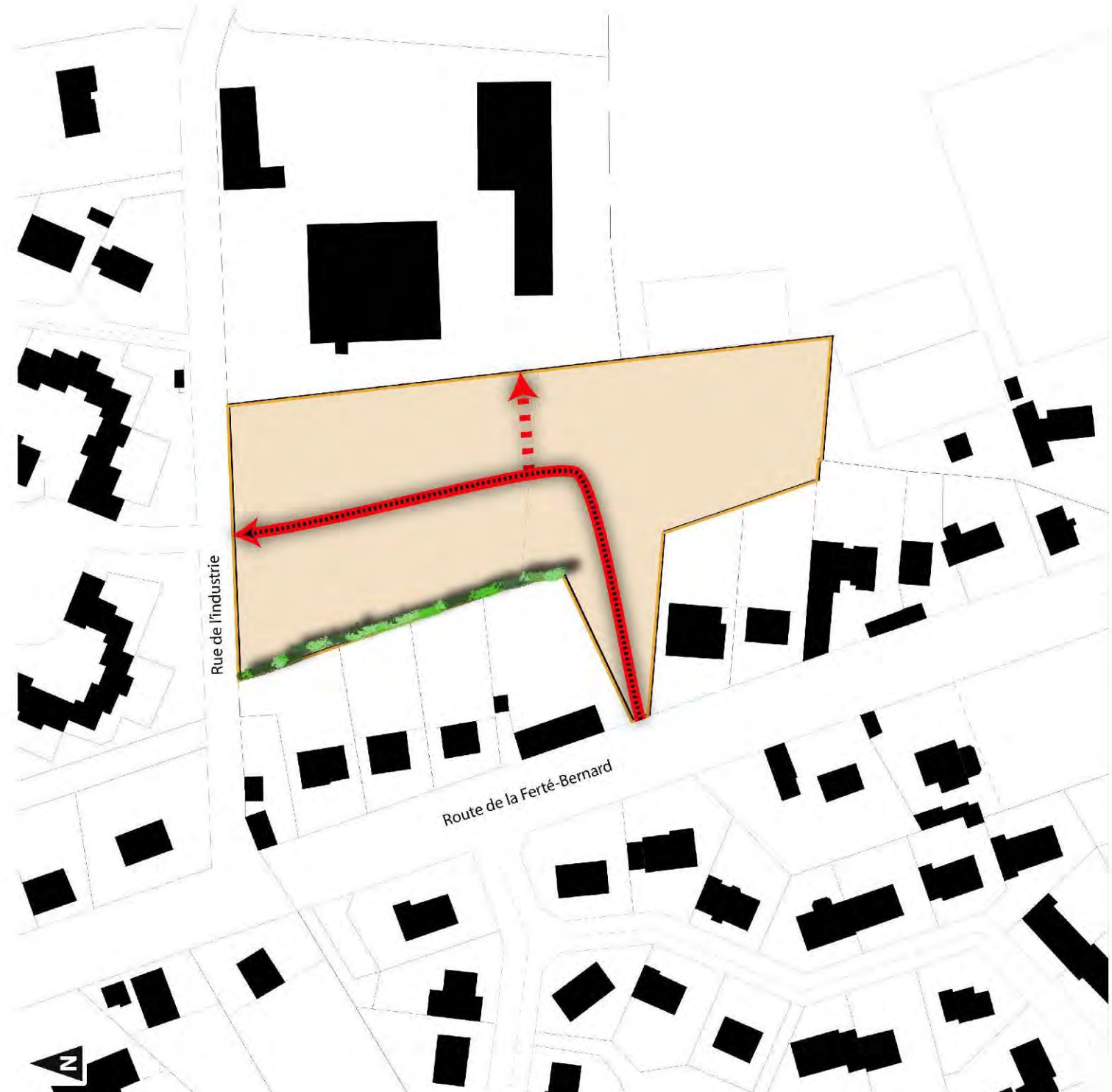
1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de plan : cadastre en ligne

Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



3. LE SECTEUR DU BRAY

Chiffres clés :

- 2,06 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 31 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à un secteur en extension de l'urbanisation situé au Nord-Ouest du bourg de Vibraye, à proximité de la zone d'activités et d'équipements du Bray.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 31 logements** sur 2,06 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- **Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides** sur la partie Sud.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **trois accès potentiels** : deux via la route du Grand Prix de 1906 et l'un via la route du Bray, permettant un bouclage de la voirie. L'ensemble des accès n'est pas nécessairement à être mobilisé lors de l'aménagement,
- Permettre des **connexions piétonnes et cyclables** entre le futur quartier le chemin piéton existant menant au Quai des Arts.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** identifiées,
- **Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides**. En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des **mesures compensatoires pouvant notamment être réalisées sur les secteurs identifiés** au Sud-Est de l'OAP afin de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente,
- **Renforcer les zones humides** à restaurer notamment avec l'aménagement **d'espaces verts favorables à la biodiversité**,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Commune de Vibraye


Secteur du Bray


Éléments existants :


 Haie bocagère à préserver


 Cheminement piéton


Principes d'aménagement :


 Périmètre de l'IOAP


 Connexion piétonne et cyclable

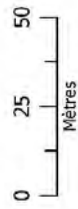
 Accès potentiels

 Secteur inconstructible ne pouvant être artificialisé

 Zone humide à enjeu faible à restaurer

 Zone humide potentiellement impactée - ERC appliqué

 Espace vert favorable à la biodiversité



1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2021

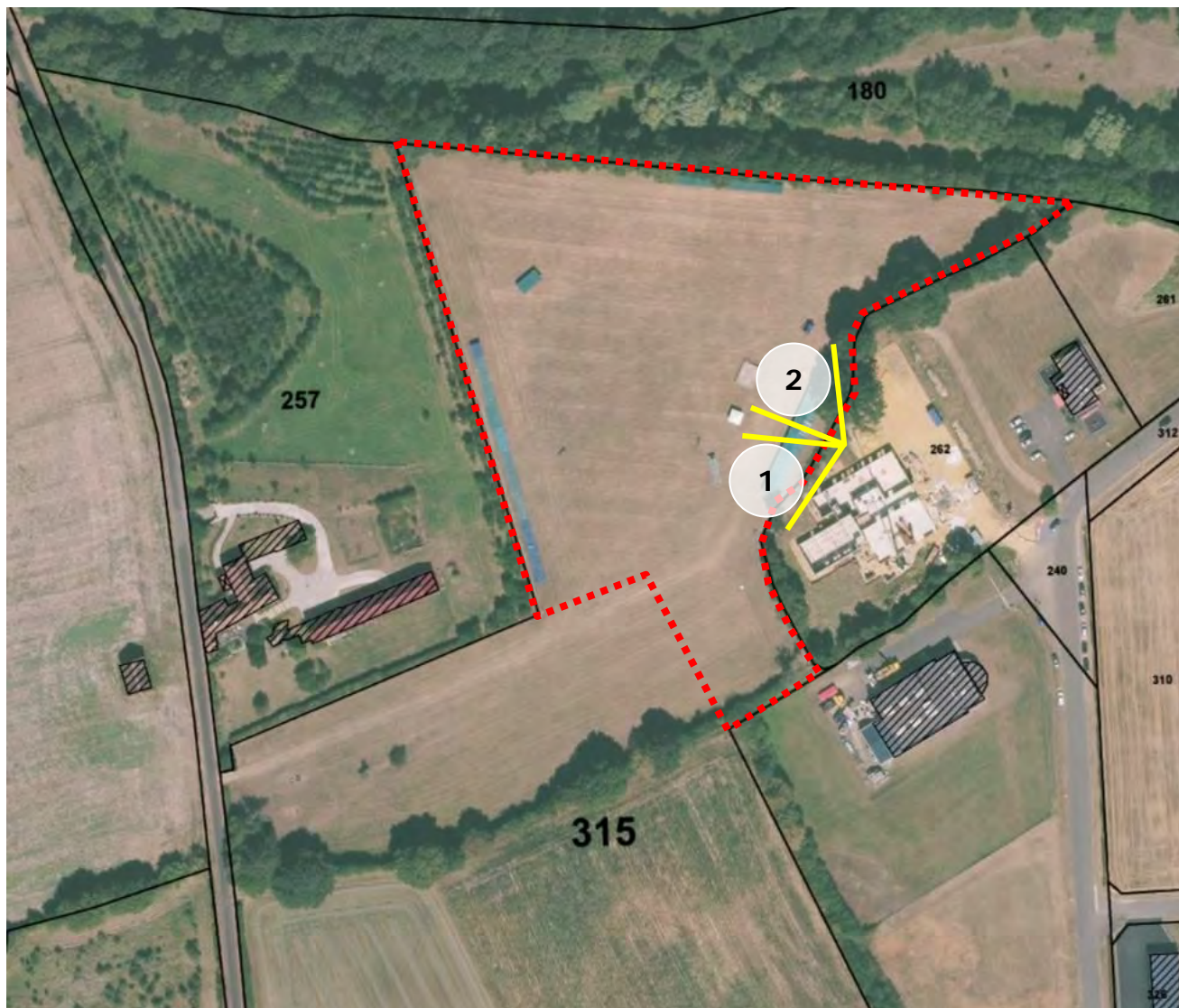
Source du fond de carte : cadastre.gouv

Sources de données : auddicé urbanisme, 2021



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



4. LE SECTEUR LA CHARMOIE

Chiffres clés :

- 3,62 entièrement dédiés à l'habitat
- 55 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond l'extension du lotissement de la Charmoie en cours de commercialisation. L'OAP vise à s'assurer de la continuité entre les premières tranches réalisées et cette extension de l'urbanisation.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- Créer au minimum **55 logements** sur 3,62 hectares,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**,
- Créer au minimum **7 logements collectifs ou mitoyens**,
- Prévoir un **espace public**,
- **Prévoir un phasage** dans l'aménagement du secteur avec une phase 1 en continuité avec le lotissement de la Charmoie et une phase 2 qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 80% des logements prévus dans la phase 1 sont commercialisés.

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir **une voie principale** au sud de l'OAP connectant la Rue Maryse Bastie, le futur quartier d'habitation et la rue Heudrison,
- Prévoir **un accès agricole** pour les terres agricoles situées au Nord de l'OAP. Cet accès pourra également accueillir un **cheminement piéton**.


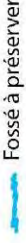
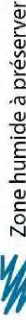
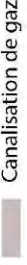
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères existantes** entre le secteur de l'OAP et les terres agricoles,
- **Préserver le fossé identifié**,
- **Préserver les zones humides** situées au nord,
- **Informé de la présence** de la Servitude d'Utilité Publique liée à **la canalisation de gaz**, qui induit des contraintes de construction,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.






Commune de Vibraye

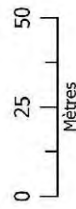
Secteur la Charmoie

Éléments existants :

-  Haie bocagère à préserver
-  Fossé à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Canalisation de gaz

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie principale/liaison interquartier
-  Espace public
-  Accès agricole et cheminement piéton
-  Phasage de l'aménagement



1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audd'icé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : cadastre.gouv
Sources de données : audd'icé urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



5. LE SECTEUR AMBROISE CROIZAT

Chiffres clés :

- 2,11 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 36 logements minimums
- Densité brute minimum de 17 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse. Le secteur est situé dans le cœur de bourg de Vibraye, à proximité du centre-ville et de ses commerces, notamment la supérette.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 36 logements** sur 2,11 hectares,
- Créer au minimum **16 logements en résidence autonomie**,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **17 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte créant un bouclage avec la rue Lucie Aubrac**,
- Prévoir des **connexions piétonnes** entre le futur quartier d'habitation et le square Maximilien Kolbe, la rue des Lilas, la rue Sainte-Anne et à l'Est la rue des Sablons qui accueille commerces et services de proximité.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

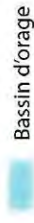
Commune de Vibraye

Secteur Ambroise Croizat

Éléments existants :



Aire de jeux



Bassin d'orage



Cheminement piéton

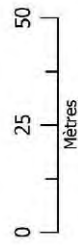
Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP



Connexion piétonne



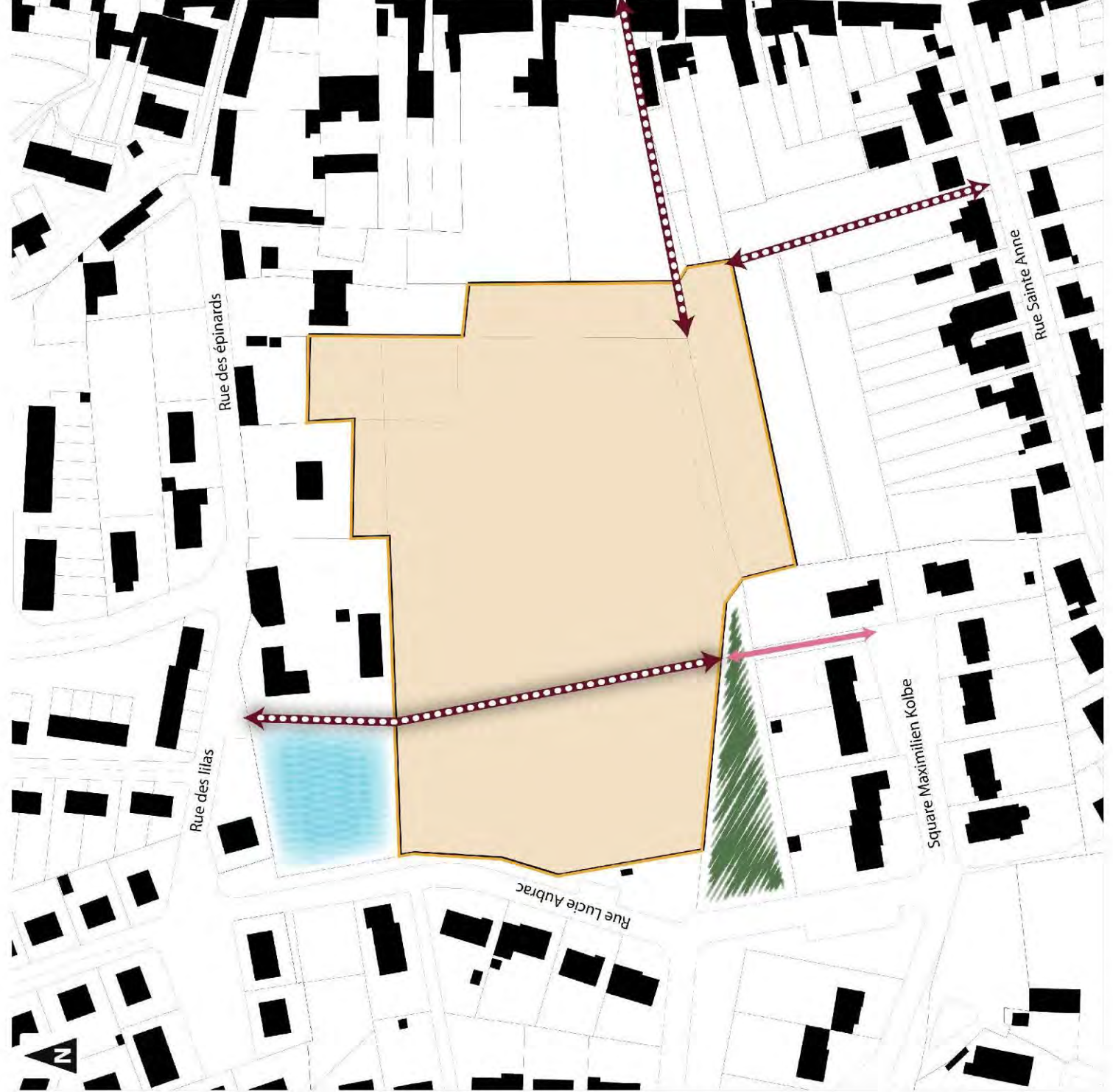
1:1 250

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2018

Source des données : cadastre de Vibraye

Sources de données : auddicié urbanisme, 2018



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



6. LE SECTEUR DE LA FOULAUDERIE

Chiffres clés :

- 0,45 ha entièrement dédié à l'habitat
- 7 logements minimums
- Densité brute minimum de 15 logements/hectare

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située en entrée de ville, à proximité de la RD 1.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 7 logements** sur 0,45 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

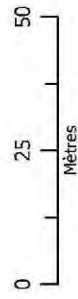
- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse**,
- **Interdire les sorties sur la RD1**,
- Prévoir une **connexion piétonne et cyclable entre la rue des Sablons et la voie douce projetée le long de la RD1**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- Prévoir **une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes** locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et la RD 1,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'IOAP
-  Voirie non accessible aux véhicules de ramassage des déchets
-  Placette de retournement
-  Point d'apport volontaire
-  Voirie douce structurante
-  Connexion piétonne et cyclable
-  Sorties sur la D1 interdites
-  Haie bocagère



1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



7. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BRAY

Chiffres clés :

- 4,71 ha dont 0,36 ha inconstructible et 4,35 ha entièrement dédiés aux activités économiques

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond à l'extension de la zone d'activités du Bray sur un terrain de propriété majoritairement communale et à une zone tampon entre la future zone d'activité et le futur quartier du Bray.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises** et l'extension d'entreprises existantes,
- **Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides** sur la partie Nord.


Mobilité et connexions urbaines


- Prévoir un accès principal depuis la route de Cardun et un second depuis la rue du Grand Prix 1906 afin de réaliser un **bouclage de la voirie**,
- **Permettre les accès directs** depuis la route de Cardun.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère


- **Préserver les haies bocagères** identifiées,
- **Préserver les zones humides**,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Éléments existants :


 Haie bocagère à préserver


 Talus surmonté d'une haie à préserver


Principes d'aménagement :

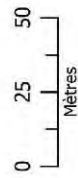
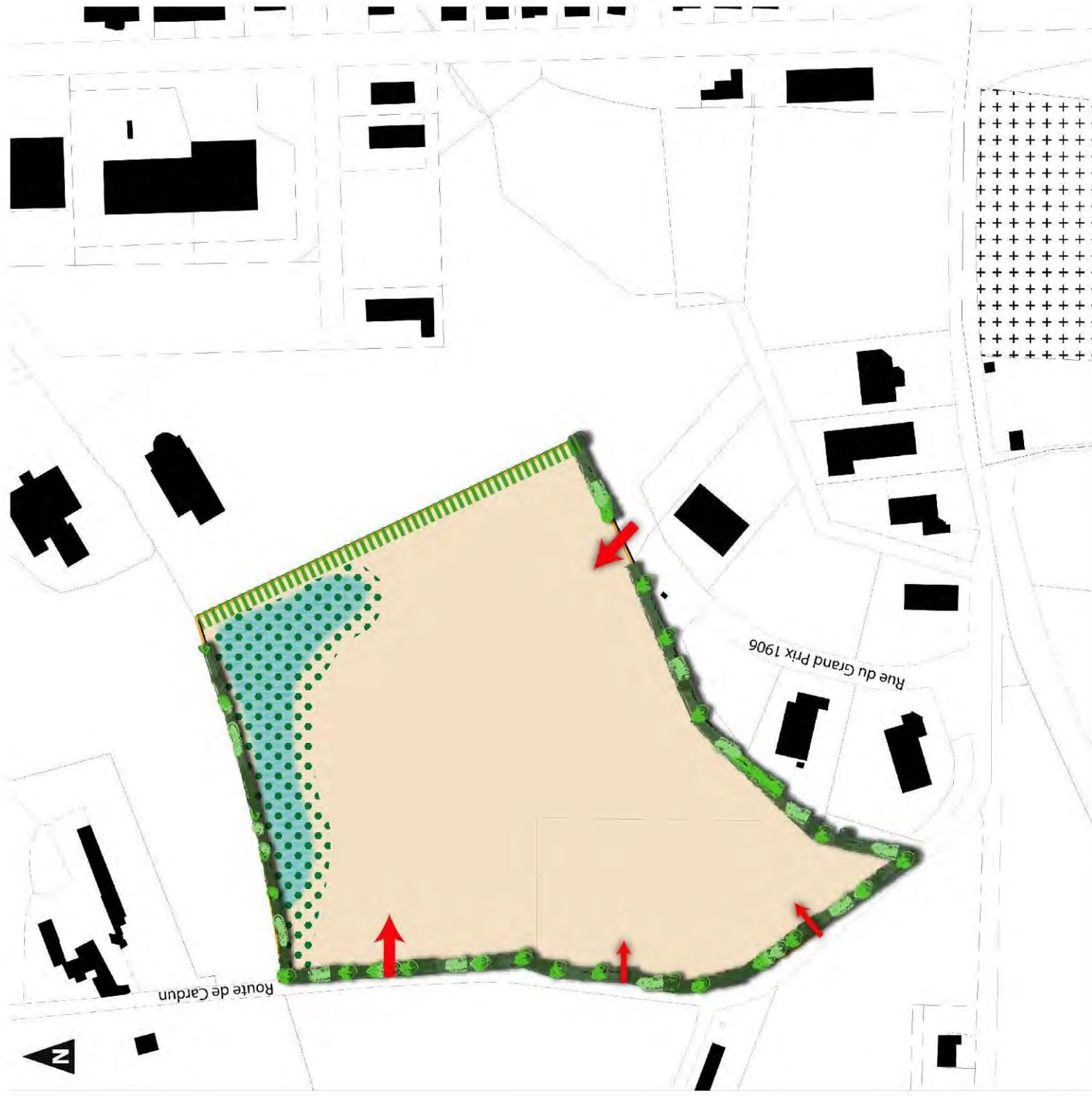
 Périmètre de l'IOAP

 Accès permettant un bouclage de la voie

 Accès direct depuis la Route de Cardun autorisé

 Zone humide à enjeu faible à restaurer

 Espace vert favorable à la biodiversité



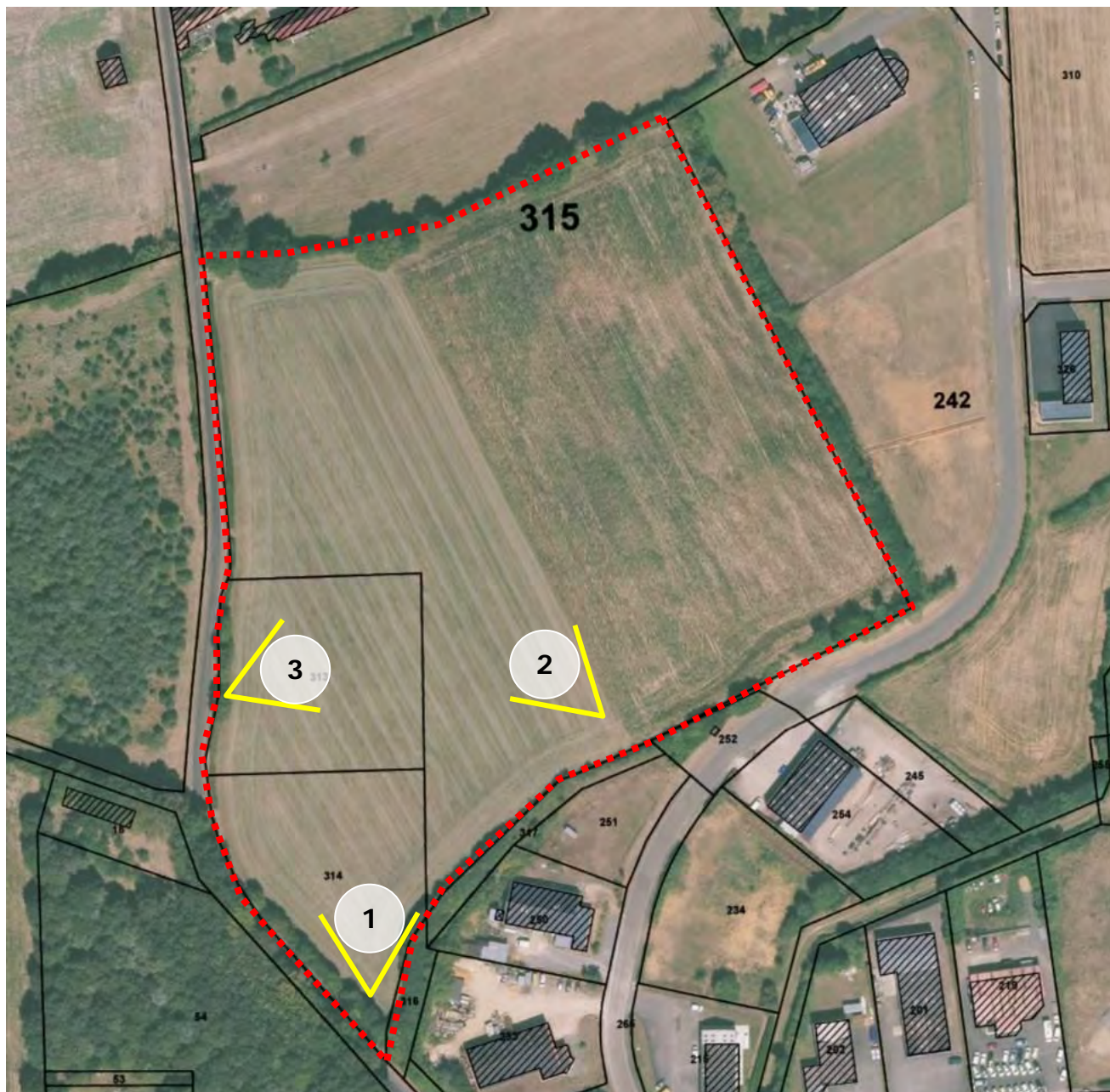
1:1 800

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : Ilic - urbanisecapax
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018

C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



8. LE SECTEUR RUE DU MILLENAIRE

A. LA LOCALISATION DE L'OAP

Le site retenu par les élus correspond aux abords de la rue du Millénaire située à proximité de la Brayne. L'objectif est de permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur ce secteur tout en limitant la vulnérabilité des constructions en zone inondable et en intégrant les zones humides.

Localisation de l'OAP



B. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'extension d'entreprises existantes** notamment sur le secteur identifié,
- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises** qui ne sont pas installation classée pour la protection de l'environnement et ne présentant pas un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation.
- **Interdire l'artificialisation des sols pour préserver les zones humides** sur la partie Est.


Mobilité et connexions urbaines


- Permettre **les accès directement depuis la rue du Millénaire**.


Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les haies bocagères** identifiées,
- **Préserver le boisement situé à l'Est,**
- Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant **la protection du cours d'eau, des fossés existants et de la majorité des zones humides,**
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Préserver le cours d'eau** en imposant un recul inconstructible de 20 mètres depuis les rives,
- **Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides.** En cas d'impact sur les zones humides effectives localisées sur les parcelles situées le long de la rue Millénaire, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des **mesures compensatoires** dans l'optique de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente et **notamment sur les secteurs identifiés ;**
- **Protéger strictement les zones humides situées en dehors de la zone constructible,**
- **Interdire la construction de bâtiment sur l'ancien site d'enfouissement potentiellement pollué** (des aménagements de stationnement sont cependant possibles),
- **Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur les zones inondables** identifiées sur le plan de zonage.
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.


Éléments existants :


 Haie bocagère à préserver

 Boisement à préserver


 Réseau hydrographique à préserver


Principes d'aménagement :


 Périmètre de l'IOAP


 Secteur inconstructible ne pouvant être artificialisé

 Zone humide à enjeu faible à modéré à restaurer

 Zone humide potentiellement impactée - ERC appliqué

 Secteur réservé aux extensions des entreprises

 Secteur potentiellement pollué

 Espace vert favorable à la biodiversité



C. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Annexes

1. PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE)

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

2. PLANTES POUR LES ENSEMENCEMENTS EN MILIEU HUMIDE

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

3. ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU MESOPHILE (NON HUMIDE)

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

4. ARBRES ET ARBUSTES POUR LES PLANTATIONS EN MILIEU HUMIDE

Cf. annexe présente dans le règlement écrit.

5. PRINCIPES LORS DE L'ENSEMENCEMENT ET PLANTATION

Pour l'**ensemencement**, il est indispensable :

- d'utiliser des espèces indigènes à la région et non patrimoniales ;
- une quinzaine d'espèces au maximum devra être retenue pour l'ensemencement.

Il pourra être utile dans le cadre de la sélection des espèces de se référer aux « *Prescriptions techniques sur l'achat de végétaux sauvages d'origine locale* ». Cet ouvrage, coproduit par la Fédération des Conservatoires botaniques, l'AFAC Agroforesteries et Plante & Cité, est un guide de recommandations pour la rédaction de Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP) de fourniture de végétaux sauvages d'origine locale.



Pour la **plantation** d'arbres et arbustes dont la liste est donnée ci-dessous, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Le nombre de strates ; plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente ;
- La diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
La qualité des espèces utilisées ; il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent.



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

RÈGLEMENT ÉCRIT

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 : **4**



MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi

Les évolutions dans le cadre de la modification apparaissent en rouge

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

VERSION DU 20 MARS 2024



REGLEMENT ECRIT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
LEXIQUE.....	7
LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES.....	10
1. PORTEE DU REGLEMENT	10
1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi	10
1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements	10
1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique	10
1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	11
1.3. ADAPTATIONS MINEURES	12
1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an	12
1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	12
1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	12
1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	12
1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	12
1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS.....	13
1.6. DEFRICTIONS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES.....	13
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	14
2.1. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.2. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME	14
2.3. EMBLEMMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	14
2.4. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIE AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME	15
2.5. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME	16
2.6. SITE POTENTIELLEMENT POLLUE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME	16
2.7. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME	16
2.8. RESEAUX HYDROGRAPHIQUES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.9. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.10. ENJEUX ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX HUMIDES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	17
2.11. HAIES IDENTIFIEES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET LES ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	19
2.12. CAVES, ELEMENTS ET BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	19
2.13. MURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	20
2.14. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	20
2.15. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	20
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL	21
3.1. APPLICATION DE LA LOI BARNIER	21
3.2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE	21

3.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES	21
4.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	23
5.	REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES	27
5.1.	MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION	27
5.1.1.	Modalités de calcul	27
5.1.2.	Modalités de réalisation	28
5.2.	STATIONNEMENT DES VEHICULES	28
5.2.1.	Règles qualitatives	28
5.2.2.	Règles quantitatives	28
5.2.3.	Stationnement des vélos	29
6.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	30
7.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	30
	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	31
1.	LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA)	31
1.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	31
1.1.1.	Destinations et sous-destinations	31
1.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
1.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	33
1.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	33
1.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
1.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	34
1.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
1.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	40
1.2.4.	Stationnement	41
1.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
1.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	41
1.3.2.	Desserte par les réseaux	42
2.	LA ZONE URBAINE CENTRALE RECENTE (UB)	43
2.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	43
2.1.1.	Destinations et sous-destinations	43
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
2.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
2.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale	45
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	46
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	50
2.2.4.	Stationnement	50
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	51
2.3.2.	Desserte par les réseaux	51
3.	LA ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (UL)	53

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	53
3.1.1. Destinations et sous-destinations.....	53
3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	55
3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	55
3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale.....	56
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	57
3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	57
3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	59
3.2.4. Stationnement	59
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60
3.1.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	60
3.1.2. Desserte par les réseaux.....	61
4. LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UE)	62
4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	62
4.1.1. Destinations et sous-destinations.....	62
4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	64
4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale.....	65
4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	66
4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	66
4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	69
4.2.4. Stationnement	69
4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	71
4.3.2. Desserte par les réseaux.....	71
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	74
1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU)	74
1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	74
1.1.1. Destinations et sous-destinations.....	74
1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	76
1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	76
1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale.....	76
1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	77
1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	77
1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	79
1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	80
1.2.4. Stationnement	81
1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	81
1.3.2. Desserte par les réseaux.....	82
2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (1AUL).....	84
2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	84

2.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	84
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	86
2.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	86
2.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	86
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	87
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	87
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	89
2.2.4.	Stationnement	89
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	90
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	90
2.3.2.	Desserte par les réseaux.....	91
3.	LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE ECONOMIQUE (1AUE)	92
3.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	92
3.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	92
3.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	94
3.1.3.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	94
3.1.4.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	94
3.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	95
3.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	95
3.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	97
3.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	98
3.2.4.	Stationnement	98
3.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	100
3.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	100
3.3.2.	Desserte par les réseaux.....	101
4.	LES ZONES A URBANISER DESTINEE A ETRE OUVERTE A L'URBANISATION PAR UNE EVOLUTION OU UNE REVISION DU PLUI (2AU)	102
	LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	103
1.	LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS.....	103
1.1	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	103
1.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	103
1.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	105
1.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	106
1.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	107
1.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	107
1.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	110
1.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	113
1.2.4.	Stationnement	113
1.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	114
1.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	114
1.3.2.	Desserte par les réseaux.....	115
2.	LA ZONE NATURELLE (N) ET SES SECTEURS.....	116
2.1.	SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	117



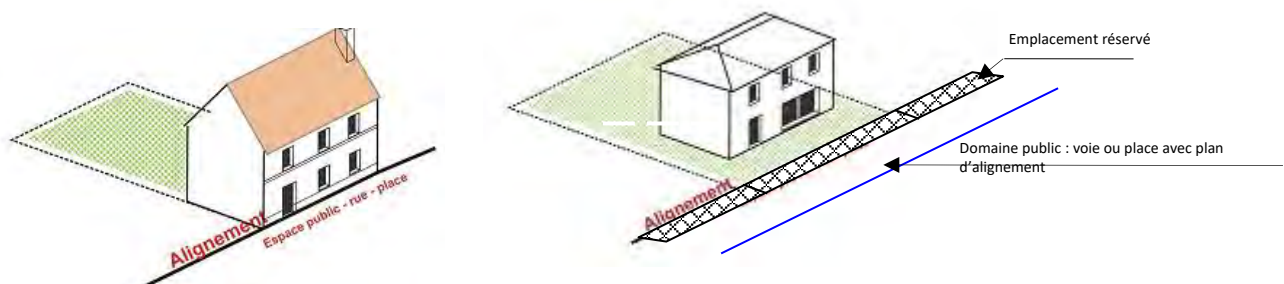
2.1.1.	Destinations et sous-destinations.....	117
2.1.2.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	118
2.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	119
2.2.	SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	120
2.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	120
2.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	123
2.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	125
2.2.4.	Stationnement	125
2.3.	SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	126
2.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	126
2.3.2.	Desserte par les réseaux.....	127
LES ANNEXES	128
ANNEXES PLANTATIONS		128
Plantes pour les ensemencements en milieu mésophile (non humide)		128
Plantes pour les ensemencements en milieu humide		129
Arbres et arbustes pour les plantations en milieu mésophile (non humide).....		130
Arbres et arbustes pour les plantations en milieu humide.....		130
SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISEES POUR LES VEHICULES DE COLLECTE		131

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ACCES

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du sol par remblai

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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 faîtage 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.

LIMITE SEPARATIVE :

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

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.

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIE :

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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

UNITE DE BOISEMENT

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLUi

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27, en vigueur le 20 septembre 2018

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

1.3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (cf : article R152-7 du code de l'urbanisme) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (cf : article R.152-6 du code de l'urbanisme).

1.4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L.111-15 du code de l'urbanisme).

1.5. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.6. DEFRIUREMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. L'arrêté préfectoral n°05-1502 du 18 mai 2005 fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 1 ha. Sur aucune commune le seuil n'est fixé à 1 ha.

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont présentés en pièces annexées du PLUi. Au sein de cette pièce annexée est précisée les destinations autorisées. La surélévation de ces bâtiments est interdite.

2.2. PERIMETRE SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

2.3. EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

La liste des emplacements réservés est présentée en annexe du PLUi.

2.4. SECTEUR INONDABLE IDENTIFIÉ AU TITRE DU R151-31 ET R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein du secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation sont interdites.

Au sein du secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, seuls les bâtiments ci-dessous sont autorisés :

- La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments.
-
- En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

En zone urbaine sont autorisés :

- Les changements de destinations des bâtiments existants ;
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Commerce et activités de service » en lien avec un commerce ou une activité de service existant et situé à proximité immédiate ;
- Les annexes et extensions des habitations à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » en lien avec un équipement d'intérêt collectif et services publics existant et situé à proximité immédiate ou pour un équipement qui ne saurait être implanté dans un autre lieu.
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en lien avec une autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire existante et située à proximité immédiate.

En zone agricoles et naturelles sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés par la disposition 1.1 du PGRI dont notamment ceux nécessaires à la gestion des terrains inondables, liés aux infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie ou destinés à réduire la conséquence du risque d'inondation et ceux liés à des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation (aire de camping, base de loisirs...).
- Les nouveaux bâtiments, extensions et aménagements à destination « Exploitation agricole et forestière » en lien avec une exploitation agricole existante et située à proximité immédiate.
- Les changements de destination des bâtiments existants sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation.
- Les nouvelles extensions ayant une emprise au sol cumulée de moins de 30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (hormis pour les constructions autorisées précitées).
- Les annexes ayant une emprise au sol cumulée de moins de 20 m² (hormis pour les constructions autorisées précitées).
- Tous les exhaussements et remblais excepté ceux liés aux apports de matériaux constituant les terre-pleins des constructions autorisées ou permettant le raccordement des bâtiments aux terrains naturels.
- Les clôtures sont admises sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

- Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les règles relatives au risque d'inondation sont déclinées au cas par cas au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.5. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL AU TITRE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière, d'une plate-forme de valorisation de produits minéraux inertes et de la fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et de génie civil, ainsi que les constructions nécessaires à la commercialisation des produits et matériaux issus de l'activité de carrières.

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension et annexes comprises) ne pourra excéder 500 m² sur l'unité foncière. Toute installation démontable est autorisée sans limite d'emprise au sol.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 20 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient. En cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 20 mètres, la hauteur sera alors limitée à celle du bâtiment existant.

2.6. SITE POTENTIELLEMENT POLLUE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME

A titre informatif, les secteurs repérés figurent dans le règlement graphique. Ces derniers sont des sols potentiellement pollués. Une étude du sol est recommandée selon la nature des travaux envisagés dans ou à proximité de ce site.

2.7. LINEAIRE COMMERCIAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits, sauf si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacante depuis plus de 3 ans.

2.8. RESEAUX HYDROGRAPHIQUES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions de l'existant sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas la situation existante,
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées,
- les extensions de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 40 m².

2.9. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les mares identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des bords des mares identifiées au plan de zonage.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de cours d'eau nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

2.10. ENJEUX ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX HUMIDES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir de la connaissance locale en matière de zones humides. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de l'Huisne et du Loir).

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides forts et modérés identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les enjeux écologiques liés aux milieux humides forts et modérés, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
- des constructions et installations au sein des périmètres des OAP qui permettent d'identifier les mesures de réduction et de compensation associées ;
- les extensions de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 40 m² ;
- les annexes aux conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 40 m² par unité foncière,
 - que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 20 mètres.

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides faibles identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les enjeux écologiques liés aux milieux humides faibles, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » ;
- des constructions et installations au sein des périmètres des OAP qui permettent d'identifier les mesures de réduction et de compensation associées ;
- les extensions de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 80 m² par unité foncière ;
- les annexes aux conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 80 m²,

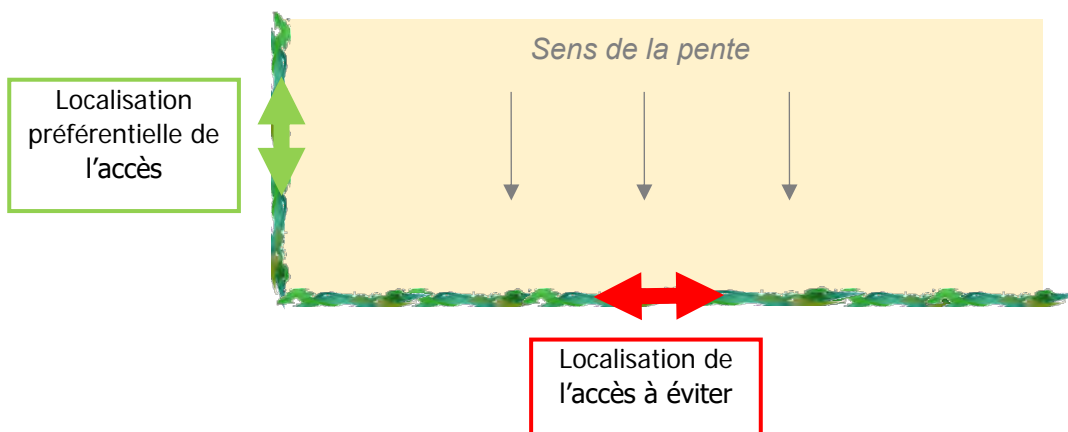
- que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 25 mètres.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (par exemple : retenue d'eau à usage d'irrigation) ;
- des nouveaux bâtiments et extensions de bâtiments existants en lien et à proximité des exploitations agricoles existantes.

2.11. HAIES IDENTIFIÉES AU TITRE DU L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET LES ARBRES IDENTIFIÉS AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE, des voies ferrées et des canalisations de gaz

Les haies, arbres, alignement d'arbres remarquables identifiés doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- pour des ouvertures d'accès, notamment agricoles. Lorsque la haie est perpendiculaire à la pente, une attention particulière sera apportée à la localisation des accès afin de limiter l'impact sur l'érosion. Si possible, les accès seront créés parallèlement à la pente.



Il importe que la composition générale, l'ordonnement soit préservé dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi, ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences indigènes. La liste des essences locales est présentée en annexe (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

2.12. CAVES, ELEMENTS ET BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les caves, bâtiment et éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés,

faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminées (...) ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

2.13. MURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les murs identifiés doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,
- pour la création d'accès.

Si les murs identifiés sont en pierres apparentes, ils ne peuvent être enduits.

2.14. PARCS ET JARDINS IDENTIFIES AU TITRE DU L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol.

2.15. MARES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les mares identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

3.1. APPLICATION DE LA LOI BARNIER

En dehors des zones urbaines, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

3.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- Le long des RD 357, 1, 13 et 40 : 35 mètres par rapport à l'alignement.
- Le long des autres RD :
 - En zone à urbaniser à vocation principale économique : 20 mètres par rapport à l'alignement ;
 - En zone agricoles et naturelles : 15 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de la Sarthe, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.
- les serres agricoles, l'implantation des éoliennes et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes.
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers.
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales.

4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**
Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :
 - ✓ Logement :
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

• **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Hébergement hôtelier et touristique :

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

• **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du

public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- ✓ Salles d'art et de spectacles :
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- ✓ Équipements sportifs :
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- ✓ Autres équipements recevant du public :
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ Industrie :
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- ✓ Entrepôt :
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ **Bureau :**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ **Centre de congrès et d'exposition**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

• **Exploitations agricoles :**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

• **Exploitations forestières :**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

5. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

5.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

5.1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte* ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- ***pour les extensions de construction :***

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- ***pour les changements de destination :***

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées, excepté en zones UA et UB.

- ***pour les travaux de réhabilitation :***

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, y compris, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé

à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

5.1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

5.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

5.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvremment des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

5.2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

- **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

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

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

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas règlementé.

Ces stationnements doivent être dotés de systèmes d'attache et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.

En zone UA, les stationnements vélo visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec le mobilier urbain.

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

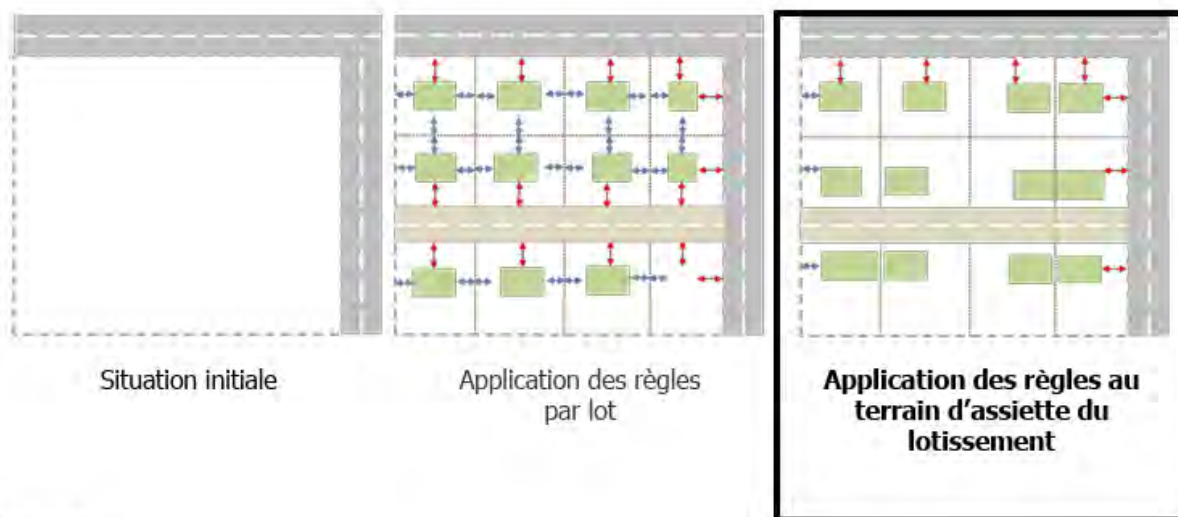
Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ;
- ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLUi sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.



Légende

--- Limite de l'unité foncière

Voies publiques

↔ Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives

↑↓ Marge de recul de X mètres par rapport aux voies publiques

— Nouvelle voie créée

■ Nouvelle construction

..... Nouvelle division parcellaire

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, abris-bus, transformateurs, etc.).

1. LA ZONE URBAINE CENTRALE HISTORIQUE (UA)

La zone UA correspond au tissu urbain ancien des communes.

C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA		
	exploitation forestière	UA		
Habitation	logement		UA	
	hébergement		UA	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA	Voir conditions énoncées
	restauration		UA	
	commerce de gros	UA		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA	
	hébergement hôtelier et touristique		UA	
	cinéma		UA	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA	
	salles d'art et de spectacles		UA	
	équipements sportifs		UA	
	autres équipements recevant du public		UA	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UA	Voir conditions énoncées
	entrepôt		UA	Voir conditions énoncées
	bureau		UA	
	centre de congrès et d'exposition		UA	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UA.

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les éoliennes sur mat ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales nécessaire à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

→ **Industrie et entrepôt :**

Sont admises les extensions des bâtiments existants à destination « industrie » et « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

La surélévation d'un bâtiment existant est autorisée. La hauteur dépendra de celle des constructions principales limitrophes à l'unité foncière concernée par la surélévation.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

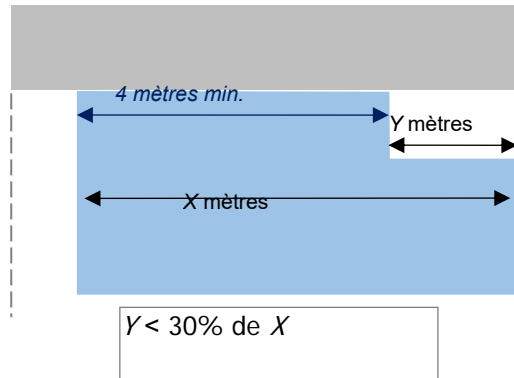
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- dès lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti
- dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue. Le schéma ci-contre illustre cette disposition
- que la façade en alignement ait une longueur minimum de 4 mètres.



Implantation le long des autres emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à un minimum de 1 mètre en recul des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

Dispositions particulières :

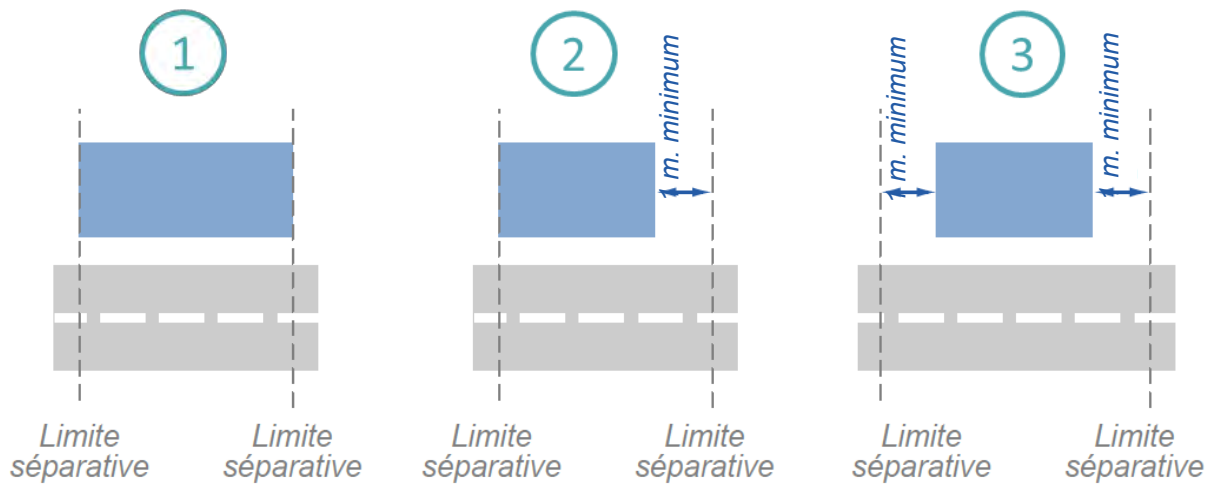
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

➔ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantées :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation

de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L. 128-1 et L. 128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

→ **Façades**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

Le bardage peut être utilisé. Il ne doit pas être le matériau principal d'une construction à usage d'habitation.

L'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre ... n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques.

En outre, sont également autorisés pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les bardages aspect bois.

Les bardages aspect métallique ne sont autorisés que :

¹ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- En rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant ;
- Les annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages devront nécessairement être d'aspect mat. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Une unité de ton doit caractériser les murs des façades (hors huisserie et maçonnerie), avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

→ **Lucarnes, châssis de toiture ou photovoltaïques**

Lucarnes : Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical, et plus haut que large.

Panneaux solaires ou photovoltaïques : Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

→ **Ouvertures et huisseries**

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être masqué dans le respect de la façade.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La teinte blanc pur est proscrite.

→ **Vérandas visibles depuis l'espace public**

L'ossature des vérandas visibles depuis l'espace public doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

Le remplissage vertical doit être en verre (exception pour les sous-bassements).

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile d'aspect goudronnée pour les constructions de plus de 20m².

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 60°. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : aspect zinc, ...).

→ Clôtures

Généralités

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 ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

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

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées visibles depuis l'espace public sont interdites.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 2,40 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ;
- Soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente ;

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale doit être recherché.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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.

→ *Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets*

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ *Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ *Energie*

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ *Assainissement*

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ *Réseaux divers*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

2. LA ZONE URBAINE **GENTRALE RECENTE** (UB)

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes.

C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone UB comprend deux secteurs :

- Le secteur UB1, où les hauteurs autorisées sont plus importantes.
- Le secteur UB3, où les constructions en double-rideau sont interdites.

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB		
	exploitation forestière	UB		
Habitation	logement		UB	
	hébergement		UB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UB	Voir conditions énoncées
	restauration		UB	
	commerce de gros	UB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	hébergement hôtelier et touristique		UB	
	cinéma		UB	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB	
	salles d'art et de spectacles		UB	
	équipements sportifs		UB	
	autres équipements recevant du public		UB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UB	Voir conditions énoncées
	entrepôt		UB	Voir conditions énoncées
	bureau		UB	
	centre de congrès et d'exposition		UB	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB.

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Artisanat et commerce de détail et industrie :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et industrielle à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

→ **Entrepôt :**

Sont admises les extensions des bâtiments existants à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En zone UB, excepté le secteur UB1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

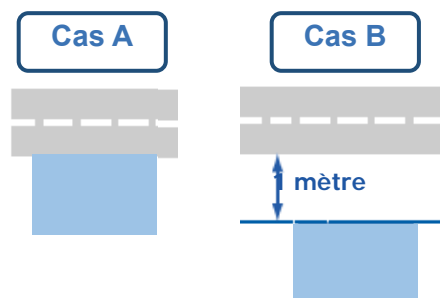
Dans le secteur UB1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 1 mètre en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dans le secteur UB3

Dans le secteur UB3, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 35 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte.

Dispositions particulières :

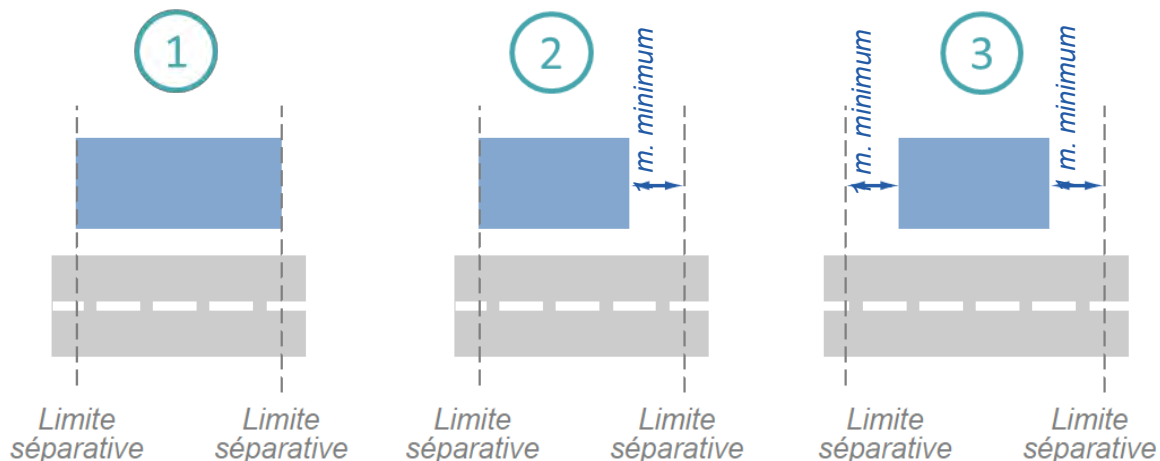
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011² pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

² Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Panneaux solaires ou photovoltaïques**

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

Exception : Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : aspect zinc, ...).

→ **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 palissades en tôle bac acier** ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques 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.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ *Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets*

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ *Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

3. LA ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (UL)

La zone UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale).

La zone UL comprend un secteur ULc qui concerne les campings.

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

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UL, ULc		
	exploitation forestière	UL, ULc		
Habitation	logement		UL, ULc	Voir conditions énoncées
	hébergement	ULc	UL	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UL, ULc		
	restauration	UL	ULc	
	commerce de gros	UL, ULc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UL, ULc		
	hébergement hôtelier et touristique	UL	ULc	
	cinéma	UL, ULc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UL, ULc	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UL, ULc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UL, ULc	
	salles d'art et de spectacles		UL, ULc	
	équipements sportifs		UL, ULc	
	autres équipements recevant du public		UL, ULc	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UL, ULc		
	entrepôt	UL, ULc		
	bureau	UL, ULc		
	centre de congrès et d'exposition	UL, ULc		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UL.

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Au sein de la zone UL, y compris le secteur ULc

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

Dans la zone UL à l'exclusion du secteur ULc

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf ceux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur ULc

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.



3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

En dehors des logements de fonction, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

→ **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 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).

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

³ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *Voies nouvelles*

Dans la zone UL à l'exclusion du secteur ULc

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 4 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 6 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.

Dans le secteur ULc

Non règlementé

→ *Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets*

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.1.2. Desserte par les réseaux

→ *Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ *Energie*

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ *Assainissement*

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ *Réseaux divers*

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

4. LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UE)

La zone UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est une zone déjà urbanisée destinée aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries.

La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		UE	Voir conditions énoncées
	exploitation forestière		UE	Voir conditions énoncées
Habitation	logement		UE	Voir conditions énoncées
	hébergement	UE		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UE	Voir conditions énoncées
	restauration		UE	
	commerce de gros		UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UE	
	hébergement hôtelier et touristique		UE	
	cinéma	UE		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles		UE	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs		UE	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public		UE	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		UE	
	entrepôt		UE	
	bureau		UE	
	centre de congrès et d'exposition		UE	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UE.

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Exploitation agricole et exploitation forestière :**

Sont admises les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » sous réserve d'être en lien avec des bâtiments d'une coopérative agricole ou d'une scierie ;

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur ;
- que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi.

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Les nouvelles constructions à vocation de commerce de détail sont autorisées sous réserve de présenter une emprise au sol supérieur à 300 m².

Les nouvelles constructions à vocation artisanale sont autorisées sans limitation.

→ ***Equipements d'intérêt collectif et de services publics (excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) :***

Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

En dehors des logements de fonction, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments d'habitation par rapport à la date d'approbation du PLUi (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) est limitée à 80 m² d'emprise au sol et par unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à vocations commerciale d'une clientèle ne peut être inférieure à 300 m².

→ **Hauteur des constructions**

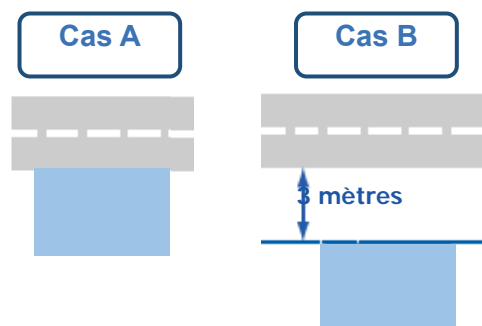
La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **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*).



Dispositions particulières :

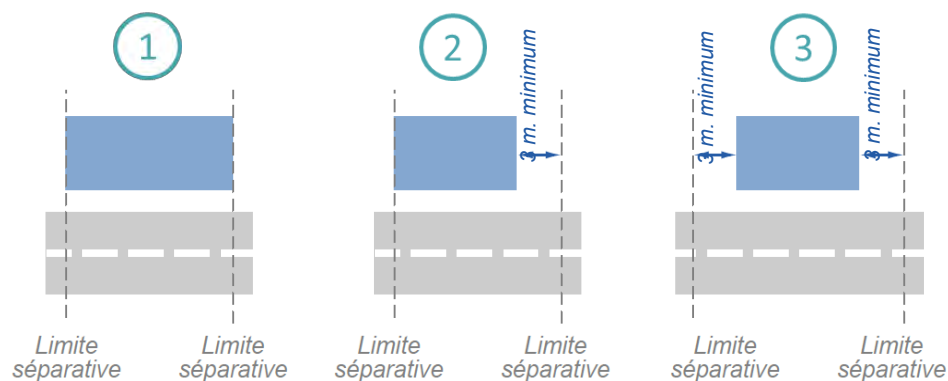
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport autres limites séparative (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

→ **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.

⁴ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les filets et films plastiques 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.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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

Des aménagements paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact des aires de stockage.

→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.2.4. Stationnement



Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ *Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets*

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

4.3.2. Desserte par les réseaux

→ *Eau potable*

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.



→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, abris-bus, transformateurs, etc.).

1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU)

La zone 1AU correspond aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation de la zone 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU comprend un secteur : le secteur 1AU1, où les hauteurs autorisées sont plus importantes.

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AU		
	exploitation forestière	1AU		
Habitation	logement		1AU	
	hébergement		1AU	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AU	Voir conditions énoncées
	restauration		1AU	
	commerce de gros	1AU		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	hébergement hôtelier et touristique		1AU	
	cinéma		1AU	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	salles d'art et de spectacles		1AU	
	équipements sportifs		1AU	
	autres équipements recevant du public		1AU	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		1AU	Voir conditions énoncées
	entrepôt	1AU		
	bureau		1AU	
	centre de congrès et d'exposition		1AU	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AU.

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Artisanat et commerce de détail et industrie :**

Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et industrielle à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Au sein des zones 1AU, à l'exclusion du sous-secteur 1AU1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

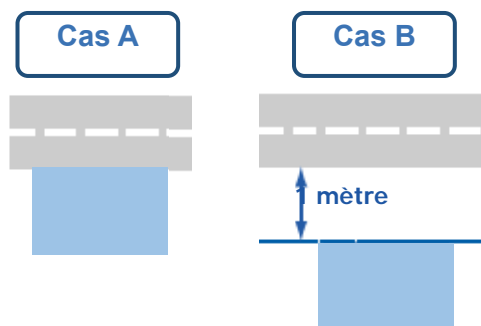
Au sein des secteur 1AU1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 1 mètre en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).



Dispositions particulières :

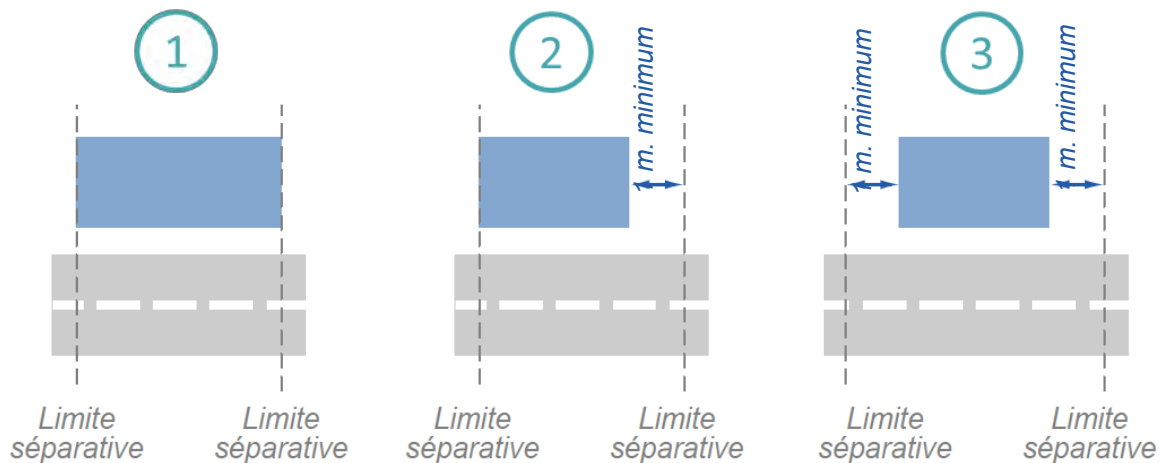
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

→ **Panneaux solaires ou photovoltaïques**

Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

⁵ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

→ **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 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. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive

du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS (1AUL)

La zone 1AUI correspond à un espace destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation de la zone 1Aul est de permettre une urbanisation destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.1.SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1Aul		
	exploitation forestière	1Aul		
Habitation	logement		1Aul	Voir conditions énoncées
	hébergement		1Aul	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	1Aul		
	restauration	1Aul		
	commerce de gros	1Aul		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1Aul		
	hébergement hôtelier et touristique	1Aul		
	cinéma	1Aul		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1Aul	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1Aul	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1Aul	
	salles d'art et de spectacles		1Aul	
	équipements sportifs		1Aul	
	autres équipements recevant du public		1Aul	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	1Aul		
	entrepôt	1Aul		
	bureau	1Aul		
	centre de congrès et d'exposition	1Aul		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1Aul.

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sauf ceux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- que le logement soit totalement intégré dans le volume du bâtiment d'activités / d'équipement (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁶ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

→ **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 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).

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

⁶ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



3. LA ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE ECONOMIQUE (1AUE)

La zone 1AUe correspond à un espace destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation de la zone 1AUe est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

3.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	1AUe		
	exploitation forestière	1AUe		
Habitation	logement		1AUe	Voir conditions énoncées
	hébergement	1AUe		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUe	Voir conditions énoncées
	restauration		1AUe	
	commerce de gros		1AUe	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUe	
	hébergement hôtelier et touristique		1AUe	
	cinéma	1AUe		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUe	Voir conditions énoncées
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUe	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUe	Voir conditions énoncées
	salles d'art et de spectacles		1AUe	Voir conditions énoncées
	équipements sportifs		1AUe	Voir conditions énoncées
	autres équipements recevant du public		1AUe	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		1AUe	
	entrepôt		1AUe	
	bureau		1AUe	
	centre de congrès et d'exposition		1AUe	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AUe.

3.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
- les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

3.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

→ **Logement :**

Sont admises les constructions de logements aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- que le logement soit totalement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

→ **Artisanat et commerce de détail :**

Les nouvelles constructions à vocation de commerce de détail sont autorisées sous réserve de présenter une emprise au sol supérieure à 300 m².

Les nouvelles constructions à vocation artisanale sont autorisées sans limitation.

→ **Equipements d'intérêt collectif et de services publics (excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) :**

Excepté les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sont admises les nouvelles constructions ayant la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

3.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à vocation commerciale accueillant une clientèle ne peut être inférieure à 300 m².

→ **Hauteur des constructions**

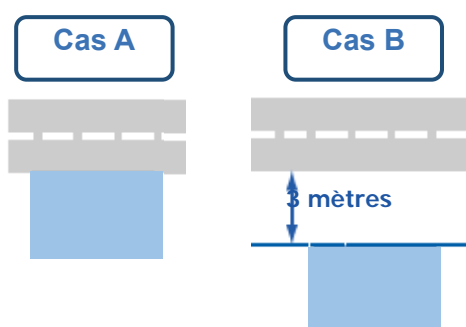
La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage, sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments 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*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

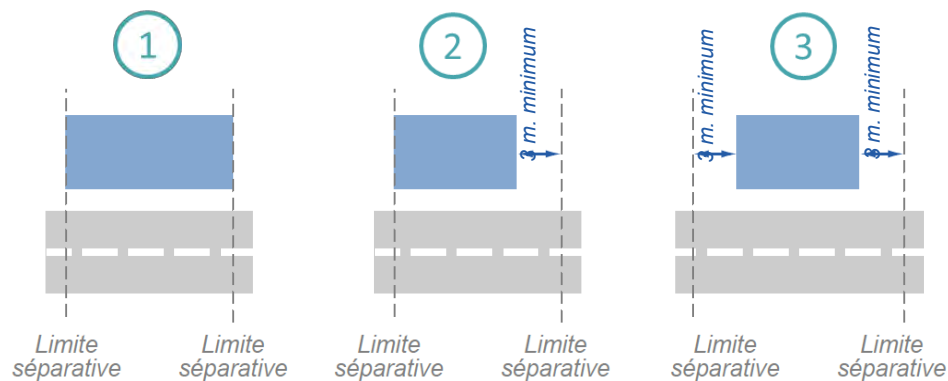
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport autres limites séparative (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition règlementaire particulière.

3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁷ pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

→ **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.

⁷ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les filets et films plastiques 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.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

Des aménagements paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact des aires de stockage.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.4. Stationnement



Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

3.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, gaz, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

4. LES ZONES A URBANISER DESTINEE A ETRE OUVERTE A L'URBANISATION PAR UNE EVOLUTION OU UNE REVISION DU PLUI (2AU)

Les zones 2AU correspondent à des zones d'extension urbaine destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant la destination et « Equipements d'intérêt collectif et services publics » aux conditions cumulatives suivantes :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, sauf mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, abris-bus, transformateurs, etc.).

1. LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- « AI » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements.
- « AI1 » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements légers
- « Aa » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales.

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous, exceptés les changements de destination identifiés sur le règlement graphique et présentés en pièce annexée du PLUi

Dans la zone A et les secteurs indicés

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole 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, ...) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
 - Pour les usines de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou plusieurs exploitations agricoles locales
- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises ;
 - absence de gêne pour le maintien et le développement des activités agricoles.
- Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.). Dans le cas des locaux destinés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation, ces derniers devront être implantés à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation existants ;
- Les nouvelles installations et constructions liées à la diversification agricole (par exemple : le camping à la ferme, hébergement insolite, ...) sont limitées à 5 nouveaux habitats de loisirs (hors application du changement de destination), aux conditions cumulatives suivantes :
 - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - être une activité accessoire par rapport à l'activité de production agricole ;
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation incluant les enclos attenants aux bâtiments. En cas d'impératifs techniques ou topographiques, cette distance maximale est portée à 150 mètres.
- Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole y compris les chambres d'hôtes et les gîtes à condition que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

- Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole, toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...)
 - qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation incluant les enclos attenants aux bâtiments. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m ;
 - en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation.

Dans le secteur A1

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- l'absence de gêne pour le maintien et le développement des activités agricoles.

Dans le secteur Aa

Sont admises les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- l'absence de gêne pour le maintien et le développement des activités agricoles.

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

Dans la zone A et les secteurs indicés

Sont admis dans l'ensemble des secteurs A, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi

que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif

Dans le secteur Aa

Sont admis dans le secteur Aa les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

1.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone A :

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.

Dans les secteurs Aa et AI1

Dans les secteurs Aa, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans les secteurs AI

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

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Pour les habitations

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

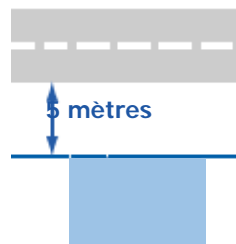
La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Aa et A1

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-dessous*).



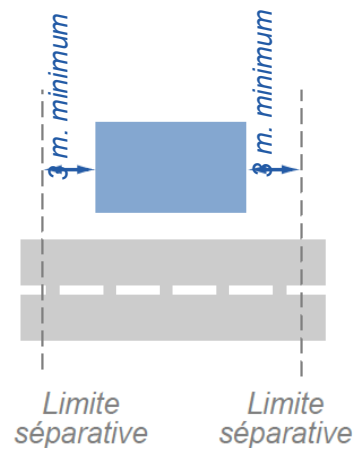
Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré ci-dessous*).



Dispositions particulières :

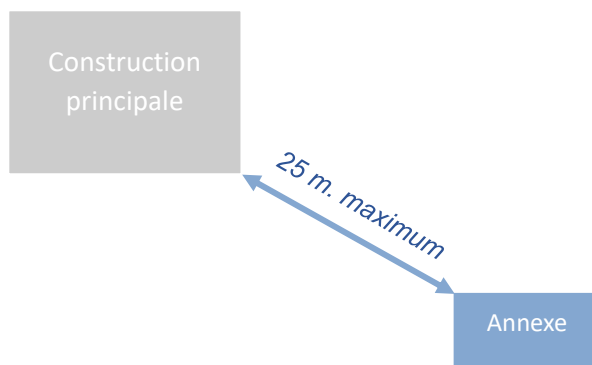
Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprises au sol ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Dans le secteur A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation.

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 25 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



Au sein des secteurs Aa, AI1 et AI, la distance entre les bâtiments existants et les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doit pas excéder 100 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol).

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011*⁸).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

Dans le cas de construction à vocation agricole :

- Sont interdits l'utilisation du coloris blanc, de couleurs très vives ou criardes ;
- L'utilisation du bardage est autorisée dès lors que ce dernier n'est pas de coloris blanc, de couleurs très clairs, très vives ou criardes. Il faut éviter les effets de bandes de coloris alternés. Le bardage sera d'aspect mat ;

⁸ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- Les panneaux solaires seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de construction à vocation agricole :

- Dans le cas de reconstruction de l'existant, la toiture d'aspect tuile (plate ou mécanique) ou ardoise sera à privilégier ;
- Dans le cas d'extension de bâtiment, les pentes et la couleur de toiture seront proches de celles des bâtiments traditionnels environnants ;
- Les matériaux d'aspect réfléchissant, ainsi que les couleurs trop vives (dont le blanc pur) sont interdites.

*** CE QU'IL FAUT ÉVITER :**



Bâtiment blanc, toiture rouge, haie de thuyas, implantation isolée | [Yvelines]
Source : Paysagiste Conseil de l'Etat / DDT 72



Bardage blanc et contraste de teintes entre toitures et façades, parpaings non enduits
Source : Architecte - Conseil de l'Etat / DDT 72

→ **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.

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.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;

- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

1.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

Tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition réglementaire particulière.

2. LA ZONE NATURELLE (N) ET SES SECTEURS

La zone N se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture et notamment les massifs boisés, les zones humides, les vallées,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 10 secteurs indicés suivants

- Np : secteur naturel protégé
- Nf : Secteur naturel forestier
- NI : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements
- NI1 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et d'équipements majeurs
- Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel d'habitat diffus
- Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale touristique
- Nt1 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale touristique majeur
- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques industrielles
- Na : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'activités économiques artisanales
- Ng : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) naturel à vocation principale d'accueil des gens du voyage

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2.1.1. Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous, exceptés les changements de destination identifiés sur le règlement graphique et présentés en pièce annexée du PLUi

Dans la zone N et les secteurs indicés

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère 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 (cimetièrre, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, ...)
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de la zone ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exclusion du secteur Np

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

- Les extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation , si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières ;
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

Dans le secteur NI et les sous-secteurs indicés

Sont admises dans le secteur NI et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ne et Na

Sont admises dans les secteurs Ne et Na les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

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

Dans le secteur Nt et les sous-secteurs indicés

Sont admises dans le secteur Nt et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

De plus, sur le secteur Nt à l'exclusion du sous-secteur Nt1, la condition suivante est ajoutée :

- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Dans le secteur Nh

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Dans le secteur Ng

Sont admises dans le secteur Nd, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des gens du voyage

2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés ci-dessous.

Dans la zone N et les secteurs indicés

Sont admis dans l'ensemble des secteurs N, les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exclusion des secteurs Np et Nf

Sont admis dans l'ensemble des secteurs N à l'exclusion des secteurs Np et Nf, les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation ou pour les équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ne

Sont admis dans le secteur Ne les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Na

Sont admis dans le secteur Na les dépôts de matériaux et de ferrailles liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur Ng

Est admis dans le secteur Ng, le stationnement de camping-cars et de caravanes constituant la résidence principale de son utilisateur.

Dans le secteur NI

Est admis dans le secteur NI, le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars.

2.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (abribus, transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ **Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone N et le secteur Nh :

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.

Pour les nouveaux logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m².

Dans les secteurs Na, NI et Nt1

Dans les secteurs Na et Nt1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

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.

Dans les secteurs Nt à l'exclusion des sous-secteurs

Dans les secteurs Nt, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ng

Dans les secteurs Ng, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Nf

Dans les secteurs Nf, les bâtiments d'exploitations forestières ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 200 m².

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Pour les habitations

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

La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faitage

Dans les secteurs Na, NI et NI2

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans les secteurs Nt, Nt1, Ng et Nh

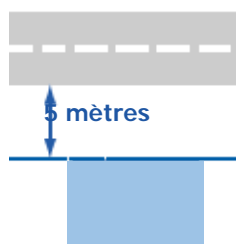
La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Dans le secteur Ne

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 20 mètres au faitage sauf si des impératifs techniques le justifient.

→ **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré ci-dessous*).



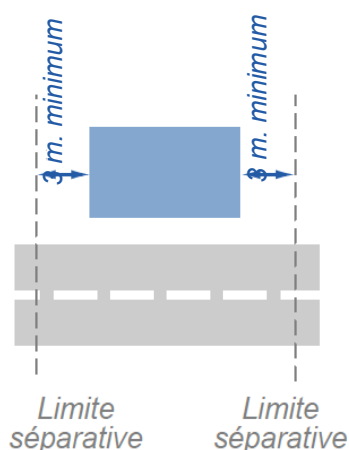
Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives (*illustré ci-dessous*).



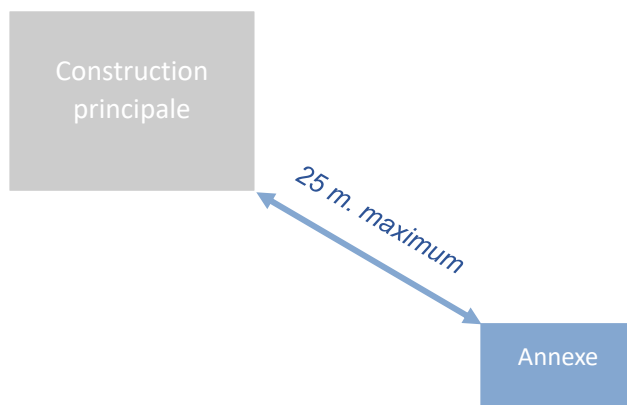
Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour les constructions de moins de 20 m² d'emprises au sol ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

→ **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 25 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



Au sein des secteurs NI, NI1, Nh, Nt, Ne, Na et Ng la distance entre les bâtiments existants et les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doit pas excéder 100 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol).

2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁹).

⁹ Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

→ **Façades**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

→ **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

→ **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.

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.

Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessous à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

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

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

→ *Desserte*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

→ *Accès*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur le réseau routier départemental des RD 1, 13, 40, 302, 303 et 357, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagée. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie de matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

→ *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 4 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 6 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.

→ **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2.3.2. Desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

→ **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

Tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition réglementaire particulière.

LES ANNEXES

ANNEXES PLANTATIONS

Plantes pour les ensemencements en milieu mésophile (non humide)

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. <i>elatius</i>	Fromental élevé	S (L, NLP)	x
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Brachypode penné	S (L)	x
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou	S (L, NLP)	x
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	x
<i>Festuca ovina</i>	Fétuque ovine	S (L, NLP)	x
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	S (L, NLP)	x
<i>Lolium perenne</i> L.	Vraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	x
<i>Lolium multiflorum</i> Lam.	Vraie multiflore [Ray-grass d'Italie]	C	x
<i>Agrostis capillaris</i> L.	Agrostide capillaire	S (L, NLP)	p
<i>Alopecurus pratensis</i> L.	Vulpin des prés	S (L, NLP)	p
<i>Lolium xboucheanum</i> Kunth	Ivraie de Bouché	C	p
<i>Phleum pratense</i> L.	Fléole des prés	S (L, NLP)	p
<i>Poa pratensis</i> L. subsp. <i>Pratensis</i>	Pâturin des prés	S (L, NLP)	p
Dicotylédones			
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	S (L)	x
<i>Astragalus glycyphyllos</i>	Astragale à feuilles de réglisse	S (L)	x
<i>Coronilla varia</i>	Coronille bigarrée	S (L)	x
<i>Daucus carota</i>	Carotte commune	S (L)	x
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hippocrépe à toupet	S (L)	x
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	S (L)	x
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Grande marguerite	S (L)	x
<i>Plantago lanceolata</i> L.	Plantain lancéolé	S (L)	x
<i>Prunella vulgaris</i> L.	Brunelle commune	S (L)	x
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre	S (L)	x
<i>Galium mollugo</i> L. subsp. <i>erectum</i> Syme var. <i>erectum</i>	Gaillet dressé [Caille-lait blanc]	S (L)	p
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	S (L)	p
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	S (L)	x
<i>Malva sylvestris</i>	Mauve des bois	S (L)	x
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée	S (L)	x
<i>Myosotis arvensis</i> (L.) Hill	Myosotis des champs	S (L)	p
<i>Ranunculus repens</i> L.	Renoncule rampante	S (L)	p
<i>Rumex acetosa</i> L.	Patience oseille	S (L)	p
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis des prés	S (L)	p
Dicotylédones légumineuses			
<i>Medicago lupulina</i>	Luzerne lupuline	S (L)	x
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	S (L)	x
<i>Trifolium repens</i> L.	Trèfle rampant	S (L)	x
<i>Vicia sativa</i> L. subsp. <i>Segetalis</i>	Vesce des moissons	S (L)	p

Légende :

Provenance des espèces

S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)

S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)

C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce

X : taxon entrant dans la composition de base du mélange

p : autre taxon possible pour le mélange

Plantes pour les ensemencements en milieu humide

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
<i>Agrostis stolonifera</i> L.	Agrostide stolonifère	S (L, NLP)	x
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. <i>elatius</i>	Fromental élevé	S (L, NLP)	x
<i>Holcus lanatus</i> L.	Houlque laineuse	S (L, NLP)	x
<i>Lolium perenne</i> L.	Ivraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	x
<i>Lolium multiflorum</i> Lam.	Ivraie multiflore [Ray-grass d'Italie]	C	x
<i>Poa trivialis</i> L.	Pâturin commun	S (L, NLP)	x
<i>Carex hirta</i> L.	Laïche hérissée	S (L)	p
<i>Dactylis glomerata</i> L.	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	p
<i>Lolium xboucheanum</i> Kunth	Ivraie de Bouché	C	p
<i>Phleum pratense</i> L.	Fléole des prés	S (L, NLP)	p
<i>Carex flacca</i> Schreb.	Laïche glauque	S (L)	p(B)
Dicotylédones			
<i>Cardamine pratensis</i> L. subsp. <i>pratensis</i>	Cardamine des prés [Cresson des prés]	S (L)	x
<i>Eupatorium cannabinum</i> L.	Eupatoire chanvrine	S (L)	x
<i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim.	Filipendule ulmaire [Reine-des-prés]	S (L)	x
<i>Lychnis flos-cuculi</i> L.	Lychnide fleur-de-coucou [Fleur de coucou]	S (L)	x
<i>Lysimachia vulgaris</i> L.	Lysimaque commune [Herbe aux corneilles]	S (L)	x
<i>Lythrum salicaria</i> L.	Salicaire commune	S (L)	x
<i>Mentha aquatica</i> L. subsp. <i>aquatica</i>	Menthe aquatique	S (L)	x
<i>Potentilla reptans</i> L.	Potentille rampante [Quintefeuille]	S (L)	x
<i>Prunella vulgaris</i> L.	Brunelle commune	S (L)	x
<i>Ranunculus repens</i> L.	Renoncule rampante	S (L)	x
<i>Symphytum officinale</i> L.	Consoude officinale	S (L)	x
<i>Angelica sylvestris</i> L.	Angélique sauvage	S (L)	p
<i>Cirsium oleraceum</i> (L.) Scop.	Cirse maraîcher	S (L)	p
<i>Epilobium hirsutum</i> L.	Épilobe hérissé	S (L)	p
<i>Lycopus europaeus</i> L.	Lycophe d'Europe [Pied-de-loup]	S (L)	p
<i>Potentilla anserina</i> L.	Potentille des oies [Anserine ; Argentine]	S (L)	p
<i>Pulicaria dysenterica</i> (L.) Bernh.	Pulicaire dysentérique	S (L)	p
Dicotylédones légumineuses			
<i>Trifolium repens</i> L.	Trèfle rampant [Trèfle blanc]	S (L)	x

Légende :

Provenance des espèces

S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)

S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)

C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce

X : taxon entrant dans la composition de base du mélange

p : autre taxon possible pour le mélange

Arbres et arbustes pour les plantations en milieu mésophile (non humide)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat (Pays de la Loire)	Fréquence régionale	Espèce observée lors des prospections / issue des données bibliographiques CC-VBA
Strate arborée				
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile, Chêne rouvre, Chêne à trochets	Ind.	C	Oui
<i>Carpinus betulus</i> L., 1753	Charme, Charmille	Ind.	TC	Oui
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier vrai	Ind.	TC	Oui
Strate arbustive				
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Erable champêtre, Acéaïlle	Ind.	TC	Oui
<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753	Cornouiller sanguin	Ind.	TC	Oui
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier, Avelinier	Ind.	TC	Oui
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style	Ind.	TC	Oui
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link, 1822	Genêt à balai, Juniesse	Ind.	TC	Oui
<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753	Bonnet-d'évêque	Ind.	TC	Oui
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Ind.	TC	Oui
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène, Raisin de chien	Ind.	TC	Oui
<i>Lonicera periclymenum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des bois	Ind.	TC	Oui
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Prunier merisier, Cerisier	Ind.	TC	Oui
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir	Ind.	TC	Oui
<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768	Petit orme, Orme cilié	Ind.	TC	Oui
<i>Viburnum lantana</i> L., 1753	Viorne mancienne	Ind.	AC	Oui

Légende : TC : Très commun / C = Commun / AC = Assez commun

NB : Cette liste a été réalisée à partir uniquement d'essences locales, en excluant les essences non indigène/eurynaturalisé.

Arbres et arbustes pour les plantations en milieu humide

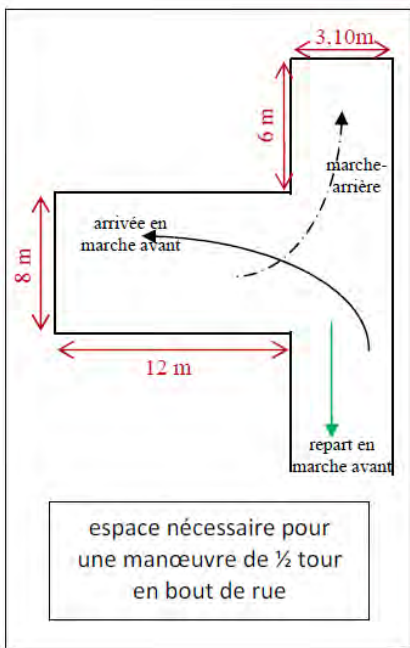
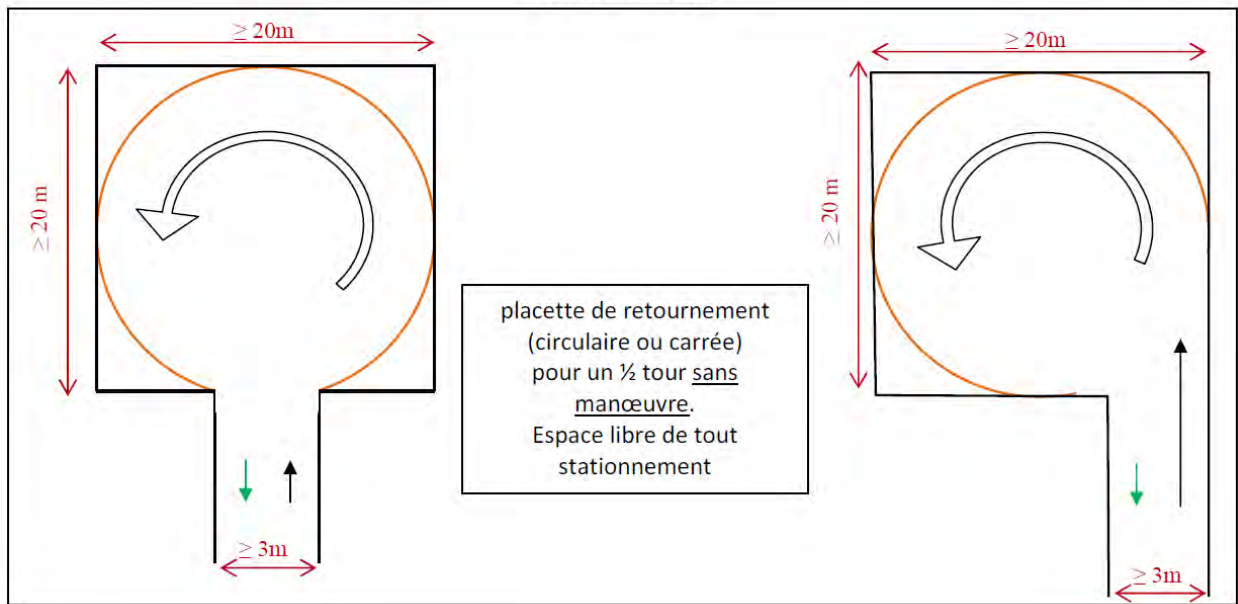
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat (Pays de la Loire)	Rareté	Espèce observée lors des prospections / issue des données bibliographiques CC-VBA
Strate arborée				
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790	Aulne glutineux, Verne	Indigène	C	Oui
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile, Chêne rouvre, Chêne à trochets	Ind.	C	Oui
Strate arbustive				
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Erable champêtre	Indigène	TC	Oui
<i>Clematis vitalba</i> L., 1753	Clématite des haies	Indigène	TC	Oui
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier	Indigène	TC	Oui
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style	Indigène	TC	Oui
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Indigène	TC	Oui
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène commun	Indigène	TC	Oui
<i>Lonicera periclymenum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des bois	Indigène	TC	Oui
<i>Lonicera xylosteum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des haies	Indigène	TC	Oui
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier vrai	Indigène	TC	Oui
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Prunellier	Indigène	TC	Oui
<i>Ribes rubrum</i> L., 1753	Groseillier rouge	Indigène	C	Oui
<i>Salix cinerea</i> L., 1753	Saule cendré	Indigène	C	Oui
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir	Indigène	TC	Oui

Légende : TC= Très commun / C = Commun

NB : Cette liste a été réalisée à partir uniquement d'essences locales, en excluant les essences non indigène/eurynaturalisé.

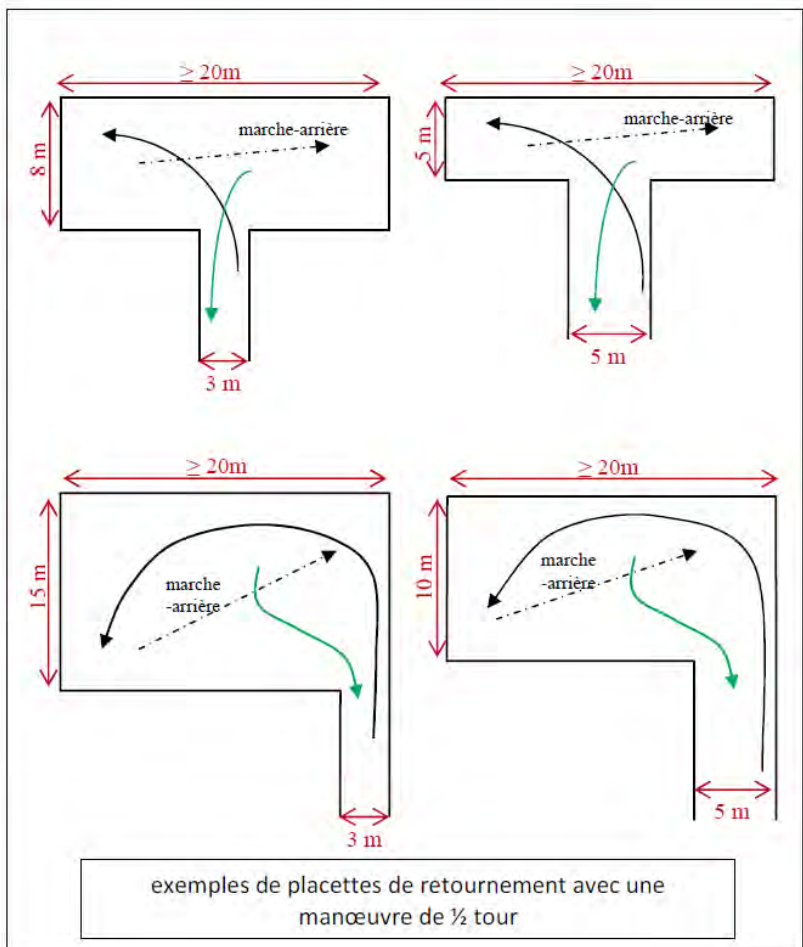
SCHEMA DES AIRES DE RETOURNEMENT AUTORISEES POUR LES VEHICULES DE COLLECTE

(cotes *minimales*)



Dimensions des bennes :

largeur =	3,10m
longueur =	10,50m
porte-à-faux =	4,80m
hauteur =	3,68m
PTAC =	26 tonnes





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
**des Vallées de la Braye
et de l'Anille**

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

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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 : 27 août 2024

Phase : Enquête publique

Communes : Bessé-Sur-Braye ; Berfay ; La Chapelle Huon ; Cogners ; Conflans Sur Anille ; Dollon ;
Ecorpain ; Lavaré ; Marolles-Les-Saint-Calais ; Montailié, Rahay ; Saint-Calais ; Saint Gervais
De Vic ; Sainte-Cérotte ; Semur En Vallon ; Val d'Etangson ; Valennes ; Vancé ; Vibraye

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com





TABLE DES MATIÈRES

01_ Avis des PPA à la 1ere notification du PLUi

02_ Avis des PPA à la 2eme notification du PLUi

I/ AVIS DES
PPA À LA
PREMIÈRE
NOTIFICATION
DU PLUi



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture de la Sarthe

Le Mans, le **16 AOUT 2023**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Nicolas THERON
Tél : 02 72 16 40 29
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Objet : modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié le 30 mai 2023 à mes services le dossier de modification n° 1 du PLUi approuvé le 28 janvier 2021.

Votre projet a pour objectif de créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), d'ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, de faire évoluer le zonage, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de mettre à jour les annexes du PLUi.

Après analyse de votre dossier, je tiens à formuler les observations suivantes :

I – La création de STECAL

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLUi peut, **à titre exceptionnel**, délimiter des STECAL avec l'obligation de préciser les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions et de raccordement aux réseaux publics. Les STECAL ont notamment pour but de permettre un développement limité de certaines activités existantes en zones agricole et naturelle qui sont par nature inconstructibles. Leur taille et leur capacité d'accueil sont **limitées**. Cela implique une délimitation du secteur au plus près du besoin de développement de l'activité existante, sans suivre nécessairement la limite parcellaire. Ce dernier point doit être appliqué pour chacun des STECAL proposés dans votre projet de modification n°1 du PLUi.

Votre projet identifie douze nouveaux STECAL destinés aux développements d'activités liées au loisir, tourisme et équipements en zones agricole et naturelle (AI et NI), d'activités économiques ou artisanales isolées (Aa), d'activités économiques agricoles (Ne1) ou encore au développement des énergies renouvelables (Npv). La création de ces secteurs entraîne l'ajout de règles dans les règlements écrits des STECAL Npv et Ne1.

De fait, le projet de modification augmente les possibilités de construire dans les secteurs Ne et NI1. En effet, le projet de nouveau règlement écrit de la zone N autorise les constructions d'une emprise au sol de 1 200 m² par unité foncière. Sur ce point, et pour limiter les extensions en zone N, l'État demandait déjà dans son avis du 2 mars 2020 d'exprimer les nouvelles emprises au sol par rapport à l'emprise au sol des constructions

M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 Rue Saint-Pierre
72 120 SAINT-CALAIS

existantes au sein du STECAL et non par rapport à l'unité foncière. Je vous remercie de bien vouloir reconsidérer ce point et de limiter en deçà de 1 200 m² les nouvelles constructions qui y seraient autorisées.

En outre, il ressort de l'analyse du dossier que les demandes de nouveaux STECAL ne répondent pas aux dispositions évoquées ci-dessus. Elles ne sont pas suffisamment justifiées et le projet est souvent peu explicite. Elles comprennent également des secteurs situés dans les zones à risques (inondation) ou dans des secteurs à sensibilité écologique.

En ce qui concerne les STECAL dédiés au développement des énergies renouvelables, la collectivité entend définir un zonage particulier « Npv » pour afficher les emplacements susceptibles de recevoir des installations de centrales photovoltaïques au sol. Elle en délimite cinq en zone naturelle.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, dans son orientation 2 « *protéger et valoriser le patrimoine naturel* », fixe l'objectif de permettre le développement des énergies renouvelables et identifie les secteurs pouvant accueillir des parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués, ce qui préserve les terres agricoles et les espaces naturels. De plus, son orientation 3 « *limiter les risques et les nuisances* » précise que les sites pollués situés en dehors du tissu urbain pourront accueillir des parcs photovoltaïques.

Le règlement écrit de la zone N autorise, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dont font partie les installations photovoltaïques. Ainsi, au vu du règlement écrit de la zone N, il n'est donc pas nécessaire de créer des STECAL Npv.

Il faut ajouter que sur ces secteurs nouvellement identifiés pour développer des projets photovoltaïques, aucune étude ne justifie qu'il s'agit de sites pollués comme évoqué dans le PADD, hormis pour le secteur de 9 000 m² présenté à Montaillé qui se situe sur une ancienne décharge. Pour l'autre secteur sur Montaillé de 94 000 m², des parcelles envisagées sont même actuellement exploitées selon le registre parcellaire graphique (RPG) 2021. En conséquence, la délimitation de tous ces secteurs, hors celui de Montaillé de 9 000 m², contrevient aux dispositions du PADD.

Au vu de ces éléments, la création des zones Npv présentées dans le dossier de modification n'est pas nécessaire et la quasi-totalité des projets porte atteinte aux orientations du PADD. Je vous invite à réinterroger votre intention de créer ce type de STECAL.

II – Les changements de destination

Dans le projet de modification, douze nouveaux bâtiments repérés sur le plan de zonage sont proposés au titre d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. Chaque changement de destination est présenté avec des photographies des bâtiments concernés. Toutefois, la destination d'origine du bâtiment mentionnée ne correspond pas à la destination réglementaire telle qu'elle ressort du Code de l'urbanisme.

Il est important de rappeler que les bâtiments déjà à usage d'habitation ne sont pas à retenir en changement de destination lorsque leur devenir concerne de l'habitat (à titre d'exemple l'annexe à une habitation au lieu-dit « La Corvée » à Lavaré LAV02 ou encore les bâtiments sur les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Semur-en-Vallon et Cogners, appelés « granges, garage ou anciens bâtiments agricoles » qui sont en réalité des annexes aux habitations et qui ont bel et bien aujourd'hui avec une destination habitation).

En conséquence, je vous invite à retirer des propositions de changements de destination les bâtiments qui sont déjà à usage d'habitation et pour lesquels aucune autre destination (commerce, activité, agricole...) n'est prévue.

III – Les évolutions du zonage

Le projet de modification n°1 du PLUi prévoit plusieurs évolutions de zonages qui n'appellent pas de remarque particulière.

La seule remarque des services de l'État concerne la numérotation du changement de zonage dans la notice de présentation (p.46). Ce changement de zonage prend le numéro 4.1 et non 4.3.

IV – Les évolutions du règlement écrit

En sus de l'évolution du règlement écrit suite à la création des STECAL, le projet de modification prévoit l'évolution des dispositions générales pour le stationnement des vélos et des règles concernant la définition d'une voie de desserte s'appliquant à toutes les zones et une précision sur la règle des clôtures en zone UB, l'évolution du règlement écrit des zones A et N, ainsi que la suppression d'une règle concernant les nouvelles installations dans les zones agricoles.

Dans l'article 1.2.1 du règlement écrit des zones A et N, pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLUi, il est proposé d'autoriser les extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol de la construction principale. **Comme déjà indiqué dans mon avis du 2 mars 2020, je vous invite à fixer une emprise au sol maximale de la construction existante et des extensions successives afin que la règle ajoutée n'entraîne pas un mitage des milieux naturels et agricoles, ainsi qu'une consommation excessive de ces espaces. Je vous propose de ne pas autoriser les extensions au-delà de 200 m².**

En ce qui concerne la suppression des destinations liées à la diversification agricole, il est indiqué dans la notice de présentation que cette évolution vise à répondre à certaines interprétations juridiques qui considèrent qu'une structure d'accueil touristique complémentaire à l'activité agricole n'est pas nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones A et N. Cette lecture empêcherait, selon vous, toute possibilité de diversification des exploitations agricoles qui est par ailleurs, autorisée par la législation.

Au PADD du PLUi, l'orientation 3 « *soutenir l'activité agricole, pilier de l'activité économique locale* » autorise bien la diversification souhaitable des activités agricoles. La suppression de cette possibilité de diversification est donc contraire aux orientations du PADD. **Je vous invite à maintenir cette possibilité de diversification et à reprendre les éléments de la fiche n° 4 de la Charte agriculture et urbanisme pour encadrer cette possibilité. Cette fiche précise que les constructions nécessaires à des activités d'hébergement, de restauration, de vente directe et de loisirs sont admises à conditions que ces filières soient exercées dans le prolongement direct de la production agricole de l'exploitation concernée et constituent une activité accessoire pour l'exploitation.**

V – Les évolutions des OAP

Le projet de modification prévoit la création d'une OAP à vocation artisanale, commerciale et logistique et une OAP trame verte et bleue (TVB). Une OAP est également créée pour élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP dédiées à l'habitat. Enfin, il est prévu l'évolution de trois OAP de secteur sur les communes de La Chapelle-Huon (rue Henri Menant), de Dollon (rue de la Piscine) et de Lavaré (« La Garenne »). Sur les trois OAP de secteur, je n'ai pas de remarque particulière. Toutefois, il apparaît que l'OAP à vocation artisanale, celle relative à la TVB et celle relative à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, ne répondent pas aux dispositions réglementaires. Ce point est développé en annexe. Je vous invite donc à les revoir en conséquence.

Enfin, dans l'annexe sont évoqués des projets qui ne sont pas compatibles avec le PADD et qui portent atteinte à ce dernier. En conséquence, je vous remercie de bien vouloir les retirer de la présente procédure, car ils doivent faire l'objet d'une révision du document d'urbanisme.

Vous trouverez, en annexe, un certain nombre d'observations et anomalies relevées par les services de l'État visant à apporter une meilleure réponse à ces enjeux et à améliorer la sécurité juridique de votre PLUi. Elles doivent également permettre de renforcer aussi bien sa compréhension que sa lisibilité pour faciliter sa mise en application.

Je vous rappelle que cet avis ainsi que son annexe sont à joindre au dossier d'enquête publique.

J'appelle votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Éric ZABOURAEFF

ANNEXE N°1 À L'AVIS DE L'ÉTAT

Analyse et observations complémentaires sur le projet de modification n°1 du PLUi des vallées de la Braye et de l'Anille

La présente analyse sur votre projet, jointe à l'avis de l'État, porte sur les points suivants :

1. La création des STECAL ;
2. Les changements de destination ;
3. Les évolutions des OAP ;
4. La mise à jour des annexes ;
5. Remarques diverses.

1 – La création de STECAL

Le STECAL (AI) au lieu-dit « La Fournerie » à Cogners est destiné à l'installation d'une micro-ferme et à l'implantation de six habitations légères de loisirs (HLL). Or, comme la micro ferme maraîchère est assimilée à une activité agricole il n'est pas nécessaire de créer un STECAL. De plus, la parcelle cadastrée B307 est indiquée comme faisant partie du STECAL dans sa description dans la notice de présentation. Cependant, elle n'apparaît pas dans les parcelles en jaune sur le plan. Du fait de la présence de la rivière « Le Tusson », cette parcelle est également concernée par un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme et par des enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides au titre de l'article L.151-23 du même code. Selon les dispositions du règlement écrit du PLUi en vigueur (p.13, 15 et 16), en zone agricole, seule la micro-ferme maraîchère est autorisée dans les secteurs inondables identifiés et dans les zones concernées par des enjeux écologiques liés aux milieux humides faibles identifiés.

En conclusion, la réduction du périmètre de ce STECAL est souhaitable de manière à exclure la partie de la parcelle B307 concernée par les secteurs inondables et par les enjeux écologiques liés aux milieux humides. Il doit être également réduit pour répondre aux besoins d'installations de six HLL, ceci afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

En outre, les STECAL Npv projetés sur les communes de Bessé-sur-Braye et Marolles-les-Saint-Calais sont également implantés sur des zones inondables et dans des secteurs concernés par des enjeux écologiques. Ces implantations, si elles répondent aux critères du règlement écrit de votre PLUi, devront démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la biodiversité et qu'elles n'accroissent pas les risques pour les personnes et les biens en cas d'inondation.

Les démarches « éviter-réduire-compenser », incontournables pour solliciter une autorisation pour un parc photovoltaïque, doivent démontrer que ce dernier ne peut être localisé ailleurs et qu'il n'existe pas d'alternative économiquement viable pour l'implantation de cette infrastructure. Concernant la protection des enjeux écologiques modérés ou forts liés à la présence de milieux humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLUi (p.16) dispose que seules peuvent être admises les constructions ou aménagements présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant à condition que le porteur de projet démontre que ce dernier ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement et que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte et que les atteintes résiduelles seront compensées.

Pour ce qui concerne le STECAL Npv relatif au projet de parc photovoltaïque situé à Marolles-lès-Saint-Calais, qui a fait l'objet d'échanges entre la société SONNEDIX et les services de l'État, son objectif est de répondre aux besoins énergétiques propres de l'entreprise SOMATER. Ce projet ne répond donc pas à un intérêt collectif, mais au besoin d'une entreprise existante. Aussi, le STECAL Npv n'est pas adapté. Pour permettre au

projet d'aboutir, il convient plutôt de favoriser l'extension du STECAL Ne existant et dédié au développement des activités économiques en milieu naturel pour permettre l'installation de ce parc et faire évoluer le règlement écrit pour autoriser sous conditions cette installation nécessaire à l'entreprise.

Par ailleurs, comme une partie du projet (parcelles B339 et B340 en partie) est située dans un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme, il devra démontrer que le projet est compatible avec le risque inondation et qu'il n'augmente pas les risques envers les personnes et les biens. Il en est de même pour ce qui concerne le STECAL Npv de Bessé-sur-Braye.

Dé ce constat, le projet de STECAL lié à l'entreprise SOMATER ne répond pas à un intérêt collectif, mais aux besoins d'une entreprise existante. Il convient ainsi de favoriser l'extension du STECAL Ne dédié au développement des activités économiques en milieu naturel pour permettre l'installation de ce dispositif et faire évoluer le règlement écrit pour autoriser sous conditions cette installation nécessaire à l'entreprise. Concernant les enjeux écologiques et les risques inondations, le projet SOMATER et le STECAL Npv de Bessé-sur-Braye devront prouver qu'ils préservent l'environnement et n'accroissent pas les risques pour les biens et les personnes en cas d'inondation.

Sur le projet de STECAL NI à Saint-Calais relatif à la base de loisirs, le secteur représente une surface de 142 000 m², car ce dernier intègre la totalité de l'étang. Pour rappel, un STECAL est délimité pour favoriser des développements spécifiques liés à un projet donné. Or, sur l'étang, à notre connaissance s'il est prévu la réalisation d'une île sauvage, aucune construction n'est envisagée. En conséquence, le périmètre gagnerait à être déterminé au plus près des besoins de constructions. Et si aucune construction n'est envisagée sur l'étang, il convient de l'exclure du périmètre du STECAL.

Enfin, un emplacement réservé dédié au stationnement et à une zone de loisirs serait localisé sur les parcelles AB0062 et 0065. Il convient de préciser si cet emplacement sera utilisé dans le cadre de la création de ce STECAL afin de lier les opérations.

Concernant le STECAL Ne1 à Bessé-sur-Braye il est prévu d'y implanter une ferme piscicole sur la parcelle A121. **Si cette ferme piscicole est un équipement accessoire à l'industrie alors sa destination principale est industrielle (cf. art. R. 424-14 du Code de l'urbanisme). Un équipement qualifié d'accessoire à l'industrie contribue à son fonctionnement. C'est au porteur de projet de le démontrer. Dans le cas contraire, la ferme piscicole sera considérée comme une activité agricole.** Si ce dernier cas est avéré, il serait plus approprié de créer un STECAL en zone agricole, conformément à l'usage projeté, identique au STECAL Ne1 prévu dans la présente modification. Pour autant, cette création d'un STECAL Ae1 ne peut être intégré dans la présente procédure, car elle relève d'une procédure de révision du PLUi.

Comme pour les STECAL évoqués ci-dessus, le projet devra prouver qu'il est compatible avec le risque inondation et qu'il n'augmente pas les risques envers les personnes et les biens.

2 - Les changements de destination

Le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Montaillé au lieu-dit « La Petite Borde » est destiné à autoriser l'installation d'une activité économique. Il s'agit de permettre le développement d'un salon de coiffure sur le foncier de résidence du porteur de projet. Ce bâtiment correspond bien à un changement de destination. Cependant, le projet économique nécessite-t-il de mettre l'ensemble du bâti en changement de destination ? En effet, sur le futur plan de zonage, l'intégralité du bâtiment est concerné. S'il s'agit d'une activité économique, la création d'un STECAL paraît plus appropriée.

Pour le bâtiment agricole situé à Lavaré au lieu-dit « Les Mesnils », dans la notice de présentation il est indiqué qu'il servait autrefois d'étable ou d'écurie et se situe dans une exploitation agricole en activité. Le changement de destination a pour objectif de créer une alternative à l'habitation existante sur le site agricole. Aussi, si le projet est la création d'un logement de fonction, alors le changement de destination n'est pas nécessaire

puisque ce logement est rattaché à l'exploitation agricole donc à la destination agricole. Le règlement écrit de la zone A du PLUi en vigueur autorise déjà la construction de ce type de logements (cf p.100).

L'ancien moulin « Ravet » à Bessé-sur-Braye fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale. Il s'agit 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. Le moulin est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) de « la Braye » et le plan de zonage du PLUi en vigueur, identifie une partie de la parcelle A122 comme étant un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme et un secteur à enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides identifiés au titre de l'article L.151-23 du même code. D'après le règlement écrit du PLUi (p.13), dans les zones naturelles confrontées aux secteurs inondables identifiés, les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés « sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation ».

En conséquence, il est important de se rapprocher du porteur de projet pour savoir s'il est capable de démontrer que les travaux envisagés n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation et qu'ils préservent les enjeux écologiques du secteur.

A Conflans-sur-Anille, une annexe à l'habitation est recensée pour permettre le développement d'une activité touristique (gîte). La fiche jointe à la notice de présentation précise que la destination retenue est « habitation ». Ce point mérite d'être précisé en fonction des éléments suivants. Si l'hébergement est un gîte qui comprend au maximum cinq chambres, il reste dans la destination « habitation » et la sous-destination « logement ». Par conséquent, l'annexe ayant la même destination que le bâtiment principal, il n'y a pas lieu de repérer ce bâtiment au titre des changements de destination.

Toutefois, si le gîte comprend plus de cinq chambres, alors il s'agit d'un réel changement de destination. La nouvelle destination serait dans ce cas « commerce et activités de services » et la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».

Enfin, à titre anecdotique, la numérotation du changement de destination de la notice de présentation (p.42) est à revoir : ce changement porte le numéro 3.12 et non 3.13.

3 – Les évolutions des OAP

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme stipule que : « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagements et de programmations d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1^o et 2^o de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme. ».

L'OAP thématique à vocation artisanale commerciale et logistique créée ne répond pas totalement à cet article. En effet, elle ne développe pas les points relatifs aux enjeux d'économie circulaire ou ceux relatifs à la préservation et au développement d'une activité agricole respectant les sols. En outre, elle ne détermine pas la localisation préférentielle des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques par une hiérarchisation des secteurs ciblés. Je vous invite à arrêter cette localisation, et une fois celle-ci arrêtée de déterminer des orientations d'aménagements pour l'ensemble des secteurs. Ces orientations peuvent être incluses dans un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

Par ailleurs, cette OAP peut également mettre en évidence des moyens d'actions, comme, par exemple, privilégier le renouvellement urbain aux extensions du tissu urbain, définir une urbanisation prioritaire des friches, encourager le développement des projets qualitatifs, etc. Le règlement graphique peut aussi définir

des linéaires commerciaux protégés pour préserver la diversité commerciale en centre-bourg (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Le rôle de cette OAP est de toute première importance, car elle conditionne l'instruction des permis de construire des unités commerciales tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (article L.752-1 du code du commerce).

Par ailleurs, l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* ».

L'OAP dite « TVB » qui est introduite dans votre PLUi ne répond pas à cet article. En effet, l'OAP proposée se focalise uniquement sur les différentes composantes de la TVB et non sur la préservation des continuités écologiques qui relient ces différentes composantes. Pour rappel, cette OAP doit répondre aux enjeux des continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations en termes de préservation des espaces naturels en milieu urbain ou de coupures urbaines à restaurer (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Dans cette OAP, il est nécessaire de préciser que les orientations d'aménagements en faveur de la TVB sont détaillées dans chaque OAP sectorielle. Un résumé des principales orientations mises en œuvre doit être inséré dans cette partie. Enfin, les orientations doivent être déclinées en actions opérationnelles.

En ce qui concerne la mise en place de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, l'article L.153-6-1 du code de l'urbanisme précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, 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.* ».

J'attire votre attention sur le fait que les OAP de secteurs dédiées à l'habitat classées en UB ou en 1AU ne peuvent pas avoir une échéance à long terme. Elles doivent être reclassées en 2AU. Les OAP classées en 2AU ne peuvent pas avoir d'échéance à moyen terme. Les échéanciers des OAP dédiées à l'habitat de Cogners (secteurs des Cochetteries et de Saint-Cérotte (Rue Jean de La Fontaine)) sont à préciser. Concernant l'OAP du secteur « Rue Camille Claudel » à Saint-Calais, il est question d'une ouverture à moyen/long terme sans aucun éclairage. Ce point mérite d'être précisé. Enfin, il est indiqué que certaines échéances ne sont pas connues. Il faudrait en indiquer les raisons, voire s'interroger sur la pertinence de les inclure dans votre projet à ce stade si les projets ne semblent pas mûrs.

En outre, l'échéancier défini par l'article L.153-6-1 du Code de l'urbanisme concerne également les secteurs dédiés au développement économique. **Il convient de compléter l'OAP dédiée aux échéanciers des secteurs d'activités économiques.**

4 – La mise à jour des annexes

Le projet de modification prévoit l'intégration à la livraison des fichiers SIG des périmètres de droit de préemption urbain et des périmètres des monuments historiques, ainsi que le téléversement de ces annexes dans le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Il convient de présenter les annexes modifiées dans le cadre de la présente procédure et de les joindre avec les autres pièces du dossier.

5 – Remarques diverses

Dans la partie présentation de la modification, une erreur s'est glissée dans le deuxième paragraphe de la notice de présentation (p.5). Il est indiqué que la modification n°1 du PLUi concerne celui de la communauté de commune de l'Huisne Sarthoise et non de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille.

Le tableau du bilan des surfaces présent dans le rapport de justification des choix du PLUi en vigueur (p.153) est à actualiser dans le cadre de la procédure de modification.

À l'issue de la procédure, le rapport de justification des choix, le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagements et de programmations modifiés sont à téléverser au GPU. La publication du document d'urbanisme (élaboration, révision ou évolution) sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le **11 - AOÛT 2023**

Service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Nicolas Théron
Tél : 02 72 16 40 29
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet sur la modification de droit commun du PLUi, afin de recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission a examiné votre dossier lors de sa séance du 18 juillet 2023. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

Vu la délibération du conseil communautaire des vallées de la Braye et de l'Anille en date du 23 février 2023 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Considérant que la création des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au commerce, à l'artisanat et logistique, à la trame verte et bleue et à l'échéancier des OAP ne répondent pas aux dispositions du Code de l'urbanisme et pour ce qui concerne l'OAP relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, n'est pas cohérente avec les zonages et ne prend pas en compte les OAP économiques ;

Considérant les modifications mineures et sans conséquences des OAP sectorielles ;

Considérant l'absence d'observations particulières sur les évolutions apportées au règlement graphique et au règlement écrit de la section 3 des zones U, 1AU, A ET N et de la zone UB ;

M. le Président de la communauté de commune des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72 120 Saint-Calais

Considérant que le projet de modification du règlement écrit des zones A et N, section 2 participe à une consommation excessive des espaces naturel et agricole ;

Considérant que le projet de création de STECAL AI doit être précisé, justifié et délimité au plus près des besoins de l'activité créée ;

Considérant que le projet de STECAL Npv pour l'implantation de parcs photovoltaïques sur les espaces agricoles et naturels n'est pas nécessaire et rentre en contradiction avec le PADD du PLUi ;

Considérant que les projets de STECAL Npv situés sur les communes de Bessé-sur-Braye et de Saint-Calais ne semblent pas être situés dans des secteurs pollués, conformément aux dispositions du règlement écrit du PLUi et pour lesquels des enjeux écologiques et de risques sont présents ;

Considérant que le projet de STECAL Npv situé sur la commune de Marolles-les-Saint-Calais ne répond pas aux besoins de l'entreprise qui souhaite consommer l'électricité produite par son projet d'implantation d'un parc photovoltaïque ;

Considérant que le projet de STECAL Npv situé sur la commune de Montaillé semble être un projet d'agrivoltaïsme ;

Considérant que la création du règlement écrit du STECAL Npv n'est pas nécessaire ;

Considérant que le projet de STECAL Aa situé sur la commune de Val d'Etangon doit être justifié et limité au plus près des besoins, et que celui situé sur la commune de Valennes n'appelle aucune observation ;

Considérant que le projet de STECAL NI situé sur la commune de Saint-Calais doit préciser son périmètre et être réduit aux zones de constructions éventuelles ;

Considérant que le projet de STECAL Ne1 situé sur la commune de Bessé-sur-Braye doit préciser la qualification de son activité (agricole ou secondaire) et qu'il se situe sur des zones à enjeux écologiques et de risques inondations qui doivent être prises en compte ;

Considérant que la création du règlement écrit du STECAL Ne1 permet le mitage en zone N et ne semble pas réduit à une seule zone spécifique ;

Considérant que la modification de la section 2 du règlement écrit de la zone N (secteur Ne et NI1) permet d'accroître l'artificialisation des sols ;

Considérant l'ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ;

Considérant qu'en l'absence de précision sur l'utilisation actuelle de ces bâtiments, il est observé au vu du document transmis que ces bâtiments peuvent être des dépendances d'habitation ;

Considérant qu'en cas de confirmation de cette situation, la destination de ces bâtiments étant déjà celle d'habitation, ces bâtiments ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination en habitation ;

La commission émet :

a) au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme :

➤ **un avis favorable** à l'unanimité :

- concernant les modifications apportées aux OAP sectorielles et aux évolutions apportées au règlement graphique et au règlement écrit de la section 3 des zones U, 1AU, A ET N et de la zone UB ;
- concernant la création d'une OAP relative à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP sous réserve d'être revue et d'être cohérente avec le zonage du PLUi et de l'élargir aux OAP économiques ;
- concernant le projet de modification du règlement écrit des zones A et N, section 2, sous réserve de limiter l'extension des constructions principales à destination d'habitation aux constructions de moins de 200 m² ;

➤ **un avis défavorable** à l'unanimité :

- concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au commerce, à l'artisanat et logistique et à la trame verte et bleue, car elles ne répondent pas aux dispositions législatives et réglementaires ;

b) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme :

➤ **une réserve générale** à l'unanimité sur la création des STECAL Npv, car ils n'ont pas de nécessité juridique et ne sont pas cohérentes avec le PADD ; cette réserve s'exprime également sur le règlement écrit du STECAL Npv.

➤ **un avis favorable** à l'unanimité aux STECAL

- dédiés au secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipement (**AI**), **sous réserve** de vérifier que le STECAL au lieu-dit « la Fournerie » n'est pas une activité agricole et de les délimiter au plus près des besoins de l'activité créée ;
- dédiés au secteur agricole à vocation principale d'activités économiques ou artisanales isolées (**Aa**) **sous réserve** de les délimiter au plus près des bâtis existants ;
- dédié au secteur naturel à vocation principale d'activités de loisirs, tourisme et équipement (**NI**) **sous réserve** de le délimiter au plus près des besoins de l'activité créée ;
- dédié au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque (**Npv**) de Marolles-Saint-Calais sous réserve de le transformer en STECAL Ne ;
- dédié au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque (**Npv**) de Montaillé de 94 000 m², sauf s'il s'agit d'un projet agrivoltaïque qui ne nécessite plus de STECAL ;
- dédié au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque (**Npv**) de Montaillé de 9 000 m² ;
- dédié au nouveau secteur naturel à vocation principale d'activités économiques agricoles (**Ne1**) de Bessé-sur-Braye sous réserve de préciser que la qualification de son activité ne soit ni agricole ni secondaire ; et qu'il prenne en compte les enjeux écologiques et de risques inondations du secteur ;
- nonobstant la précision du point ci-dessus, au règlement écrit du STECAL dédié au nouveau secteur naturel à vocation principale d'activités économiques agricoles (**Ne1**) sous réserve que ce STECAL ne se limite qu'au seul projet de Bessé-sur-Braye présenté dans le cadre de cette modification de PLUi ou à des secteurs strictement justifiés et limités ;

➤ **un avis défavorable à l'unanimité aux STECAL**

- dédiés au nouveau secteur dédié au développement de l'énergie photovoltaïque (**Npv**) de Bessé-sur-Braye et Saint-Calais, car ils ne se situent pas sur des secteurs pollués ;

c) au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, **une observation** : les changements de destination sont à retenir dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme. La commission conseille pour cet exercice **d'étayer** les destinations existantes des bâtiments repérés et d'explicitier la destination envisagée. Elle conseille également de vérifier, pour ceux situés dans des secteurs inondables, que les travaux envisagés n'augmentent pas la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation et prennent en compte les enjeux écologiques.

Le service urbanisme, aménagement et affaires juridiques reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet
le directeur départemental des territoires,
président de la commission,
par subdélégation,

l'adjoint au chef du service urbanisme,
aménagement et affaires juridiques
Cyril VIAL





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification de droit commun
du plan local d'urbanisme (PLUi)
de la communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)

N°MRAe PDL-2023-7022

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 22 mai 2023 relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, présentée par son président en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 4 mai 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 4 juillet 2023 et son examen en séance collégiale du 17 juillet 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille qui vise notamment à :

- la création de nouveaux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) :
 - sur la commune de Cogners, au hameau « Guérintet », la création d'un STECAL AI (secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements) sur une superficie de 1 900m² actuellement en zone A, pour l'installation de 3 habitations légères de loisir (HLL) ; au lieu-dit « la Fournerie », la création d'un STECAL AI de 2,5 hectares actuellement en zone A, pour la création de 6 habitations légères de loisir également ;
 - sur la commune de Bessé-sur-Braye, la création d'un STECAL Npv (secteur naturel dédié au développement de l'énergie photovoltaïque) d'un hectare, sur un secteur actuellement en zone N ; ainsi que la création d'un STECAL Ne1 (secteur naturel à vocation principale d'activités économiques agricoles) sur un secteur initialement en zone N sur une superficie de 4000m² ;
 - sur la commune de Saint-Calais, la création d'un STECAL Npv de 2,8 hectares, sur un secteur actuellement en zone N ; et la création d'un secteur NI de 14,2 hectares sur la base de loisirs, dans l'objectif de développer des activités et des aménagements touristiques (dont parkings, hôtel-restaurant, plage artificielle, piste de vélo-cross, jeux pour enfants, etc) ;
 - sur la commune de Marolles-les-Saint-Calais la création d'un STECAL Npv de 5 hectares sur des secteurs actuellement en zones N et Ne ;

- sur la commune de Montaillé, la création de trois secteurs Npv actuellement en zones N et Nf (secteur naturel et forestier), sur 10,3 hectares ;
- sur la commune du Val-d'Etangson, au lieu-dit « le Creusot », la création d'un STECAL Aa de 4 200m² en vue du développement d'une activité économique ;
- sur la commune de Valennes, la création d'un STECAL Aa de 3 000m² en vue du développement d'une activité économique (brasserie) ;
- l'identification de 14 bâtiments pouvant changer de destination sur les communes de Montaillé, Lavaré, Sainte-Cerotte, Semur-en-Vallon, Besse-sur-Braye, Cogners, Conflans-sur-Anille ;
- plusieurs évolutions du règlement graphique en vue de tenir compte d'erreurs matérielles, d'adapter le règlement aux usages effectifs d'un secteur (passage d'une zone UB à Ue, sur un secteur comprenant déjà des enseignes commerciales, passage d'une zone Ue à UB pour une parcelle d'habitation sans vocation économique),
- plusieurs évolutions du règlement écrit, relatives au stationnement des vélos, à des modifications ou des définitions de terminologie,
- créer ou modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - créer une OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique en vue de localiser les secteurs préférentiels d'implantation des équipements économiques et commerciaux en l'absence de SCoT sur le territoire ;
 - créer une OAP relative à la Trame verte et bleue (TVB) ;
 - mettre à jour les échéanciers prévisionnels des OAP « habitat » ;
 - modifier le principe d'accès au secteur Rue Henri Menant à la Chapelle-Huon dans l'OAP sectorielle ;
 - modifier le principe d'accès au secteur Rue de la Piscine à Dollon dans son OAP sectorielle ;
 - modifier le périmètre de l'OAP du secteur La Garenne à Lavaré tout en maintenant la densité souhaitée 1,5 hectare contre 1,9 soit 25 logements minimum au lieu de 29) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- les évolutions rendues possibles par le présent projet ne concernent pas directement le site Natura 2000 du Massif forestier de Vibraye ;
- à l'échelle du PLUi, le dossier ne conduit pas d'analyse chiffrée consolidée de la consommation d'espace supplémentaire rendue possible par les évolutions des règlements graphique et écrit au regard des objectifs définis dans le PLUi ; notamment, les évolutions du règlement écrit pour les STECAL A1 ne permettent pas de limiter le nombre d'HLL sur ces secteurs, les dispositions existantes, relatives à l'encadrement des HLL sont quant à elles supprimées ; en outre, la création d'un sous-secteur Ne1 de 4 000m² à Bessé-sur-Braye permet la construction de nouveaux bâtiments ne devant pas dépasser une surface d'emprise cumulée de 3 500m², ce qui interroge au regard du caractère naturel du secteur ;
- l'affirmation, sans démonstration appuyée par des inventaires retranscrits au dossier, de l'absence de zones humides sur les STECAL nouvellement créés, voire le renvoi à des études ultérieures au stade de l'aménagement – comme à Bessé-sur-Braye – pour la délimitation de zones humides dont la présence est considérée au dossier comme à « probabilité très forte » ;
- le choix du secteur Npv de 0,9 hectare sur la commune de Montaillé est justifié de manière claire au regard de l'identification de ce secteur comme « site potentiellement pollué » (ancienne décharge) ;
- cependant, le choix des autres secteurs Npv ne fait pas l'objet d'une recherche, à l'échelle de la communauté de commune, de sites alternatifs propices à l'installation de tels projets, présentant notamment de moindres enjeux environnementaux et une absence de concurrence d'usages ; à titre illustratif, n'ont pas été pris en compte les enjeux liés aux feux de forêt – et de manière indirecte à la biodiversité associée aux milieux concernés – en particulier à Montaillé, commune sur laquelle les évolutions du PLUi permettent la réalisation de parcs photovoltaïques sur des zones initialement Nf, et qui se verront imposer un débroussaillage obligatoire sur 50 m à partir de l'implantation des panneaux en ZNIEFF de type 2 ; le choix de ces secteurs est justifié au dossier par

l'existence de porteurs de projet ayant d'ores-et-déjà conduit des études auxquelles la collectivité renvoie pour justifier la prise en compte des enjeux desdits secteurs et présenter les mesures de mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser ;

- la rédaction de l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue s'avère plutôt complète dans les thématiques abordées mais lacunaire dans sa façon de les aborder, s'agissant notamment de l'identification et la préservation des zones humides, ou encore dans la prise en compte de la TVB dans les projets d'aménagement, qui trouve essentiellement une traduction dans les OAP sectorielles et ne fait pas l'objet de dispositions particulières dans les STECAL nouvellement créés et non dénués de tout impact sur les milieux fragiles concernés ;
- à titre subsidiaire, la MRAe s'interroge sur le périmètre retenu pour plusieurs évolutions du PLUi sur la commune de Bessé-sur-Braye lesquelles semblent se trouver à la fois en Sarthe, dans la région Pays-de-la-Loire, mais également dans le département du Loir-et-Cher, en région Centre-Val-de-Loire ;

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille.

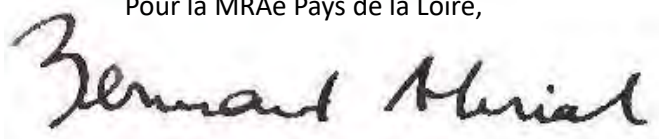
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 17 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2



**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire

Monsieur Michel LEROY
Président de la Communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le 20 JUL. 2023

Objet : Modification de droit
commun du PLUi

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i).

Ce dossier porte sur :

- la création de secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) et de changements de destination ;
- la reformulation et correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- la rectification d'erreurs matérielles/d'omissions ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, artisanales et logistiques ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la préservation des continuités écologiques.

L'examen de votre dossier m'amène à plusieurs observations.

Dans la partie création de STECAL, vous souhaitez identifier des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergements touristiques type habitations légères de loisirs sur la commune de Cogners. Ces créations se situent au lieu-dit « Le Guérintet » et au lieu-dit « La Fournerie ». Je suis favorable à toutes structures pouvant élargir l'offre touristique sur le territoire sarthois. Je vous invite vous ou les porteurs de projets à vous rapprocher de Sarthe Tourisme pour échanger sur les obligations de ce type de projets, dans l'objectif éventuel d'un accompagnement de leur part.

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF/VC/06
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr

.../...

Vous souhaitez également ajouter des STECAL afin d'accueillir des centrales photovoltaïques. Je constate que les parcelles concernées, sur les communes de Bessé-sur-Braye (1 ha), Saint-Calais (2,8 ha), Marolles-les-Saint-Calais (5 ha) et Montaillé (9,4 ha) sont actuellement des terres pouvant être à usage agricole malgré leur classement en zone Npv (Naturel dédié au développement photovoltaïque). Dans la charte Agriculture et Urbanisme, il a été indiqué que les projets de centrales photovoltaïques ne pouvaient se faire en zone A, zone de terre agricole. Or il semblerait que ces parcelles soient aptes à avoir un usage agricole malgré le classement naturel de celles-ci. Par conséquent, la règle pour ces parcelles doit être la même que si elles avaient été en zone A (agricole). Par conséquent je ne suis pas favorable à ces modifications.

Par contre, la création du deuxième STECAL à Montaillé (0,9 ha) pour accueillir une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge me paraît tout à fait pertinente et rentre dans le cadre du recyclage foncier.

Vous avez également souhaité identifier plusieurs bâtiments afin de leur permettre de changer de destination. Cela concerne particulièrement les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Sémur-en-Vallon, Cogners et Bessé-sur-Braye. Ces bâtiments ont une réelle qualité architecturale et leur donner la possibilité de changer de destination ne peut que permettre de préserver ce patrimoine. Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité d'être attentif sur la qualité des travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments. Les codes architecturaux locaux devront être repris, comme les angles de façades et les encadrements des ouvertures en briques, des enduits de ton sable, etc.

Les modifications du règlement graphique concernent des erreurs matérielles qu'il était nécessaire de corriger pour une bonne application de votre document de planification. Je ne peux qu'être favorable à cette évolution.

Quant aux évolutions du règlement écrit, elles ont pour objectif de clarifier quelques points et donc permettre une meilleure instruction des permis de construire. Je suis également favorable à ces modifications.

En ce qui concerne la modification de l'OAP rue de la Piscine à Dollon, vous demandez la suppression d'un item dans le volet « Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ». En juillet 2019, un avis favorable a été formulé par la Direction des Routes pour la création d'un accès pour le lot n°3 directement sur la rue de la Piscine (RD 302). Je note donc la suppression de l'item par soucis de cohérence pour les futurs acquéreurs des lots n°1, 2 et 4, les accès étant en agglomération et bénéficiant des distances de visibilité suffisantes. Il serait souhaitable malgré tout de renforcer le caractère aggloméré de la zone en créant un trottoir le long de la rue de la Piscine afin de garantir une sécurité supplémentaire pour les usagers comme pour les riverains.

.../...

A la lecture des OAP nouvellement créées afin de respecter la nouvelle réglementation dans la composition des PLUi, je n'ai aucune observation particulière à apporter.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dominique Le Mèner', with a large, stylized flourish extending to the right.

Dominique LE MÈNER



**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire

Monsieur Michel LEROY
Président de la Communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le **08 AOUT 2023**

Monsieur le Président,

Objet : Modification de droit
commun du PLUI

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i).

Ce dossier porte sur :

- la création de secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) et de changements de destination ;
- la reformulation et correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- la rectification d'erreurs matérielles/d'omissions ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, artisanales et logistiques ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la préservation des continuités écologiques

L'examen de votre dossier m'amène à plusieurs observations.

Dans la partie création de STECAL, vous souhaitez identifier des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergements touristiques type habitations légères de loisirs sur la commune de Cogners. Ces créations se situent au lieu-dit « Le Guérintet » et au lieu-dit « La Fournerie ». Je suis favorable à toutes structures pouvant élargir l'offre touristique sur le territoire sarthois. Je vous invite vous ou les porteurs de projets à vous rapprocher de Sarthe Tourisme pour échanger sur les obligations de ce type de projets, dans l'objectif éventuel d'un accompagnement de leur part.

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF/VC/06
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr

.../...

La création du deuxième STECAL à Montaillé (0,9 ha) pour accueillir une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge me paraît tout à fait pertinente et rentre dans le cadre du recyclage foncier.

Vous avez également souhaité identifier plusieurs bâtiments afin de leur permettre de changer de destination. Cela concerne particulièrement les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Sémur-en-Vallon, Cogners et Bessé-sur-Braye. Ces bâtiments ont une réelle qualité architecturale et leur donner la possibilité de changer de destination ne peut que permettre de préserver ce patrimoine. Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité d'être attentif sur la qualité des travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments. Les codes architecturaux locaux devront être repris, comme les angles de façades et les encadrements des ouvertures en briques, des enduits de ton sable, etc.

Les modifications du règlement graphique concernent des erreurs matérielles qu'il était nécessaire de corriger pour une bonne application de votre document de planification. Je ne peux qu'être favorable à cette évolution.

Quant aux évolutions du règlement écrit, elles ont pour objectif de clarifier quelques points et donc permettre une meilleure instruction des permis de construire. Je suis également favorable à ces modifications.

En ce qui concerne la modification de l'OAP Rue de la Piscine à Dollon, vous demandez la suppression d'un item dans le volet « Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ». En juillet 2019 un avis favorable a été formulé par la Direction des Routes pour la création d'un accès pour le lot n°3 directement sur la rue de la Piscine (RD 302). Je note donc la suppression de l'item par soucis de cohérence pour les futurs acquéreurs des lots n°1, 2 et 4, les accès étant en agglomération et bénéficiant des distances de visibilité suffisantes. Il serait souhaitable malgré tout de renforcer le caractère aggloméré de la zone en créant un trottoir le long de la rue de la Piscine afin de garantir une sécurité supplémentaire pour les usagers comme pour les riverains.

A la lecture des OAP nouvellement créées afin de respecter la nouvelle réglementation dans la composition des PLUi, je n'ai aucune observation particulière à apporter.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch followed by a smaller, more intricate flourish.

Dominique LE MÈNER

1/4
53



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
SARTHE**

**Dossier suivi par
Céline PELLIER**
Urbanisme
Aménagement

02 43 29 24 51
06 45 07 04 50
celine.pellier@pl.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture
de la Sarthe**
15 rue Jean-Grémillon
CS 21312
72013 LE MANS Cedex 2
Tél. 02 43 29 24 24
accueil-lemans@pl.chambagri.fr



Monsieur le Président
Communauté de Communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le 27 juillet 2023

Objet : Avis sur le projet de Modification n°1 du PLUi

Nos Réf. : CP – 2023.PAU.014

Monsieur Leroy,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le dossier de modification de votre PLUi, dont nous avons été saisis par courrier du 15 mai 2023.

Les évolutions que vous souhaitez apporter au document d'urbanisme sont nombreuses, et variées dans leurs objectifs et incidences potentielles.

En ce qui concerne votre volonté de faciliter l'instruction des demandes ADS, de revoir certaines formulations du règlement écrit ou de rectifier quelques erreurs manifestes dans le zonage, nous ne pouvons d'être d'accord.

En matière d'OAP, vous prenez en compte les évolutions législatives (Loi Climat et Résilience), sans que cela n'entraîne de répercussion sur l'espace agricole.

Le Règlement écrit

En ce qui concerne la diversification touristique liée aux exploitations agricoles en zone A, nous remarquons que les interprétations de la législation ne sont pas uniformes en Sarthe, et nous demandons que le PLUi ne supprime pas des potentialités utiles au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone qui lui est consacrée.

Les STECAL

La création de STECAL doit rester exceptionnelle, correspondre à un projet concret de construction, en priorité lié à une activité existante ; son périmètre devant être délimité au plus près des besoins réels en surface.

Siège social
**Chambre régionale d'agriculture
des Pays de la Loire**
9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
SIRET 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

Ainsi le STECAL A1 au lieu-dit *Le Guérinet* sur la commune de Cogners, même s'il semble sans incidence agricole, devra être réduit.

En ce qui concerne celui proposé à *La Fournerie*, il est également nettement disproportionné et demande à être plus clairement justifié. Si la vocation première est l'accueil touristique, nous nous interrogeons alors sur l'affichage et la définition d'une « *micro ferme maraîchère* ». S'il s'agit de produire avant tout des légumes et/ou fruits, sources d'un revenu pour l'exploitant, ce qui est possible en zone A, et que l'hébergement vient en diversification dans un second temps, nous y sommes favorables. Dans ce cas soit le règlement continue à le permettre, soit le STECAL doit se limiter à l'emplacement exact des HLL et être conditionné à son lien avec l'activité agricole.

En matière de développement des Energies Renouvelables, nous sommes favorables au développement des installations photovoltaïques sous certaines conditions (cf le cadre de référence régional sur le photovoltaïque de la chambre d'agriculture).

Nous sommes favorables à la priorisation des sites pollués que vous indiquez dans votre PADD et qui ne semble pas s'exprimer totalement dans le choix des STECAL Npv que vous proposez.

C'est surtout la localisation de deux d'entre eux qui nous pose problème, car ils porteraient directement atteinte au potentiel agricole du territoire :

- Sur Saint Calais, en continuité de la ZI de la Pocherie, le secteur d'environ 5 ha viendrait artificialiser des terres dont le potentiel agricole n'est pas du tout évoqué. Aucune justification n'est apportée dans le dossier à propos de ce projet.
- Sur Montailié, plus de 9 ha de parcs photovoltaïques prendraient place aux dépens de surfaces actuellement cultivées pour l'agriculture. Nous soulignons à cette occasion que le classement actuel en Nf de ces parcelles n'est pas cohérent.

Nous demandons que les parcs solaires, s'ils ne répondent pas aux critères de l'agrivoltaïsme, soient interdits sur les terres cultivables et donc que la création de ces STECAL soit supprimée.

D'autre part, le passage par un zonage Ne1 pour développer une activité agricole secondaire à une activité industrielle nous interroge, et de plus amples informations sur le projet seraient utiles à sa compréhension. Nous constatons toutefois que sur Bessé-sur-Braye le projet n'impacterait pas l'activité agricole.

Les changements de destination

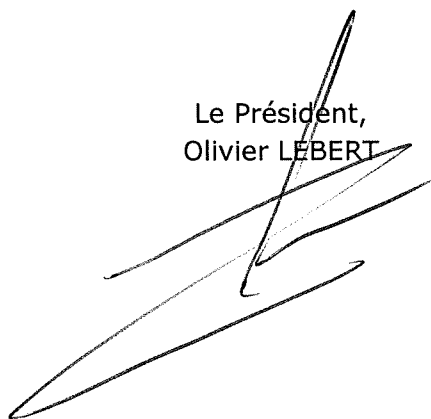
En ce qui concerne l'ajout de 12 possibilités de changement de destination, nous souhaitons rappeler que la zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir de nouvelles activités artisanales ou commerciales, en raison notamment du risque de contraintes supplémentaires pour l'agriculture (réciprocité, mitage, spéculation...).

Au-delà de la définition même de ce qu'est un véritable Changement De Destination (qui vous sera rappelée par les services de l'Etat), nous demandons que les CDD de bâtiments actuellement situés dans des sites agricoles en activité soient distingués des autres, et qu'il soit bien indiqué que chacun de ces CDD potentiels ne peut intervenir que pour une diversification (notamment touristique) restant liée à l'activité agricole principale.

La Chambre d'agriculture conditionne son avis favorable sur projet de modification du PLUi de la CCVBA, à la prise en compte de ses demandes.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

Le Président,
Olivier LEBERT

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes that form a complex, abstract shape. The signature is positioned below the typed name 'Olivier LEBERT'.

II/ AVIS DES
PPA À LA
Deuxième
NOTIFICATION
DU PLUi



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Préfecture de la Sarthe

Le Mans, le 19 7 JUL. 2024

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires
juridiques

Unité planification

Affaire suivie par : Nicolas THERON

Tél : 02 85 32 76 85

Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Objet : modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées de la Brayе et de L'Anille.

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié le 27 mars 2024 à mes services le dossier de modification n° 1 du PLUi approuvé le 28 janvier 2021.

En premier lieu, je tiens à saluer le travail et les échanges qui se sont déroulés entre nos services. En avril 2023, la communauté de communes avait saisi les services de l'État et la CDPENAF pour obtenir un avis sur son projet de modification de PLUi. La CDPENAF s'était montrée réservée sur ce projet et les services de l'État, dans leur avis en date du 16 août 2023, avaient formulé un certain nombre de remarques. Les échanges qui ont pu se dérouler par la suite entre des services de la DDT et les élus de la communauté de communes ont permis la prise en compte de ces différentes remarques et d'aboutir à une nouvelle proposition.

La nouvelle version du projet a pour objectif de créer de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), d'ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, de faire évoluer le zonage, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de mettre à jour les annexes du PLUi.

Certaines remarques formulées dans le premier avis de l'État ont été intégralement prises en compte. Certains points mériteraient encore des ajustements, afin de répondre pleinement aux attendus :

- l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser doit être précisé pour certains secteurs ;
- la délimitation des STECAL doit être resserrée au maximum en fonction des projets qu'ils recouvrent, et ce afin de limiter les possibilités de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ;
- des précisions peuvent utilement être apportées concernant les changements de destination des bâtiments.

D'autres points du projet de modification démontrent une volonté très positive de prise en compte des politiques publiques, mais un effort supplémentaire de clarification et de justification reste nécessaire pour répondre à la réglementation :

M. le Président de la communauté de communes des Vallées de la Brayе et de L'Anille
10 Rue Saint-Pierre
72 120 SAINT-CALAIS

- les enjeux d'économie circulaire et de répartition équilibrée des territoires seront à intégrer au sein de l'OAP commerciale, artisanale et logistique. Cela permettrait à cette dernière de répondre à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs le travail intéressant que vous avez réalisé sur ce sujet mérite d'être davantage retranscrit dans le volet réglementaire du PLUi ;
- l'OAP dite « TVB » qui est introduite dans le PLUi pourrait mieux répondre aux attendus de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme. Sur la base du constat très pertinent qu'elle dresse sur les continuités écologiques, qui relient les différentes composantes de cette trame, cette OAP gagnerait à présenter des prescriptions, afin de préserver et de mettre en valeur ces enjeux. Il serait, également, opportun de décliner les orientations d'aménagements en actions opérationnelles pour l'ensemble des secteurs concernés.

Enfin, je vous invite à reconsidérer le choix d'autoriser les extensions pour des constructions principales qui ont une emprise supérieure à 200 m² dans le règlement écrit des zones A et N. En effet, des extensions de trop grande ampleur au sein des espaces agricoles et naturels accentuent les effets de mitage. La CDPENAF s'est d'ailleurs positionnée en ce sens. Je vous invite également, comme ont pu en échanger nos services, à retirer la proposition d'OAP économique sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais. En effet, ce secteur demeure à ce stade classé en 2AU et il ne semble pas opportun de prévoir de façon trop anticipée son aménagement.

Vous trouverez, en annexe, un certain nombre d'observations et anomalies relevées par les services de l'État visant à apporter une meilleure réponse à ces enjeux, à améliorer la sécurité juridique de votre PLUi et à renforcer aussi bien sa compréhension que sa lisibilité.

Je vous rappelle que cet avis ainsi que son annexe sont à joindre au dossier d'enquête publique. J'appelle votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Emmanuel AUBRY

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT

Analyse et observations complémentaires sur le projet de modification n°1 du PLUi des Vallées de la Bray et de l'Anille

La présente analyse sur votre projet, jointe à l'avis de l'État, porte sur les points suivants :

1. les STECAL ;
2. les changements de destination ;
3. les évolutions du zonage ;
4. les évolutions du règlement écrit ;
5. les évolutions des OAP ;
6. la mise à jour des annexes ;
7. remarques diverses.

1 – Les STECAL

Votre projet prévoit la création de trois STECAL à vocation principale de loisirs en zones agricole et naturelle (deux STECAL AI et un STECAL NI), la création de deux STECAL à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales en zone agricole (STECAL Aa) et l'extension d'un STECAL à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles en zone naturelle (STECAL Ne). L'extension de ce secteur entraîne la modification du règlement écrit associé à ce dernier.

La justification des STECAL créés dans le cadre de la présente procédure est à affiner, afin de **démontrer leur caractère exceptionnel**. Par ailleurs, les périmètres de ces derniers, qui ont déjà été réduits, sont à délimiter au plus près des **besoins réels** des activités présentes. Enfin, les risques naturels (inondation) et les sensibilités écologiques sont à prendre en compte dans la délimitation du périmètre.

Le STECAL AI au lieu-dit « La Fournerie » à Cogners est destiné à l'installation d'une micro-ferme et à l'implantation de six habitations légères de loisirs (HLL). Or, comme l'activité de micro ferme maraîchère est assimilée à une activité agricole, il n'est pas nécessaire de créer un STECAL. **Ainsi, la réduction du périmètre de ce STECAL est souhaitable de manière à répondre aux seuls besoins d'installations des six HLL. Ceci, afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.**

L'extension du STECAL Ne à Marolles-les-Saint-Calais a comme objectif de permettre la création d'un parc photovoltaïque pour l'entreprise SOMATER. La création de ce parc a fait l'objet d'échanges entre la société SONNEDIX et les services de l'État. Il s'agit de répondre aux besoins énergétiques propres de l'entreprise SOMATER.

Une partie de l'extension de ce STECAL (parcelles B339 et B340) est située dans un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme et par des enjeux écologiques modérés à forts liés aux milieux humides au titre de l'article L.151-23 du même code. **Par conséquent, le porteur de projet devra démontrer que le parc photovoltaïque est compatible avec le risque inondation, qu'il n'augmente pas les risques envers les personnes et les biens et qu'il prend en compte l'environnement proche.**

L'extension de ce STECAL entraîne aussi la modification du règlement écrit des secteurs Ne et Na. La condition de préservation de l'activité pastorale peut s'avérer problématique pour les STECAL Ne et Na, car ces derniers sont dédiés aux activités économiques industrielles et artisanales. Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées pour répondre aux besoins des entreprises présentes dans les STECAL Ne et Na. **Cette mention est à rajouter.**

Sur le projet de STECAL NI à Saint-Calais relatif à la base de loisirs, le secteur représente une surface de 14 ha, car ce dernier intègre la totalité de l'étang. Pour rappel, un STECAL est délimité pour favoriser des

développements spécifiques liés à un projet donné. Or, sur l'étang, à notre connaissance s'il est prévu la réalisation d'une île sauvage, aucune construction n'est envisagée. En conséquence, le périmètre gagnerait à être déterminé au plus près des besoins de constructions. Et si aucune construction n'est envisagée sur l'étang, il convient de l'exclure du périmètre du STECAL.

Lors de l'élaboration du PLUi, un emplacement réservé dédié au stationnement et à une zone de loisirs avait été localisé sur les parcelles AB62 et 65. **Il convient de préciser si cet emplacement sera utilisé dans le cadre de la création de ce STECAL afin de lier les opérations.**

Le projet prévoit également l'augmentation de l'emprise au sol de 1 000 m² à 1 200 m² des nouvelles constructions autorisées dans les secteurs Ne et N11. Il serait judicieux de **limiter en deçà de 1 200 m²** les nouvelles constructions autorisées dans ces secteurs ou de créer un STECAL spécifique pour les cas concernés par la modification de cette règle.

De plus, il serait pertinent d'exprimer les nouvelles emprises au sol par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes au sein des STECAL Ne et N11 et non par unité foncière, ceci, afin de limiter les extensions en zone N.

2 – Les changements de destination

Dans le projet de modification, cinq nouveaux bâtiments repérés sur le plan de zonage sont proposés au titre d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Chaque changement de destination est présenté avec des photographies des bâtiments concernés. Toutefois, la destination d'origine du bâtiment mentionnée ne correspond pas à l'une des cinq destinations définies par le Code de l'urbanisme (article R.151-27). A titre d'exemple, la destination actuelle du Moulin Ravet à Bessé-sur-Braye n'est pas indiquée.

Pour le bâtiment agricole situé à Lavaré au lieu-dit « Les Mesnils », dans la notice de présentation, il est indiqué qu'il servait autrefois d'étable ou d'écurie et se situe dans une exploitation agricole en activité. Le changement de destination a pour objectif de créer une alternative à l'habitation existante sur le site agricole. Aussi, si le projet est la création d'un logement de fonction, alors le changement de destination n'est pas nécessaire puisque ce logement est rattaché à l'exploitation agricole donc à la destination agricole. Le règlement écrit de la zone A du PLUi en vigueur autorise déjà la construction de ce type de logements (cf p.105 du règlement écrit modifié). Si le projet est la création d'un autre type de logement, le principe de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation agricole, sera à respecter, au même titre que les nouvelles constructions et installations liées à la diversification agricole (cf p.104 du règlement écrit modifié).

L'ancien moulin « Ravet » à Bessé-sur-Braye fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale. Il s'agit 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. Le moulin est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) de « la Braye » et le plan de zonage du PLUi en vigueur, identifie une partie de la parcelle AI122 comme étant un secteur inondable identifié au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme et un secteur à enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides identifiés au titre de l'article L.151-23 du même code. D'après le règlement écrit du PLUi (p.13), dans les zones naturelles confrontées aux secteurs inondables identifiés, les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés « *sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation* ». **En conséquence, le porteur de projet démontrera que les travaux envisagés n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'inondation et qu'ils préservent les enjeux écologiques du secteur lors de la phase de lancement.**

A Cogners, au lieu-dit « La Loutière », trois anciens bâtiments agricoles (une bergerie, un poulailler / porcherie et une grange) font l'objet d'un changement de destination, afin de créer des hébergements touristiques. La notice de présentation évoque le développement d'une activité touristique et de loisirs comprenant plus de

cinq chambres. Si une activité économique est créée au lieu-dit « La Loutière », pourquoi ne pas la matérialiser par un STECAL sur le règlement graphique ?

A Conflans-sur-Anille, une annexe à l'habitation est recensée pour permettre le développement d'une activité touristique (gîte). La fiche jointe à la notice de présentation précise que la destination retenue est « habitation ».

Si les deux hébergements créés sont des gîtes qui comprennent au maximum cinq chambres, alors ils restent dans la destination « habitation » et la sous-destination « logement ». Par conséquent, les annexes ayant la même destination que le bâtiment principal, il n'y a pas lieu de repérer ces bâtiments au titre des changements de destination.

Toutefois, si les gîtes comprennent plus de cinq chambres, alors il s'agit d'un réel changement de destination. La nouvelle destination serait dans ce cas « commerce et activités de services » et la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».

3 – Les évolutions du zonage

La seule remarque des services de l'État concerne la numérotation du changement de zonage dans la notice de présentation (p.28). Ce changement de zonage prend le numéro 4.1 et non 4.3.

4 – Les évolutions du règlement écrit

Les services de l'État recommandent de ne pas autoriser les extensions pour des constructions principales qui ont une emprise supérieure à 200 m² dans le règlement écrit des zones A et N (demande déjà formulée dans l'avis de l'État du 16 août 2023).

Par ailleurs, un nombre maximal d'extensions pourrait judicieusement être intégré à la règle concernant l'emprise au sol des constructions, afin que celle-ci n'entraîne pas un mitage des milieux agricoles et naturels, ainsi qu'une consommation excessive de ces espaces.

Le numéro de la partie de la notice de présentation dédiée à l'évolution du règlement écrit de la zone N est 5.6 et non 5.7. Par ailleurs, la partie consacrée à la modification du lexique n'a pas de numéro.

5 – Les évolutions des OAP

a) L'échéancier des OAP

L'échéancier des OAP dédiées à l'habitat doit correspondre à l'échéancier fixé. En effet, le terme « réalisé » est remplacé par le terme « en cours de réalisation ».

J'attire votre attention sur le fait que pour être ouvertes à l'urbanisation, les zones 2AU nécessitent de faire évoluer le document d'urbanisme (modification si zone de moins de six ans et révision pour celles de plus de six ans).

Les échéanciers des OAP dédiées à l'habitat de Saint-Cérotte (Rue Jean de La Fontaine) et de Semur-en-Vallon (secteur des Glandas) sont à préciser.

Certaines OAP dédiées aux activités économiques classées en 1AUe ont une double échéance (réalisé et moyen terme). De même, elles ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation et avoir une échéance à moyen terme. Le zonage ou les échéances des OAP concernées est à affiner.

L'OAP économique créée sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais n'est pas présentée de la même manière dans la pièce dédiée aux OAP. A la page 15, elle est présentée de la manière suivante : « Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais qui prévoit une extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 hectares.

~~Cette extension est classée en ZAU et ne fait pas l'objet d'une OAP~~ ». A la page 18, la deuxième phrase n'est pas barrée. Pour rappel, l'OAP de ce secteur sera à supprimer de la présente procédure.

Un tableau des OAP dédiées à l'habitat n'est pas écrit de la même couleur que les autres tableaux (page 14 de la pièce dédiée aux OAP).

b) OAP commerciale, artisanale et logistique

Le rôle de l'OAP commerciale, artisanale et logistique est de toute première importance pour les autorisations d'exploitations commerciales. Elle est opposable aux permis de construire des unités commerciales tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire ou à l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), dans le cadre d'une saisine directe, en l'absence de permis de construire (article L.752-1 du Code du commerce).

Cette OAP pourrait davantage répondre à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme en évoquant plus clairement les enjeux d'économie circulaire et de répartition équilibrée des territoires.

La préservation et le développement des activités agricoles locales sont évoqués. Cependant, aucune orientation d'aménagements n'indique comment cette OAP préservera et permettra le développement d'une activité agricole respectant les sols, l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires. Cela pourrait être développé.

Les conditions d'implantation des équipements commerciaux ayant un impact sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville, l'artificialisation des sols et sur les équilibres territoriaux sont à rajouter en fonction de la surface des équipements. Ces conditions portent sur la consommation économe de l'espace, la protection des sols, l'utilisation des sols artificialisés, la desserte des équipements, leur accessibilité, leur qualité environnementale, architecturale et paysagère.

Dans la notice de présentation de la procédure, toutes les zones périphériques susceptibles d'accueillir des activités commerciales ont été recensées dans cette OAP. Il convient de cibler préférentiellement certaines d'entre elles.

La composition des différentes catégories de l'armature commerciale est à préciser et à utiliser dans l'intégralité de cette OAP.

Le règlement graphique du PLUi a la possibilité de créer des secteurs dans lesquels la diversité commerciale est préservée. Il s'agit d'identifier et de délimiter dans le règlement graphique, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment, à travers les commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.

Préciser le nombre d'années à partir duquel les locaux commerciaux vacants peuvent changer de destination (3 ans) n'est pas une règle d'urbanisme. Par ailleurs, cette disposition manque de précision (quel est le point de départ de la vacance des locaux commerciaux ?). Par conséquent, elle ne pourra être mise en œuvre. Elle est à remplacer par des dispositions interdisant le changement de destination des locaux commerciaux ou ciblant les locaux via les destinations et sous-destinations fixées par le Code de l'urbanisme. Ces dispositions seront à intégrer dans le règlement écrit.

Dans les règlements graphiques transmis figurent les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Ces derniers correspondent-ils aux zones dans lesquelles la diversité commerciale est à préserver ou à développer ? Si oui, il convient de le préciser.

L'étude petite ville de demain (PVD) réalisée pour les centralités urbaines est évoquée dans cette OAP. Celle-ci est traduite en partie dans les règlements écrit et graphique du PLUi. Il est nécessaire d'harmoniser les linéaires présentés dans l'étude PVD avec ceux qui figurent dans le règlement graphique. Tous les linéaires de l'étude ne sont pas reportés dans le règlement graphique. Ainsi, les orientations seront associées à des prescriptions réglementaires.

Enfin, les actions associées à la politique générale de dynamisation des centres sont à préciser.

L'article mentionné dans la partie 2.7 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (p.16 du règlement écrit modifié et légende des différents règlements graphiques) n'est pas le bon. L'article L.151-6 est celui à prendre en considération. Il fait référence aux articles L.141-5 et L.141-6 du même code.

c) OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP dite « TVB » qui est introduite dans le PLUi pourrait répondre davantage à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme. Elle fait un constat, mais ne se focalise pas sur la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques qui relient les différentes composantes de cette trame.

Cette OAP doit les mettre en valeur en s'appuyant sur des préconisations. Il serait opportun de décliner les orientations d'aménagements en actions opérationnelles pour l'ensemble des secteurs concernés.

d) OAP économique sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais

Le projet de modification prévoit également la création d'une OAP économique sur le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais. L'objectif est de permettre l'extension de la zone d'activités de la Chasselouvière sur 1,9 ha, sur un secteur en pleine mutation classé en 2AU. **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ne peut avoir lieu qu'après une modification ou une révision du PLUi (article R.151-20 du Code de l'urbanisme). A ce stade, cette ouverture n'est pas prévue. Pour autant, une OAP fait son apparition pour ce secteur dans le projet de modification. En outre, l'OAP est située à proximité de la RD 357 qui est classée à grande circulation. Par conséquent, une étude Loi Barnier sera nécessaire pour proposer une orientation complète. L'OAP projetée est à retirer de la procédure de modification et à reporter lors de la modification qui actera l'ouverture de ce secteur.**

6 – La mise à jour des annexes

Le projet de modification prévoit l'intégration à la livraison des fichiers SIG des périmètres de droit de préemption urbain et des périmètres des monuments historiques, ainsi que le téléversement de ces annexes dans le géoportail de l'urbanisme (GPU).

Il convient de présenter les annexes modifiées dans le cadre de la présente procédure et de les joindre avec les autres pièces du dossier.

7 – Remarques diverses

La table des matières de la notice de présentation est à actualiser.

Le tableau du bilan des surfaces présent dans le rapport de justification des choix du PLUi en vigueur (p.153) est à actualiser dans le cadre de la procédure de modification.

À l'issue de la procédure, la notice de présentation, les règlements graphique et écrit, les orientations d'aménagements et de programmations et les annexes modifiés sont à téléverser au géoportail de l'urbanisme (GPU). La publication du document d'urbanisme (élaboration, révision ou évolution) sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction
départementale
des territoires**

Le Mans, le 17 juillet 2024

Service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Unité planification - secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Nicolas THERON
Tél : 02 85 32 76 71
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions des articles L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, L.151-12 et 13 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le dossier de projet de modification n°1 du PLUi afin de recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission a examiné votre dossier lors de sa séance du mardi 18 juin 2024. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

- **avis favorable** au titre de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme à la création de l'OAP trame verte et bleue, sous réserve d'intégrer des prescriptions permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques qui relient les différentes composantes de cette trame ;
- **avis favorable** au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme à la création de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, sous réserve de le mettre en cohérence avec le zonage.
- **avis favorable** au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme à l'évolution de la règle de l'emprise au sol des constructions dans les zones agricoles et naturelles, sous réserve de ne pas autoriser les extensions des bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 200 m², afin de limiter le mitage des milieux agricoles et naturels ;
- **avis favorable** au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme à la création des STECAL AI, Aa, NI et à l'extension du STECAL Ne, sous réserve de limiter leur périmètre au plus près des besoins réels ;

Monsieur le président de la CDC de la vallée de la braye et de l'anille
10 rue Saint-Pierre
72210 SAINT-CALAIS

19, Bd Paixhans – CS 10 013
72 042 LE MANS CEDEX 9
Tél. : 02 85 32 75 00
Mél : ddt@sarthe.gouv.fr

Horaires d'ouverture : 8h30 12h00 / 13h30 16h30

- **avis favorable** au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme à l'évolution des règlements écrits des STECAL Ne, Na et NI1, sous réserve de modifier la règle, afin que les installations photovoltaïques répondent uniquement aux besoins des entreprises existantes (STECAL Ne et Na), de réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions et de les limiter à l'emprise foncière du STECAL afin de réduire le mitage des milieux agricoles et naturels (STECAL Ne et NI1) ;

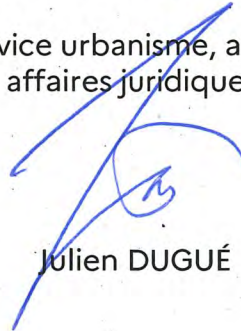
- **Une recommandation** pour les bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : les fiches des bâtiments sont à compléter en utilisant les destinations et les sous-destinations du Code de l'urbanisme (articles R.151-27 et R.151-28) et à annexer au PLUi. De plus, la compatibilité des destinations futures des bâtiments avec la proximité des activités agricoles est à vérifier.

Le service urbanisme, aménagement et affaires juridiques reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet
le directeur départemental des territoires,
président de la commission,
par subdélégation,

le chef du service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques,



Julien DUGUÉ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Avis délibéré
sur la modification n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)**

n° : PDL-2024-7753



Pays-de-la-Loire

Avis n°2024APDL25 /2024-7753 du 24 juin 2024
Modification n°1 PLUi de la CCVBA (72)

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe des Pays-de-la-Loire a délibéré en réunion collégiale du 24 juin 2024 pour l'avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Vallées de la Braye et de l'Anille (72).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

La MRAe Pays de la-Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 27 mars 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 29 mars 2024 l'agence régionale de santé en Sarthe.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. La modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille a été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe du 17 juillet 2023¹.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version datée du 20 mars 2024, le document relatif aux OAP étant quant à lui daté du 27 mars 2024.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille se situe au sud-est du département de la Sarthe, à la frontière avec le département du Loir-et-Cher et la Région Centre-Val-de-Loire.

Elle dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 28 janvier 2021 (avis délibéré 2020APDL3 / PDL-2019-4445 du 18 février 2020).

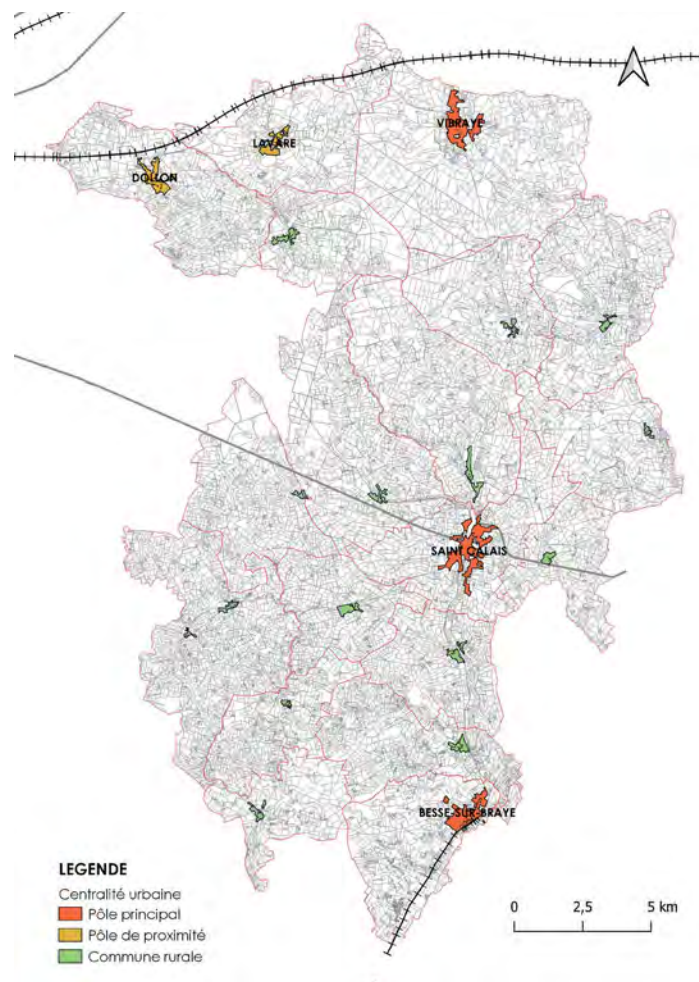
1.2 Présentation du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille

La modification n°1 du PLUi comporte plusieurs objets :

– sur la commune de Cogners, au hameau « Guérinet », la création d'un STECAL AI (secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements) sur une superficie de 900m² actuellement en zone A, pour l'installation de 3 habitations légères de loisir (HLL) ; et au lieu-dit « la Fournerie », la création d'un STECAL AI de 1,8 hectares actuellement en zone A, pour la création de 6 habitations légères de loisir ;

– sur la commune de Marolles–les-Saint-Calais, l'agrandissement du secteur Ne (secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles) sur 5 hectares. L'objectif est de créer un parc photovoltaïque sur le secteur, se prolongeant sur la commune de Savigny-sur-Braye dans le Loir-et-Cher ;

1 [Avis conforme n°2023ACPD49 du 17 juillet 2023](#)



Carte de localisation. Source : notice de présentation – page 47

- sur la commune du Val-d’Etangson, au lieu-dit « le Creusot », la création d’un STECAL Aa de 2 300m² en vue du développement d’une activité économique isolée artisanale de terrassement ;
- la création d’un STECAL NL de 13,8 hectares (étang de 9 hectares et ses abords sur 5 hectares) sur la commune de Saint-Calais, destiné à permettre le développement de la base de loisirs de la commune.
- la création d’un STECAL Aa de 3 000m² sur la commune de Valennes en vue de la création d’une brasserie.
- l’identification de 7 bâtiments pouvant changer de destination sur les communes de Montaillé, Lavaré, Besse-sur-Braye², Cogners, Conflans-sur-Anille ;
- plusieurs évolutions du règlement graphique en vue de tenir compte d’erreurs matérielles, d’adapter le règlement aux usages effectifs d’un secteur ou de modifier la destination de secteurs, impliquant notamment le passage :
 - d’une zone UB à Ue, sur un secteur comprenant déjà des enseignes commerciales ;
 - de UL à UB et Ulc pour le camping et des habitations sur ses abords, sur la commune de Besse-sur-Braye ;
 - d’une zone Ue à UB pour une parcelle d’habitation sans vocation économique à Vibraye ;

2 La MRAe invite la collectivité à veiller à mettre à jour sa notice de présentation en page 20 relative au changement de destination du Moulin Ravet qui présente le secteur limitrophe au bâtiment en zone Npv alors que cette évolution du PLUi a disparu.

- d'une zone N à UB3 sur 1 000m² pour tenir compte d'un oubli du bureau d'étude postérieurement à l'enquête publique conduite à l'occasion de l'élaboration du PLUi, à Vibraye ;
- de UB à N sur 3 000m² à Saint-Calais ;
- de zones UB1 à UE à Saint-Calais et Vancé ;

– plusieurs évolutions du règlement écrit, relatives au stationnement des véhicules, des vélos ou à des modifications ou des définitions de terminologie ;

– la modification de certaines OAP de secteur ainsi que la création de deux OAP thématiques (trame verte et bleue et OAP à vocation commerciale, artisanale et logistique).

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'altération durable de la fonctionnalité des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les risques naturels.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

La collectivité insiste sur le caractère proportionné des informations transmises à l'appui de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi. Cependant, les données transmises sont succinctes. Il est pourtant attendu d'une évaluation environnementale qu'elle démontre la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) à l'échelle du PLUi. En l'occurrence, la collectivité tend à renvoyer à la phase de conception des projets que le PLUi va ainsi permettre, la responsabilité de la mise en œuvre de la démarche ERC.

En l'occurrence le dossier transmis se compose d'une notice de présentation, d'un document valant évaluation environnementale, d'un document relatif aux OAP ainsi que du règlement écrit modifié.

2.1 Articulation du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille avec les autres plans et programmes

Le dossier renvoie explicitement et intégralement au rapport de présentation du PLUi en vigueur pour la conduite de cette analyse. Ce renvoi est très insuffisant. Il est attendu que le dossier démontre que les évolutions envisagées par la présente modification respectent les orientations des autres plans et programmes en vigueur sur le territoire, notamment le SRADDET, le SDAGE Loire-Bretagne, les SAGE de l'Huisne et du Loir.

La MRAE recommande de compléter le dossier par une analyse étayée de la compatibilité de la modification n°1 du PLUi avec les autres plans et programmes en vigueur sur le territoire.

2.2 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de déclaration de projet, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

L'analyse de l'état initial de l'environnement se compose d'un renvoi explicite au tome 2 du rapport de présentation du PLUi (rédigé à l'occasion de son élaboration), ainsi que de zooms sur les sept STECAL créés. Ces zooms ne peuvent toutefois pas être considérés comme des états initiaux des secteurs en question, dans la mesure où le dossier ne formule que des affirmations qui ne sont étayées par aucun inventaire.

Ainsi, à Marolles-lès-Saint-Calais, l'extension du STECAL Ne au profit du développement d'un parc photovoltaïque est envisagée en zone inondable, sans que la collectivité n'apporte les éléments nécessaires à la démonstration de la prise en compte de cet enjeu. De la même manière, elle affirme que le porteur de projet « n'a pas identifié d'enjeux sur le site mais prévoit de mener des études environnementales complémentaires ». Le dossier ici présenté ne fournit pas la première analyse conduite par ledit porteur de projet.

Le périmètre du STECAL Aa a été diminué au lieu-dit « la Fournerie » à Cogners, cependant, la collectivité présente un état initial basé sur une seule photo aérienne, laquelle n'est pas suffisante pour caractériser les enjeux réellement en présence, composés « d'alignements d'arbres » et de « buissons ». Aussi, la collectivité ne saisit pas l'opportunité de la présente modification du PLUi pour identifier si nécessaire des éléments de patrimoine végétal à préserver sur ce STECAL.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial des secteurs identifiés comme STECAL de manière démonstrative.

2.3 Incidences notables probables du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des vallées de la Braye et de l'Anille et mesures pour éviter, réduire et éventuellement compenser les conséquences de ce projet

L'analyse de la qualité de l'évaluation environnementale est traitée concomitamment à l'analyse de fond sur la prise en compte de l'environnement en partie 3.

2.4 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi proposé semble être celui du PLUi en vigueur, sans évolution en lien avec la présente modification. Il ne présente pas d'état zéro des divers indicateurs, ni de valeurs cibles à l'échéance affichée de mars 2027. **La MRAe rappelle à ce titre la recommandation qu'elle avait déjà émise lors de l'élaboration du PLUi dans son avis du 18 février 2020³ concernant la carence d'objectivation des indicateurs de suivi du PLUi.**

2.5 Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les thématiques abordées dans l'évaluation environnementale. Il a vocation à prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

3 [Avis PDL-2019-4445 du 18 février 2020](#)

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe relève que les contours des STECAL proposés ont fait l'objet d'ajustements surfaciques, en diminution par rapport au dossier présenté dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, pour correspondre aux besoins réels exprimés.

La MRAe relève toutefois que les évolutions du règlement écrit pour les STECAL AI ne permettent pas de limiter le nombre d'HLL sur ces secteurs.

Ensuite la collectivité a fait le choix de retirer du périmètre de la modification du PLUi l'identification des secteurs Npv destinés au développement des parcs photovoltaïques.

Elle présente ce choix comme une prise en compte de l'avis conforme de la MRAe précité. Cependant, ce dernier relevait alors que « *le choix des autres secteurs Npv ne fait pas l'objet d'une recherche, à l'échelle de la communauté de commune, de sites alternatifs propices à l'installation de tels projets, présentant notamment de moindres enjeux environnementaux et une absence de concurrence d'usages ; à titre illustratif, n'ont pas été pris en compte les enjeux liés aux feux de forêt – et de manière indirecte à la biodiversité associée aux milieux concernés(...)* ; le choix de ces secteurs est justifié au dossier par l'existence de porteurs de projet ayant d'ores-et-déjà conduit des études auxquelles la collectivité renvoie pour justifier la prise en compte des enjeux desdits secteurs et présenter les mesures de mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser ».

Or, et tel que le rappelle le dossier, le PLUi permet d'ores et déjà le développement des projets d'énergie solaire sur l'intégralité du territoire de la collectivité. En l'occurrence, en retirant de l'analyse toute recherche de secteurs propices, la collectivité s'abstient d'encadrer le développement de cette forme d'occupation des sols à l'échelle du PLUi. En outre, l'articulation de ce choix avec l'orientation n°2 (protéger et valoriser le patrimoine naturel), dans son troisième objectif (permettre le développement des énergies renouvelables tout en préservant les terres agricoles et les espaces naturels) du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), qui prévoit d'identifier les secteurs pouvant accueillir des parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués appelle à être interrogée.

Ce choix ne peut pas être présenté comme constituant une prise en compte de l'avis conforme de la MRAe. La MRAe rappelle en outre que les parcs photovoltaïques au sol d'une puissance strictement inférieure à 1MWc doivent faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité en charge de cet examen, et que les parcs d'une puissance supérieure relèvent d'une évaluation environnementale systématique.

La MRAE attire également l'attention de la collectivité et des porteurs de projets, sur la nécessité de saisir l'autorité environnementale nationale au moment du développement de projets susceptibles de se trouver sur le territoire de deux régions limitrophes (y compris le raccordement), notamment sur les communes de Marolles-lès-Saint-Calais et Savigny-sur-Braye sur la base d'une approche globale de projet.

Ensuite, dans son avis conforme du 17 juillet 2023, la MRAe relevait que la collectivité ne conduisait pas d'analyse chiffrée consolidée de la consommation d'espace supplémentaire rendue possible par les évolutions des règlements graphique et écrit au regard des objectifs définis dans le PLUi et des besoins exprimés à l'occasion de son élaboration. La MRAe constate que le dossier d'évaluation environnementale ne présente pas non plus les évolutions surfaciques induites pour chaque zone. Le dossier se limite à retranscrire le tableau de répartition de la consommation d'espace tel qu'autorisé

dans le PLUI en vigueur. Or la présente évolution implique des modifications substantielles de zones UE et UB modifiant dès lors les surfaces dédiées au développement des activités économiques notamment. Il est ainsi attendu une analyse de l'adéquation entre les besoins exprimés à l'occasion de l'élaboration du PLUi (en surfaces urbanisables à des fins d'habitats, d'activités économiques, etc) et les surfaces effectivement retenues pour ces destinations.

La MRAe recommande d'analyser les conséquences de la modification du PLUi sur les surfaces dédiées à l'habitat ainsi qu'aux activités économiques, et d'apporter une justification de l'adéquation de ces évolutions avec les besoins initialement identifiés à l'occasion du diagnostic conduit sur le territoire pour l'élaboration du PLUi.

Le dossier annonce la création d'une OAP thématique n°3 à vocation commerciale, artisanale et logistique afin de répondre à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Les choix retenus, l'articulation avec l'existant, ainsi qu'avec les évolutions permises par la présente modification du PLUI, ne sont pas explicités.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Le dossier présente la création d'une OAP thématique « trame verte et bleue ». En l'absence d'analyse de l'état initial correctement retranscrite, le contenu de cette OAP et les choix retenus doivent être justifiés.

L'évaluation environnementale produite à l'appui de la présente procédure d'évolution du PLUi se limite à affirmer l'absence d'enjeux sur les différents secteurs concernés, sans pour autant appuyer ces affirmations sur la production d'études dédiées. En outre, elle cite l'existence d'études en cours, sans toutefois produire les éléments de démonstration issus de ces études pour justifier la pertinence des choix retenus.

La MRAe recommande :

- ***d'apporter les éléments de justification ayant conduit aux choix retenus pour la constitution de l'OAP « trame verte et bleue » ;***
- ***de conduire les analyses de terrain permettant de documenter les enjeux (en particulier : recherche de zones humides, inventaires faune-flore),***
- ***de démontrer la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser relative à ces enjeux;***
- ***de produire, dans le cadre de la présente évaluation environnementale, les éléments pertinents issus des études en cours de réalisation de manière à démontrer la prise en compte des enjeux sur les secteurs en question.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

La communauté de communes est pour partie concernée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt. L'absence d'encadrement de l'occupation des sols sur les secteurs sensibles identifiés ne permet pas de considérer que ce risque est bien pris en compte par le document d'urbanisme.

S'agissant du risque inondation, l'extension du secteur Ne en zone inondable en vue de permettre une installation photovoltaïque au droit de l'usine SOMATER à Marolles-lès-Saint-Calais, ne fait pas l'objet d'une justification suffisante pour considérer que le risque inondation est pris en compte.

La MRAe recommande de reconsidérer les risques auxquels la présente évolution du document d'urbanisme proposée par la collectivité exposerait les biens et les personnes.

4. Conclusion

L'évaluation environnementale produite à l'appui de la modification n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille s'avère très lacunaire.

Elle est constituée d'une série d'affirmations ne s'appuyant sur aucune démonstration étayée par des données d'inventaires conduits à l'occasion de la présente procédure ou d'autres études en cours par ailleurs.

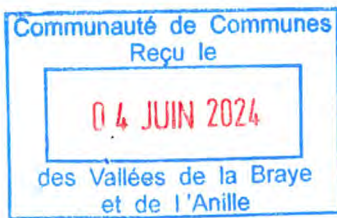
Sur la base d'une véritable analyse de l'état initial des secteurs concernés, le projet devrait mieux encadrer les modalités d'aménagement afin de prendre en compte de manière adaptée les enjeux du territoire.

Nantes, le 24 juin 2024

Le président de la MRAe des Pays-de-la-Loire,



Daniel FAUVRE



**Le Président
du Conseil départemental**

Dominique LE MÈNER

Président du conseil d'administration du SDIS
Député honoraire

Monsieur Michel LEROY
Président de la Communauté de communes
des Vallées de la Braye et de l'Anille
10 rue Saint-Pierre
72120 SAINT CALAIS

Le Mans, le 29 MAI 2024

Monsieur le Président,

Objet : Modification de droit
commun du PLUi

Vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier de modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i).

Ce dossier porte sur :

- la création de secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) et de changements de destination ;
- la reformulation et correction de dispositions du règlement écrit et graphique ;
- la rectification d'erreurs matérielles/d'omissions ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'intégration de la mise à jour des annexes dans les plans SIG ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, artisanales et logistiques ;
- la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiées à la préservation des continuités écologiques.

L'examen de votre dossier m'amène à plusieurs observations.

Dans la partie création de STECAL, vous souhaitez identifier des secteurs pouvant accueillir des projets d'hébergements touristiques type habitations légères de loisirs sur la commune de Cogners. Ces créations se situent au lieu-dit « Le Guérinet » et au lieu-dit « La Fournerie ». Je suis favorable à toutes structures pouvant élargir l'offre touristique sur le territoire sarthois. Je vous invite vous ou les porteurs de projets à vous rapprocher de Sarthe Tourisme pour échanger sur les obligations de ce type de projets, dans l'objectif éventuel d'un accompagnement de leur part.

Direction générale adjointe
Infrastructures et
Développement territorial
Service Aménagement
N/Réf : GF/LH/VC/05
Dossier suivi par :
Gilles Fortier
Chargé d'études urbanisme
et aménagement foncier
02.44.02.40.39
gilles.fortier@sarthe.fr

.../...

Vous avez également souhaité identifier plusieurs bâtiments afin de leur permettre de changer de destination. Cela concerne particulièrement les communes de Lavaré, Sainte-Cérotte, Sémur-en-Vallon, Cogners et Bessé-sur-Braye. Ces bâtiments ont une réelle qualité architecturale et leur donner la possibilité de changer de destination ne peut que permettre de préserver ce patrimoine. Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité d'être attentif sur la qualité des travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments. Les codes architecturaux locaux devront être repris, comme les angles de façades et les encadrements des ouvertures en briques, des enduits de ton sable, etc.

Les modifications du règlement graphique concernent des erreurs matérielles qu'il était nécessaire de corriger pour une bonne application de votre document de planification. Je ne peux qu'être favorable à cette évolution.

Quant aux évolutions du règlement écrit, elles ont pour objectif de clarifier quelques points et donc permettre une meilleure instruction des permis de construire. Je suis également favorable à ces modifications.

En ce qui concerne la modification de l'OAP Rue de la Piscine à Dollon, vous demandez la suppression d'un item dans le volet « Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère ». En juillet 2019 un avis favorable a été formulé par la Direction des Routes pour la création d'un accès pour le lot n°3 directement sur la rue de la Piscine (RD 302). Je note donc la suppression de l'item par soucis de cohérence pour les futurs acquéreurs des lots n°1, 2 et 4, les accès étant en agglomération et bénéficiant des distances de visibilité suffisantes. Il serait souhaitable malgré tout de renforcer le caractère aggloméré de la zone en créant un trottoir le long de la rue de la Piscine afin de garantir une sécurité supplémentaire pour les usagers comme pour les riverains.

Au niveau de l'OAP Secteur La Garenne à Lavaré, j'observe que l'accès à la zone se fera en agglomération par la rue du Montangis (RD 98). Je ne suis pas favorable à la création de cet accès ni en entrée, ni en sortie sur la RD 98. Il faut privilégier une entrée / sortie en impasse par la voirie existante au niveau du parking de la rue des Lindaines pour desservir la zone.

A la lecture des OAP nouvellement créées afin de respecter la nouvelle réglementation dans la composition des PLUi, je n'ai aucune observation particulière à apporter.

Pour l'avenir et afin de faciliter la transmission des éléments de travail au sein du Département, je vous remercie de bien vouloir me communiquer tout document sous format papier et informatique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Dominique LE MÈNER

**Dossier suivi par
Céline PELLIER**
Urbanisme
Aménagement

02 43 29 24 51
06 45 07 04 50
celine.pellier@pl.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture
de la Sarthe**
15 rue Jean-Grémillon
CS 21312
72013 LE MANS Cedex 2
Tél. 02 43 29 24 24
accueil-lemans@pl.chambagri.fr



Monsieur le Président
Communauté de Communes
des Vallées de la Brayé et de L'Anille
10 rue Saint Pierre
72120 SAINT CALAIS

**A l'attention de Madame Ferial
BENHAMMA**

Le Mans, le 22 avril 2024

Objet : Avis sur le projet de Modification n°1 du PLUi

Nos Réf. : CP – 2024.007

Monsieur Leroy,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le nouveau dossier de modification de votre PLUi, dont nous avons été saisis par courrier du 27 mars 2024.

Compte-tenu de notre précédent avis, nous prenons acte de la réduction de certains STECAL et des justifications apportées.

En ce qui concerne les changements de destination, nous constatons le maintien du repérage d'un bâtiment au sein d'un site agricole annoncé en activité (Les Mesnils sur Lavaré). Comme déjà indiqué, nous demandons qu'il soit supprimé ou clairement conditionné. Tant que l'exploitation est en activité, le CDD ne doit pouvoir intervenir que pour un logement de fonction ou une diversification touristique liés et nécessaires à l'activité agricole principale.

Concernant le Règlement écrit, nous vous appelons à la vigilance en matière de production d'électricité photovoltaïque au sol. En zone A et N, nous demandons que seules les installations répondant aux critères de l'agrivoltaïsme soient autorisées (l'activité de production agricole devant continuer à prévaloir sur les parcelles, des services devant être rendus à l'agriculture, etc...cf. nouveau cadre législatif).

La priorité doit rester à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, les sites pollués, dégradés, incultes, ou non cultivés depuis plus de 10 ans, et délimités strictement.

Siège social
**Chambre régionale d'agriculture
des Pays de la Loire**
9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

SIRET 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.efea-formation.fr



Dossier suivi par
Céline PELLIER
Urbanisme
Aménagement

02 43 29 24 51
06 45 07 04 50
celine.pellier@pl.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture
de la Sarthe**
15 rue Jean-Grémillon
CS 21312
72013 LE MANS Cedex 2
Tél. 02 43 29 24 24
accueil-lemans@pl.chambagri.fr

**La Chambre d'agriculture conditionne son avis favorable sur
projet de modification du PLUi de la CCVBA, à la prise en compte
de ces remarques.**

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos sincères
salutations.

Le Président,
Olivier LEBERT

Siège social
**Chambre régionale d'agriculture
des Pays de la Loire**
9 rue André-Brouard - CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

SIRET 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.efea-formation.fr

Proposition de périmètre délimité des abords – PDA
Extension de protection du château de Courtanvaux

BESSÉ-SUR-BRAYE

Château de Courtanvaux



Sommaire

Le cadre juridique.....	3
Rappel du contexte juridique – 1.....	4
Rappel du contexte juridique-2.....	5
Méthodologie et philosophie ayant gouverné la délimitation des périmètres délimités des abords.....	5
Présentation générale de la commune.....	6
Présentation générale du château de Courtanvaux – les parties protégées.....	7
Présentation générale du château de Courtanvaux – les parties non protégées.....	8
Présentation cartographique.....	9
Analyse du développement urbain.....	10
Analyse : perception du portail aux lions.....	11
Analyse : perception des autres éléments en cours de protection.....	12
Les enjeux du territoire.....	13
Périmètre retenu du PDA.....	14
Arrêté de protection – 1.....	15
Arrêté de protection – 2.....	16
Arrêté de protection – 3 – site classé.....	17
Arrêté de protection – 4 – site classé.....	18

Le cadre juridique

Le périmètre délimité des abords (PDA) introduit par la loi « Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016, vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement à l'environnement du monument.

À l'initiative de l'architecte des bâtiments de France (ABF), la création du PDA peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.

Textes de référence

– L'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux Monuments Historiques (MH) et Espaces protégés.

– La loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, notamment l'article 40.

– Le décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux MH et Zones de Protection du Patrimoine, de l'Architecture et du Paysage (ZPPAUP).

– La circulaire du 6 août 2004 relative aux PPM.

– La circulaire du 4 mai 2007 relative aux MH et aux ZPPAUP.– La note d'octobre 2007 de la Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) sur la réforme des périmètres de protection autour des monuments historiques.

– Le code du Patrimoine, concernant les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, Article L.621-30-1.

– Le code de l'Environnement, relatif au champ d'application et objet de l'enquête publique, notamment les articles L 123-1 et suivants, et les articles R 123-1 et suivants.

– La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine, notamment à l'article 75, modifiant le code de l'environnement aux articles L.621-30 et L.621-32 portant sur les « abords » et R.621-92 à R.621-95.

Rappel du contexte juridique – 1

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

Deux cas de figure se présentent :

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans un périmètre délimité (PDA) par l'autorité administrative, soit le Préfet de Région sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

À défaut, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500m de celui-ci.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur.

Dans le premier cas du PDA, deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur.

Conditionner l'obtention des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine)

Clarifier la situation vis-à-vis des porteurs de projet en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local. L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 m autour du Monument Historique en offrant la possibilité de « déformer » ce périmètre de 500 m en l'étendant et/ou en le réduisant.

La délimitation d'un PDA s'effectue alors en identifiant :

Le champ de visibilité du monument.

La qualité patrimoniale (en termes d'architecture, d'urbanisme, de paysage) des abords du monument.

Les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions. L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

Les enjeux qui résultent du croisement de ces deux dimensions. L'instauration d'un PDA revêt d'autres intérêts :

Diminuer le nombre de dossiers vus par l'ABF, pour lesquels les enjeux en termes de patrimoine sont limités. Conférer une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme : plus d'interprétation possible quant à la nature de l'avis de l'ABF simple ou conforme) et une délimitation « nette » en s'appuyant sur le parcellaire. Mutualiser les procédures avec l'opportunité de créer le PDA en parallèle de l'élaboration d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et permettre une enquête publique pour les deux procédures, à l'origine d'une cohérence dans la gestion des enjeux patrimoniaux sur le territoire.

La démarche d'instauration du PDA est la suivante.

Le PDA est proposé par l'ABF. Il est soumis pour avis à l'autorité compétente en matière de PLU (au moment de l'arrêt de projet du PLU quand il est élaboré en parallèle, après avis de la commune concernée en cas de PLUi et également de la commune concernée, si cette dernière est propriétaire du monument)

Rappel du contexte juridique-2

Il fait l'objet d'une enquête publique (éventuellement conjointe avec le PLU). Dans le cas où le monument appartient à des propriétaires privés, c'est au moment de cette enquête que le Commissaire informe ces propriétaires et recueille leurs remarques.

Après réception des conclusions du Commissaire Enquêteur, le projet de PDA (modifié ou non) est soumis par le Préfet pour avis à l'autorité compétente en matière de PLU, qui dispose d'un délai

de 3 mois pour se prononcer (le silence à l'issue des 3 mois vaut avis favorable)

Il est créé par arrêté du Préfet de Région et devient une Servitude d'Utilité Publique qui doit être annexée au PLU par un arrêté de mise à jour du Maire.

S'il n'y a pas d'accord de l'autorité compétente en matière de PLU ou de la commune propriétaire le PDA est créé par arrêté préfectoral après avis de

la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, si le périmètre ne dépasse pas la distance de 500 m à partir d'un monument historique.

Le PDA est créé par décret en Conseil d'État après avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, si le périmètre dépasse la distance de 500 m à partir d'un monument historique

Méthodologie et philosophie ayant gouverné la délimitation des périmètres délimités des abords

Un périmètre de protection des abords ne doit donc pas uniquement se cantonner à prendre en compte les covisibilités, mais bien à identifier et protéger la cohérence d'ensemble paysagère et urbaine qui sert d'écrin valorisant au monument

Il convient d'insister sur le fait que l'inscription d'une parcelle bâtie ou non dans un PDA ne

signifie pas le gel de sa constructibilité. Les autorisations d'urbanisme demeurent possibles, dans le respect du document d'urbanisme en vigueur sur la commune. La différence avec une parcelle non incluse dans un PDA est que les demandes d'urbanisme seront visées par l'ABF, selon un avis conforme.

L'objectif des PDA n'est pas d'empêcher la constructibilité, mais d'encadrer au mieux les futures constructions ou les évolutions des constructions existantes de façon à ne pas porter atteinte au Monument Historique.

Présentation générale de la commune

Situation

La commune de Bessé-sur-Braye se situe au sud-est du département dans la vallée de la Braye. Le château et son domaine, installés dans la vallée du Courtanvaux sont à 1,5 km au nord-est du centre bourg.



Archives départementales de la Sarthe



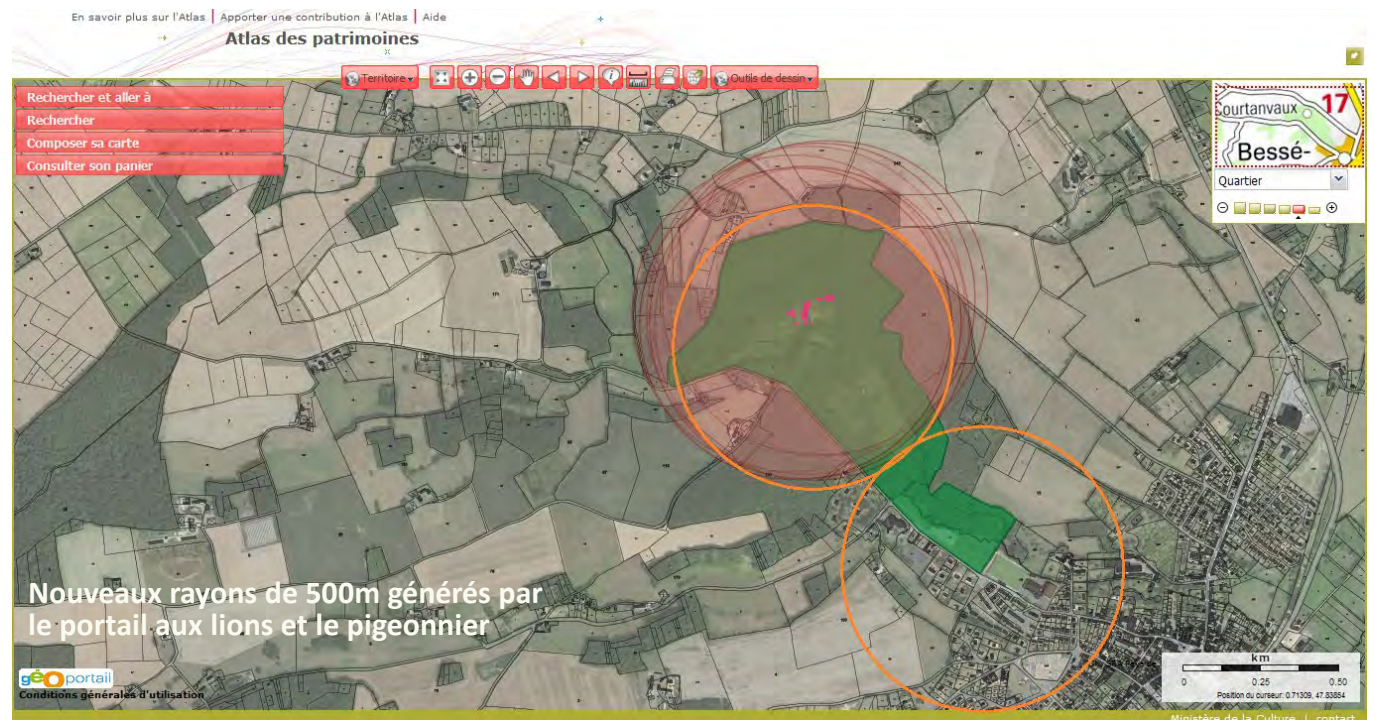
Histoire

La commune a une double vocation agricole et industrielle avec les usines à papier. Un habitat ouvrier est déjà présent au XIX^e. Le tissu pavillonnaire s'est fortement développé dans les années 60.

Objectif

La commune a fait le souhait, lors du projet d'extension de protection du château à son

domaine incluant la grande allée, le pigeonnier, les terrasses et le portail aux Lions, qu'un PDA soit proposé afin de limiter l'impact du rayon de 500 m que générerait le portail aux Lions sur la zone urbaine déjà construite et sans aucun intérêt patrimonial. Dans ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France émettra des avis conformes, afin de veiller à la préservation du paysage qui compose l'écrin des monuments.



Nouveaux rayons de 500m générés par le portail aux lions et le pigeonnier

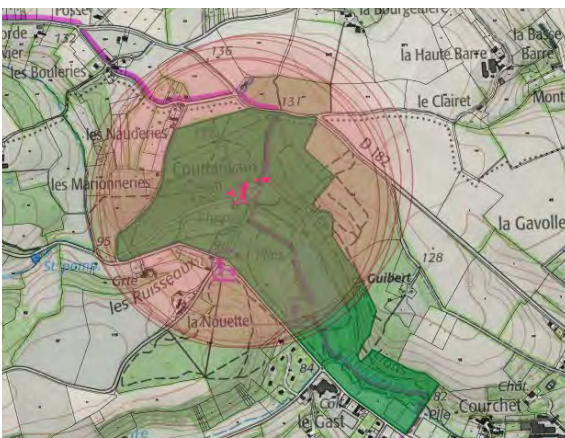
Présentation générale du château de Courtanvaux – les parties protégées



Le grand château



La porterie



Protection actuelle :

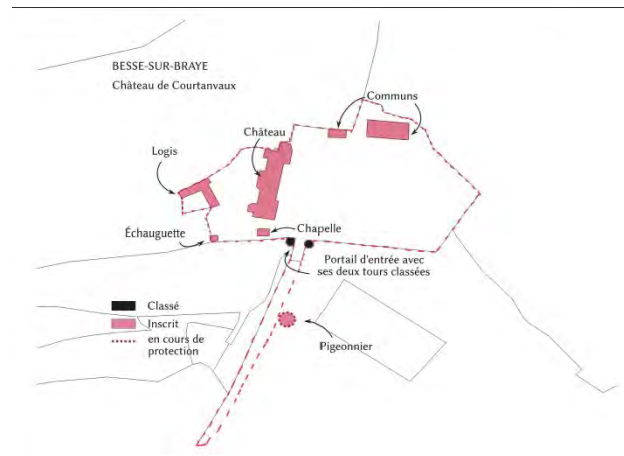
La porterie est classée en date du 5 janvier 1948
Les deux châteaux, l'orangerie, l'écurie et la chapelle sont inscrites le 30 mars 1965 modifié par l'arrêté du 11 juin 1980.
Le site est classé le 25 juillet 1975 – loi 1930 sur les sites classés

Présentation générale du château de Courtanvaux – les parties non protégées

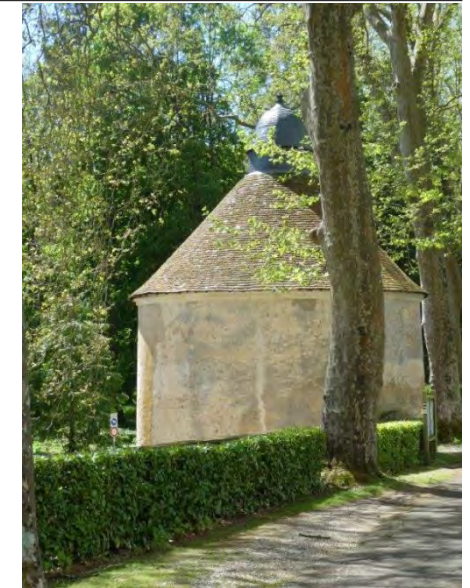
L'extension de protection concerne le portail aux Lions, le pigeonnier, les trois niveaux de terrasse et la grande allée.



Google maps Le portail aux Lions



Extension de protection



Le pigeonnier



Google maps Les terrasses

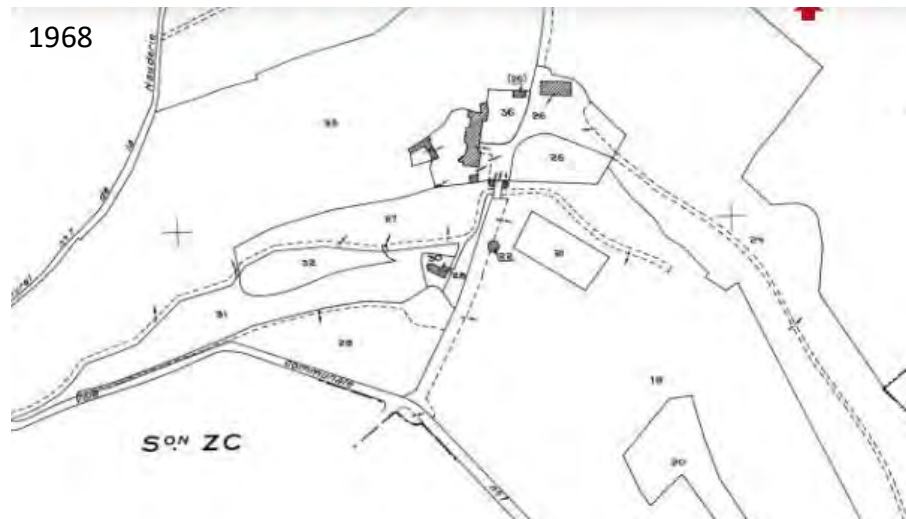


Google maps La grande allée

Présentation cartographique

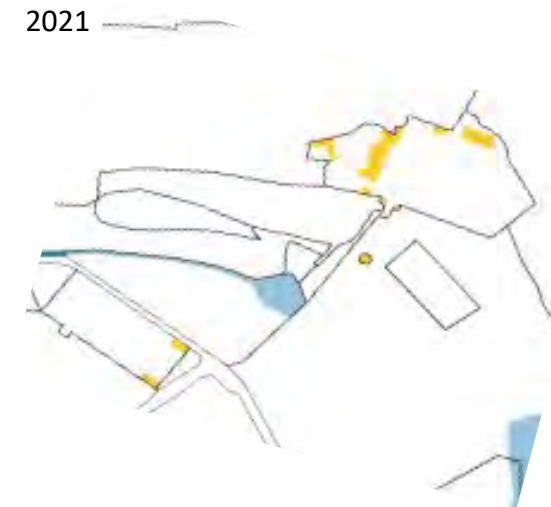


Archives départementales de la Sarthe

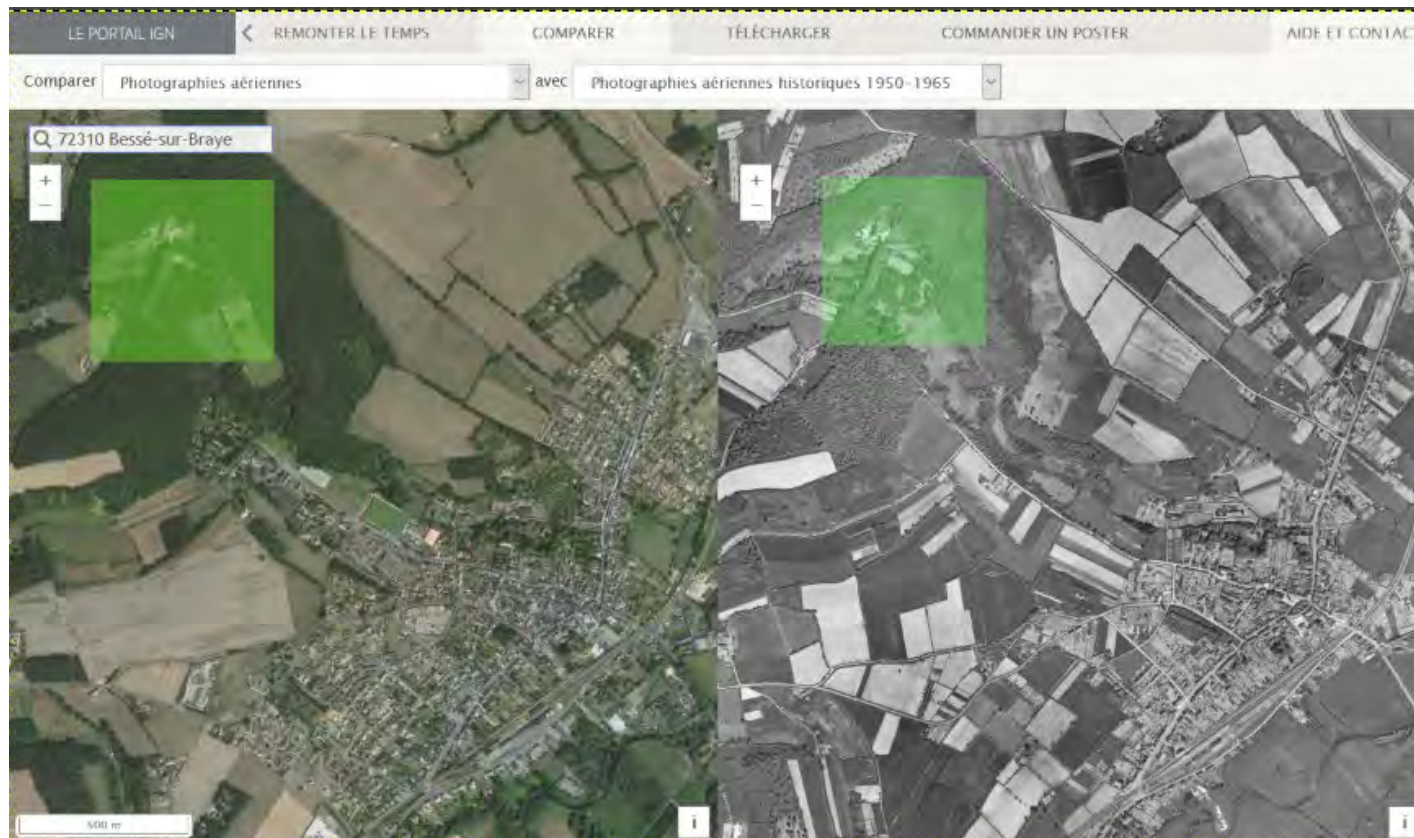


Sur les cadastres de 1829 à nos jours, plusieurs bâtiments ont disparu : le bâtiment en prolongement du petit château qui venait fermer la cour d'honneur et un bâtiment de commun situé dans la basse cour sont déjà absents sur le cadastre de 1968 alors que le moulin est encore présent.

Les derniers grands travaux d'aménagement ayant été terminés en 1821, les bâtiments constituant le domaine sont dans leurs implantations définitives.



Analyse du développement urbain



Géoportail – remonter le temps

Sur la photographie aérienne prise entre 1950 et 1965, le bourg est déjà assez important. La voie principale forme un arc de cercle épousant la vallée de la Braye. Le chemin de fer limite l'urbanisation au sud de la voie ferrée.

Sur la photographie aérienne de 2019, l'agglomération s'est étendue vers le nord et l'ouest. Notamment avec la création d'un centre sportif et de ses infrastructures : les équipements ont été installés dans une partie du parc du château. Les deux terrains de football sont placés de chaque côté de l'ancienne grande allée menant au château. Le portail aux Lions ouvre maintenant sur les pelouses des deux terrains. Les opérations pavillonnaires se sont étendues le long de la vallée du Courtanvaux et sur la colline.

Le carré vert indique l'emplacement du château et ses communs.

Analyse : perception du portail aux lions

L'ancien portail d'entrée du parc du château de Courtauvoux ouvre maintenant sur des équipements sportifs. L'ancienne allée a presque disparu visuellement bien que le chemin de grande randonnée reprend son tracé. Un parking et la zone pavillonnaire s'étendent de l'autre côté de la route. L'environnement du portail présente de ce fait un intérêt patrimonial nul.



Analyse : perception des autres éléments en cours de protection

Les terrasses et leurs galeries ainsi que le pigeonnier sont déjà en grande partie inclus dans les rayons de protection du château et des communs et l'ensemble est également protégé par le site classé.

La grande allée plantée de platanes ne génère pas de périmètre à l'exception de sa chaussée sur élevée au niveau de la vallée.



Atlas du patrimoine

Les enjeux du territoire

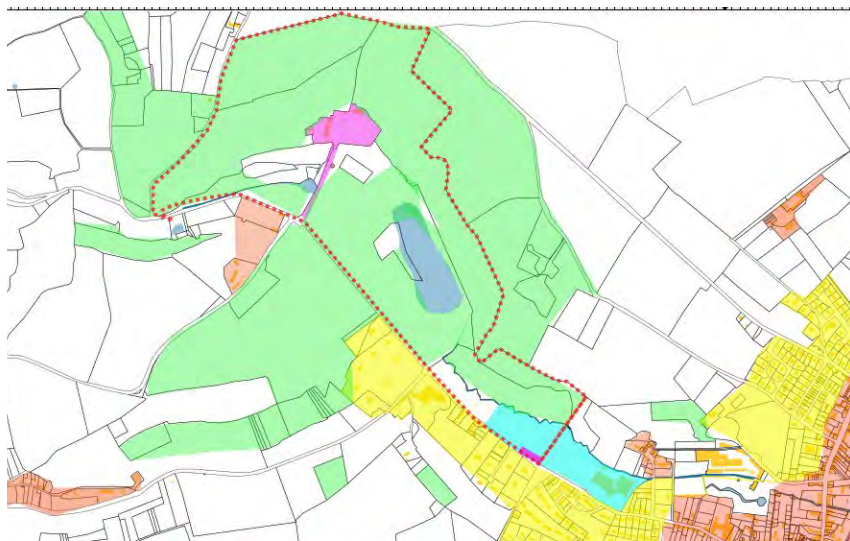
Les éléments bâtis du château de Courtanvaux sont indiqués en rose sur le plan. Les zones pavillonnaires en jaune. Les massifs boisés sont en vert. Le bâti ancien en marron. L'espace agricole et les prairies sont en blanc.

Les limites du site classé sont marquées par des pointillés rouges.

Le domaine du château est implanté dans la vallée de Courtanvaux. Les bois forment un écrin paysager autour du parc et du château. La frange urbaine reste invisible depuis le parc et les terrasses du château.

La vue prise depuis la terrasse haute se limite aux prairies et au parc paysager.

Seul le portail aux Lions à la limite du site classé est déconnecté du domaine et de son parc. Un travail paysager comme un alignement d'arbre le long du chemin de randonnée pourrait redonner de la cohérence.

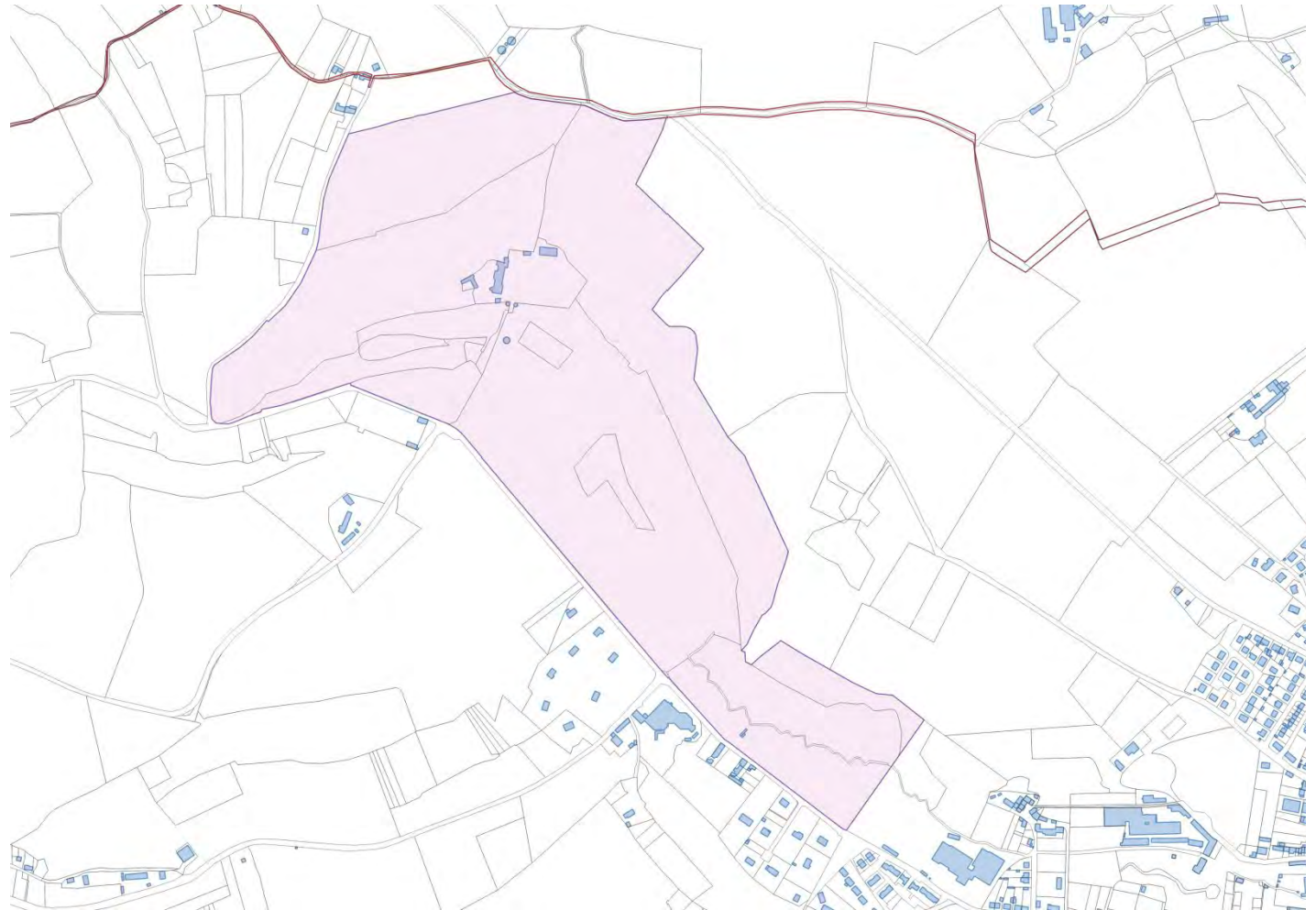


Périmètre retenu du PDA

Le nouveau périmètre délimité des abords exclus la zone pavillonnaire face au portail aux lions pour se concentrer sur les secteurs naturels entourant le château et ses communs.

Afin de simplifier les protections, nous proposons de reprendre les limites du site classé dans sa totalité.

Les rayons de 500 m correspondaient à une superficie d'environ 82 ha, le nouveau périmètre correspond à environ 46 ha soit une réduction du périmètre d'environ : 36 ha.



Arrêté de protection – 1

HC/PW.

MINISTÈRE
DE
L'ÉDUCATION NATIONALE.

DIRECTION GÉNÉRALE
DE L'ARCHITECTURE.

MONUMENTS HISTORIQUES.

Bureau des Travaux
et Classements

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE.

Arrêté.

Le Ministre de l'Éducation nationale,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, et le décret du 18 mars 1926 déterminant les conditions d'application de ladite loi;

Vu l'arrêté en date du 3 Mai 1927 portant inscription sur l'Inventaire Supplémentaire du pavillon d'entrée du Château de Courtanvaux à BESSE-SUR-BRAYE (Sarthe) ;

Vu l'avis de la Commission des Monuments Historiques en date du 27 Juin 1947 ;

Vu la lettre en date du 5 Septembre 1947 de M. ODON de MONTESQUIOU, propriétaire, portant admission au classement.

Arrête :

Article premier.

Le portail d'entrée, avec ses deux tours, au Château de Courtanvaux à BESSE-SUR-BRAYE (Sarthe)

sont classés parmi les monuments historiques.

216-1.4041-44. [24365]

Art. 2.

Le présent arrêté sera transcrit au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

Art. 3.

Il sera notifié au Préfet du département de la SARTHE, et au Maire de la commune de BESSE-SUR-BRAYE et au propriétaire, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le 5 Janvier 1948

PAR DELEGATION :

LE DIRECTEUR DE L'ARCHITECTURE.

Signé : R. PERGHET

Arrêté de protection – 2

BB/RF
MINISTÈRE D'ÉTAT
AFFAIRES CULTURELLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ

Le Ministre d'État chargé des Affaires culturelles

VU la loi du 31 Décembre 1913 sur les Monuments Historiques et notamment l'article 2, modifié et complété par la loi du 23 Juillet 1927 et la loi du 27 Août 1941 ;

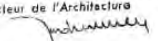
La Commission Supérieure des Monuments Historiques entend

A R R Ê T É :

Article 1er - Sont inscrites sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques les façades et les toitures du bâtiment principal et des communs du Château de Courtanvaux, à BESSE-sur-BRAYE (Sarthe), figurant au cadastre sous les N° 258 - 260 de la Section A, appartenant à M. de MONTESQUIOU-FEZEENSAC Marie, Joseph, Victor, Pierre, né le 1er Mars 1909, à Paris 8ème, Député, Conseiller Général et Maire de Marsan, demeurant au Château de Marsa (Gers), divorcé. L'intéressé en est propriétaire aux termes d'un testament fait en la forme olographe par M. Marie, Joseph, Odon, Comte de MONTESQUIOU-FEZEENSAC, en date du 25 Mars 1954 à Bessé-sur-Braye, déposé au rang des minutes de M. VOYER, Notaire à Bessé-sur-Braye, suivant acte en date du 31 Mars 1963. L'attestation de propriété concerne les immeubles a été délivrée par Me VOYER, Notaire, le 14 Novembre 1963 et publié au bureau des Hypothèques de Saint-Calais le 20 Janvier 1964, volume 2454 N° 23.

Article 2 - Le présent arrêté sera transcrit au bureau de hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit.

Article 3 - Il sera notifié au Préfet du département, pour les archives de la préfecture, au Maire de la commune de BESSE-sur-BRAYE et au propriétaire, qui seront responsables chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le 30 MARS 1965
Pour le Ministre et par délégation
Le Maître des Requêtes ou Conseil d'État
Directeur de l'Architecture

Max QUERRIEN

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE
et
MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE
LA COMMUNICATION

REPUBLIQUE FRANÇAISE

A R R Ê T É

Le Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie
et
Le Ministre de la Culture et de la Communication

VU la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet 1927 et 27 août 1941, 25 février 1943, 24 mai 1951, 30 décembre 1966 et le décret du 18 avril 1961;

VU le décret n° 78-533 du 12 avril 1978 relatif aux attributions du Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie;

VU le décret n° 78-1013 du 13 octobre 1978 portant création d'une direction du patrimoine au Ministère de la Culture et de la Communication;

VU le décret n° 79-355 du 7 mai 1979 relatif à l'organisation du Ministère de la Culture et de la Communication (services de la Culture);

VU l'arrêté du 5 janvier 1948 portant classement parmi les monuments historiques du portail d'entrée avec ses deux tours du château de Courtanvaux à BESSE-SUR-BRAYE (Sarthe);

VU l'arrêté du 30 mars 1965 portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques des façades et des toitures du bâtiment principal et des communs du château de Courtanvaux à BESSE-SUR-BRAYE (Sarthe);

La commission supérieure des monuments historiques entendue;


A R R Ê T E N T :

Article 1er - Sont inscrites sur l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments du château de Courtanvaux à l'exception du portail d'entrée avec ses deux tours déjà classés à BESSE-SUR-BRAYE (Sarthe), figurant au cadastre section A sous le n°26 d'une contenance de 86a 80ca et appartenant à la commune.

Celle-ci en est propriétaire par acte passé le 14 mai 1978 devant Me ARNAUD notaire à VIC-FEZEENSAC (Gers) et publié au bureau des hypothèques de MARS (Sarthe) le 25 mai 1978 volume 884, n°1.

Article 2 - Le présent arrêté qui annule l'arrêté d'inscription susvisé du 30 mars 1965 et complète l'arrêté de classement susvisé du 5 janvier 1948 sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit.

Article 3 - Il sera notifié au Préfet du département et au Maire de la commune propriétaires intéressés qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Pour le Ministre et par délégation
Le Directeur de l'Architecture
et des Paysages

Max QUERRIEN

PARIS, le 11 MARS 1965
Pour le Ministre de la Culture et de la Communication
et par délégation
Le Directeur du Patrimoine
C. PATRYN

Arrêté de protection – 3 – site classé

- 2 -

CEB./AR. République Française

SECRETARIAT D'ETAT A LA CULTURE

ARRÊTE

Le Secrétaire d'Etat à la Culture

REÇU le 30 JUIN 1975
ENREGISTRÉ
sous le N° 1516

Article 2 - Le présent arrêté devra être inscrit au bureau des hypothèques de la situation du site classé.
Article 3 - Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département de la SARTHE, au Maire de la commune de BESSE SUR BRAYE qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne de son exécution, et au propriétaire intéressé.

Fait à PARIS, le 25 Juillet 1975

Pour le Secrétaire d'Etat et par Délégation
Pour le Directeur de l'Architecture
le Directeur Adjoint

Signé : R. BOCQUET

Pour ampliation
L'Administrateur Civil chargé
du Bureau des Sites
GST
Signé : Gilbert SIMON

- VU la loi du 2 mai 1930 modifiée notamment par la loi n° 67.1174 du 20 décembre 1967 réorganisant la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
- VU la loi du 12 avril 1943 portant réglementation de la publicité et des enseignes et notamment les articles 5 et 9 ;
- VU le décret du 9 février 1968 portant application du décret du 7 février 1959 modifié, relatif au camping, et notamment les articles 2 et 6 ;
- VU les articles 4 et 5 du décret n° 69.607 du 13 juin 1969 portant application de l'article 5.1 de la loi modifiée du 2 mai 1930 sur la protection des sites ;
- VU le décret n° 72.37 du 11 janvier 1972 relatif au stationnement des caravanes et notamment les articles 3, 7, 9 et 10 ;
- VU le décret n° 70.286 du 31 mars 1970 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales et supérieures des sites ;
- VU les résultats de l'enquête publique ouverte en application du décret précité et notamment l'adhésion au classement donnée par le propriétaire ;
- VU la délibération du 27 janvier 1975 de la commission des sites, perspectives et paysages du département de la SARTHE ;

ARRÊTE :

Article 1er - Est classé parmi les sites du département de la SARTHE l'ensemble formé sur la commune de BESSE SUR BRAYE par le château de COURTANVAUX et son parc comprenant les parcelles cadastrales suivantes :
16 à 22 inclus, 24 à 34 inclus, 36, section A, feuille unique du cadastre de Besse sur Braye
ainsi que le ruisseau de Courtanvaux compris à l'intérieur de la délimitation.

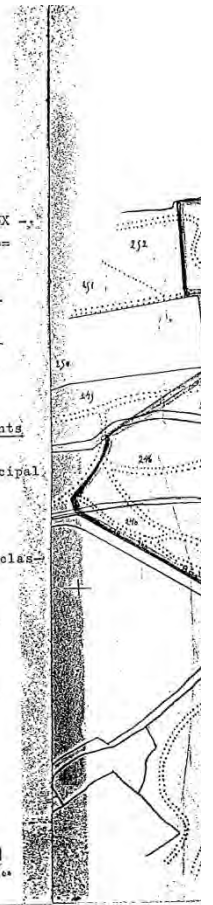
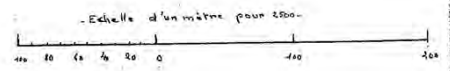
MINISTÈRE D'ETAT - AFFAIRES CULTURELLES
DIRECTION de L'ARCHITECTURE
CONSERVATION REGIONALE
DES BATIMENTS DE FRANCE
de CAEN (Calvados)

- Sarthe - BESSE S/BRAYE - Domaine de COURTANVAUX -

Proposition de classement au titre des Sites -
(Février 1964) - Section A1 -
Parcelles 120-121-122-123-124-125-126-127-131-
132-134-135-240-241-242-243-244-245-246-249p-
253-254-255-256-257-258-260-261p-

Proposition d'Inscription au titre des Monuments
Historiques (Février 1964) - Section A1 -
Parcelles bâties N° 258 : Corps de logis principal

Section A1 - parcelle 120p : porche d'entrée clas-
sé M. H. le 5 janvier 1948.



Arrêté de protection – 4 – site classé

