

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE,
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



1^{ère} modification du PLUi NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 25 novembre 2021

1^{ère} modification simplifiée du PLUi adoptée le 14 décembre 2022

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 de L'Huisne Sarthoise

Le président,
Didier Reveau

Date : **6 mai 2024**

Phase : **Notification aux services n°2**

N° de pièce : **1b Annexe au rapport de présentation**

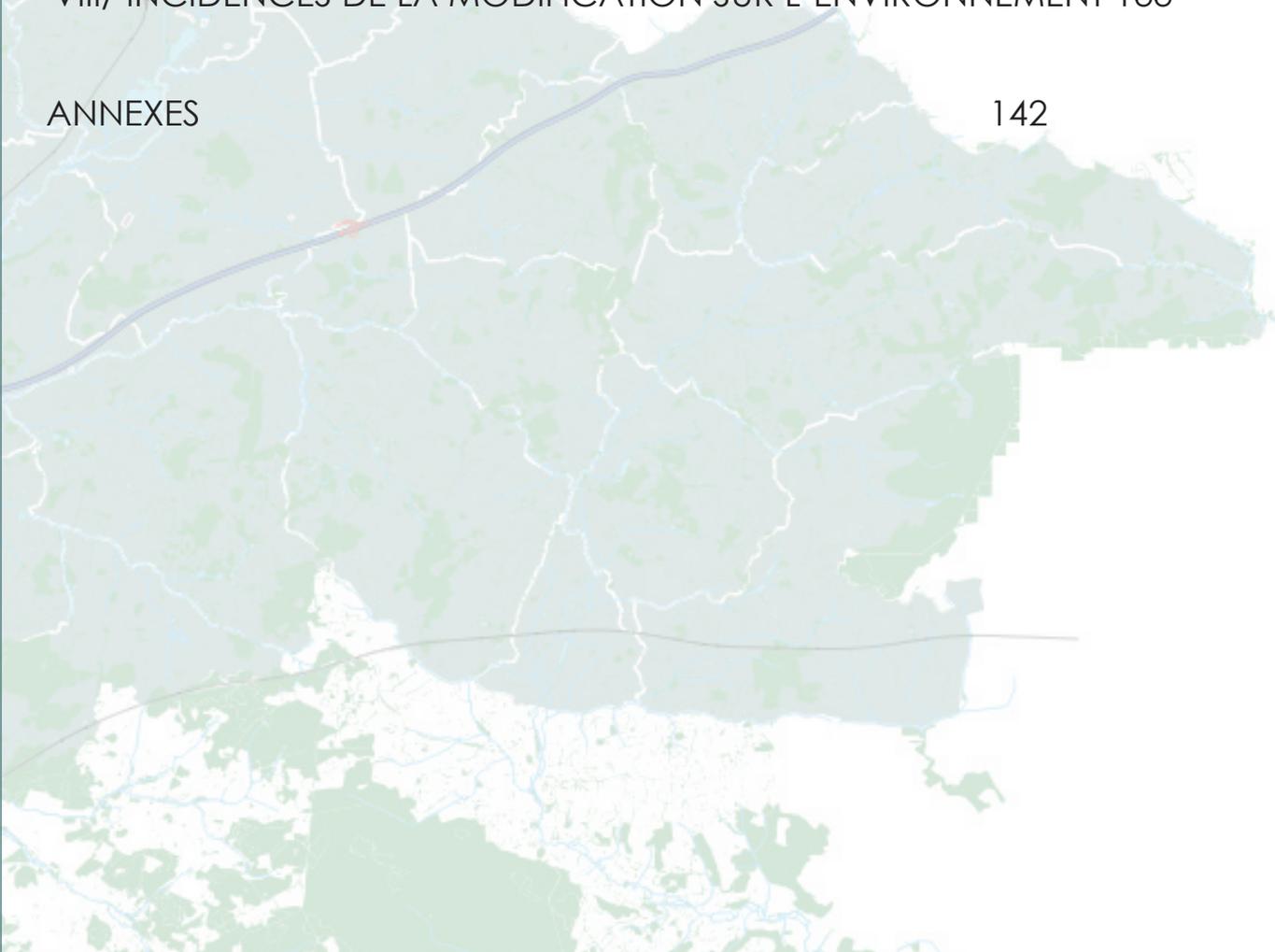
Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

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



TABLE DES MATIÈRES

I/ OBJET DE LA MODIFICATION	3
II/ LES ÉVOLUTIONS LIÉES À L'ASSAINISSEMENT	7
III/ LES ÉVOLUTIONS DES OAP	11
IV/ LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE	19
LES AJUSTEMENTS DE ZONES ET DE SERVITUDES D'URBANISME	
LES STECAL	
LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	
V/ LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	89
VI/ LES ÉVOLUTIONS DES ANNEXES	129
VII/ INTÉGRATION DU DOSSIER LOI BARNIER	131
VIII/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	133
ANNEXES	142



I/ OBJET DE LA MODIFICATION

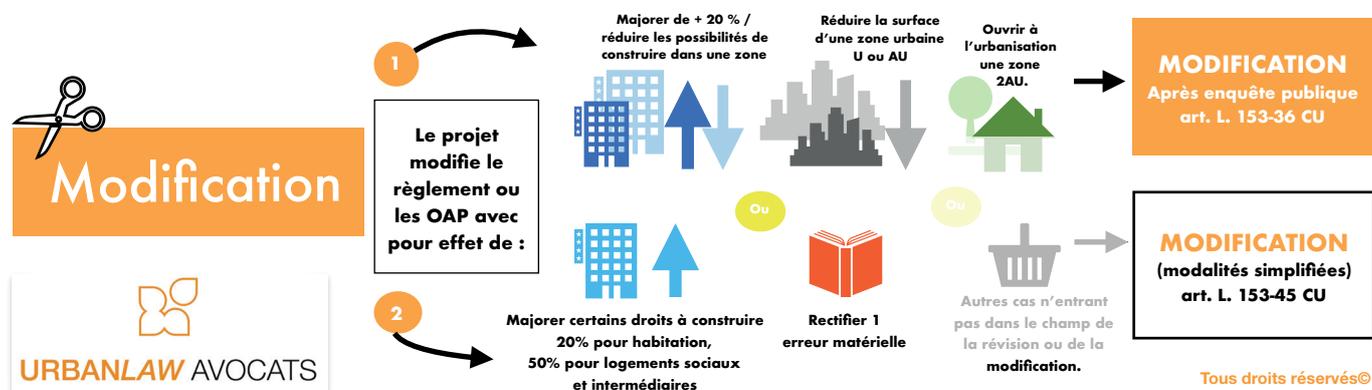
I/ OBJET DE LA MODIFICATION ET PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

Par délibération du 25 novembre 2020, la CCHS a approuvé son PLUi, devenu exécutoire en date du 8 février 2021.

Après une année de vie du PLUi, la Communauté de Communes a souhaité lancer conjointement une procédure de modification de droit commun ainsi qu'une procédure de modification simplifiée. Cette dernière a été approuvée le 14 décembre 2022. Les objectifs de la présente modification de droit commun sont :

- de rendre le document d'urbanisme parfaitement conforme vis-à-vis des demandes formulées lors du contrôle de légalité ;
- de réinterroger le document et notamment le règlement et de l'adapter afin d'en faciliter l'instruction.

La Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise a lancé la procédure de modification de droit commun du PLUi par délibération du conseil communautaire le 28 avril 2021. Elle est réalisée en parallèle d'une modification simplifiée ayant pour objet de rectifier les quelques erreurs matérielles 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 de l'Huisne Sarthoise 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 :

ORIENTATION 1 : VISER UNE RELANCE DÉMOGRAPHIQUE D'ICI 2030 DE 0,7% PAR AN

La modification de droit commun n'aura pas d'impact sur les objectifs démographiques. 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. D'autres au contraire, se retrouvent gelés en attendant la réalisation d'études voire de travaux sur le réseau d'assainissement. 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 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN MATIÈRE DE LOGEMENTS OBJECTIF 3 : VALORISER LES HABITATS EN MILIEU 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.).

Le règlement a été questionné afin notamment de faciliter la compréhension des pétitionnaires souhaitant démarrer un projet de construction.

ORIENTATION 1 : AFFIRMER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE EN PLACE

OBJECTIF 3 : PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Les changements de destination participent à la diversification du monde agricole et à la préservation du bâti qui y est rattaché.

Certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) présentés dans le présent document ont pour destination de développer des projets de gîtes ruraux ou encore de ferme pédagogique.

Aucune évolution du PLUi dans le cadre de la présente modification ne viendra nuire aux activités agricoles et forestières.

ORIENTATION 3 : AFFIRMER LE TOURISME VERT, ÉLÉMENT CLEF DU TERRITOIRE ET PERMETTRE SON DÉVELOPPEMENT

Plusieurs STECAL proposés dans le cadre de la présente modification de droit commun ont pour objet le développement d'hébergement et/ou d'activités touristiques sur le territoire intercommunal. Ils renforceront l'offre existante et participeront au développement de l'économie locale sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles.

ORIENTATION 1 : VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET NATUREL DU TERRITOIRE

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.

La mise à jour des plans de servitudes permettra de prendre en compte les nouveaux périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et des Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Les règles d'aspect extérieur des constructions proposées au règlement écrit ont été retravaillées afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le paysage urbain (évolution des règles sur les clôtures par exemple) comme rural (proposition de RAL pour les bâtiments agricoles par exemple).

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES POUR LE BIEN DES PERSONNES ET DES CONSTRUCTIONS

ORIENTATION 5 : PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU / AMÉLIORER LA QUALITÉ DES COURS D'EAU ET DES NAPPES SOUTERRAINES

Dans le cadre de la modification, des prospections complémentaires à celles menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont été menées pour préciser la localisation de certaines zones humides dans des secteurs projets. Ainsi, deux zones humides ont été complétées, ce qui améliorera leur prise en compte dans les aménagements.

Dans des secteurs à enjeux, la modification de droit commun aura permis d'élargir des secteurs inondables et de proposer des emplacements réservés dédiés à la construction de bassins de rétention.

Certaines parcelles sont repassées en zone inconstructible, car leur urbanisation induisait un risque de pollution pour les potentiels futurs habitants.

L'imperméabilisation des sols ne sera pas accrue par le projet de modification.

Ce dernier conditionne également l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs d'OAP à la réalisation d'études voire de travaux sur le réseau d'assainissement.

En tout état de cause, la modification de droit commun du PLUi n'induit pas de risques supplémentaires sur les biens et les personnes. L'impact sur la ressource en eau est neutre par rapport au document en vigueur.

II/ LES ÉVOLUTIONS LIÉES À L'ASSAINISSEMENT

PRÉAMBULE :

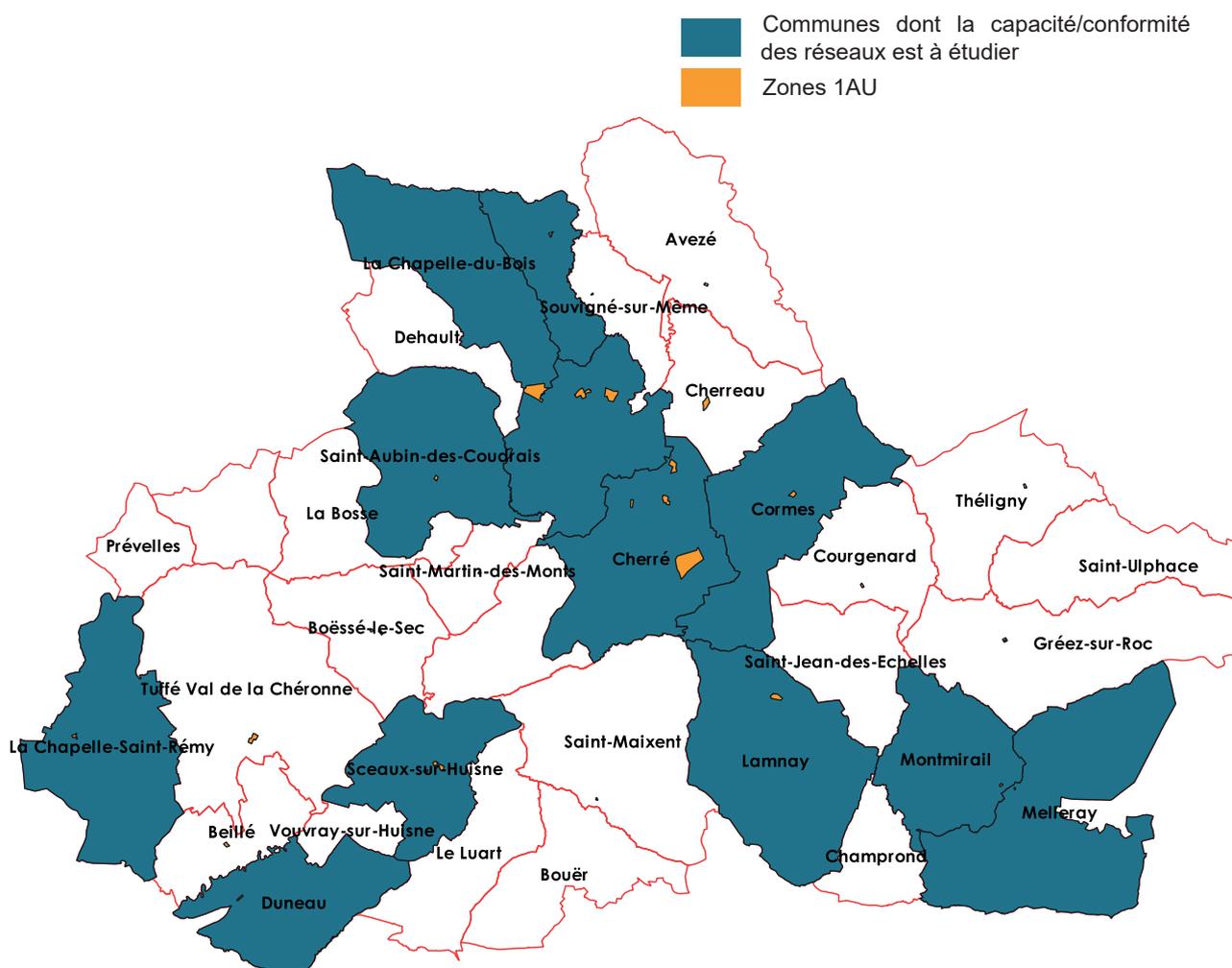
Il convient de rappeler en préambule du présent chapitre que 12 des 33 communes de la CC de l'Huisne Sarthoise avaient été mises en vigilance par la DDT de la Sarthe lors de l'élaboration du PLUi pour insuffisance de leurs réseaux d'assainissement. Ainsi et lors de la notification aux PPA, la DDT formulait un certain nombre de préconisations dont le but était d'éviter toute urbanisation nouvelle dans l'attente de travaux de mise aux normes des réseaux.

Suite à l'approbation du PLUi et afin qu'une solution soit rapidement envisagée, la DDT demandait dans un courrier du 10 mai 2021 à ce que la formulation suivante soit reportée au PLUi :

« Les projets d'urbanisation sont conditionnés à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés seront collectés, acheminés et traités par le système d'assainissement. »

La modification de droit commun a été l'occasion de faire un point exhaustif de l'état des réseaux pour ces 12 communes. Il s'est avéré que certaines collectivités ont déjà entrepris des travaux de mises aux normes et/ou la réalisation de leur Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). Après un temps de rencontre avec chacune des communes, une réunion a été réalisée le 22 mars 2022 avec la DDT afin de discuter ouvertement de la situation des territoires locaux.

Le présent chapitre expose les évolutions du PLUi au regard des conclusions formulées lors de la réunion du 22 mars 2022.



LES ÉVOLUTIONS SUR LES OAP :

Comme indiqué dans la lettre du contrôle de légalité du 10 mai 2021, une condition d'ouverture à l'urbanisation liée à la suffisance des réseaux d'assainissement a été ajoutée pour 12 communes du territoire maintenues en vigilance en 2023. Les 12 communes concernées sont les suivantes :

- Cormes
- Melleray,
- Montmirail,
- Préval,
- St-Aubin-des-Coudrais,
- Sceaux-sur-Huisne,
- La Ferté Bernard
- Cherré-Au
- Duneau
- La Chapelle du Bois
- La Chapelle Saint Rémy
- Lamnay

La réunion du 22 mars 2022 a permis de faire le point sur l'avancement des aménagements par secteurs ainsi le principe de conditionnalité lié à l'assainissement n'a pas été ajouté sur l'ensemble des sites d'OAP (principalement lorsque ces derniers sont déjà aménagés).

La modification de droit commun a ainsi permis d'instaurer dans les OAP des communes relevées par la DDT une condition à l'ouverture à l'urbanisation sur les zones urbaines et à urbaniser destinées au développement de l'habitat des communes suivantes :

- Melleray,
- Montmirail,
- Préval,
- St-Aubin-des-Coudrais,
- Sceaux-sur-Huisne, (secteur Saint Eloi, secteur de la Tuilerie) ,
- La Ferté Bernard, OAP habitat et économie
- Cherré-Au, OAP habitat et économie
- Duneau
- La Chapelle du Bois
- La Chapelle Saint Rémy
- Lamnay

A contrario, les secteurs suivants n'ont pas été soumis à ce principe :

- Cormes car l'aménagement du site est presque achevé ;
- Sceaux-sur-Huisne, secteur des Acacias, car l'aménagement du site est presque achevé ;
- Cherré-Au, secteur de Maupassant et la parcelle AE 57 du secteur la Retrourie ;

Cette condition d'ouverture à l'urbanisation liée à la suffisance des réseaux d'assainissement se trouve dans chacune des OAP sectorielles concernées dans la sous partie « Condition d'ouverture à l'urbanisation et Conformité de l'assainissement collectif préalable à l'ouverture à l'urbanisation ».

Elle est rédigée comme suit :

« *Les projets d'urbanisation sont conditionnés au respect des capacités nominales d'accueils des systèmes d'assainissement, le cas échéant à la réalisation d'études et/ou de travaux permettant de garantir, lors de la mise en service et du raccordement du projet, la collecte, l'acheminement et le traitement effectifs des nouveaux flux générés* ».

Les exceptions correspondent à des secteurs dont les permis d'aménager voire les permis de construire ont d'ores et déjà été accordés.

Justifications

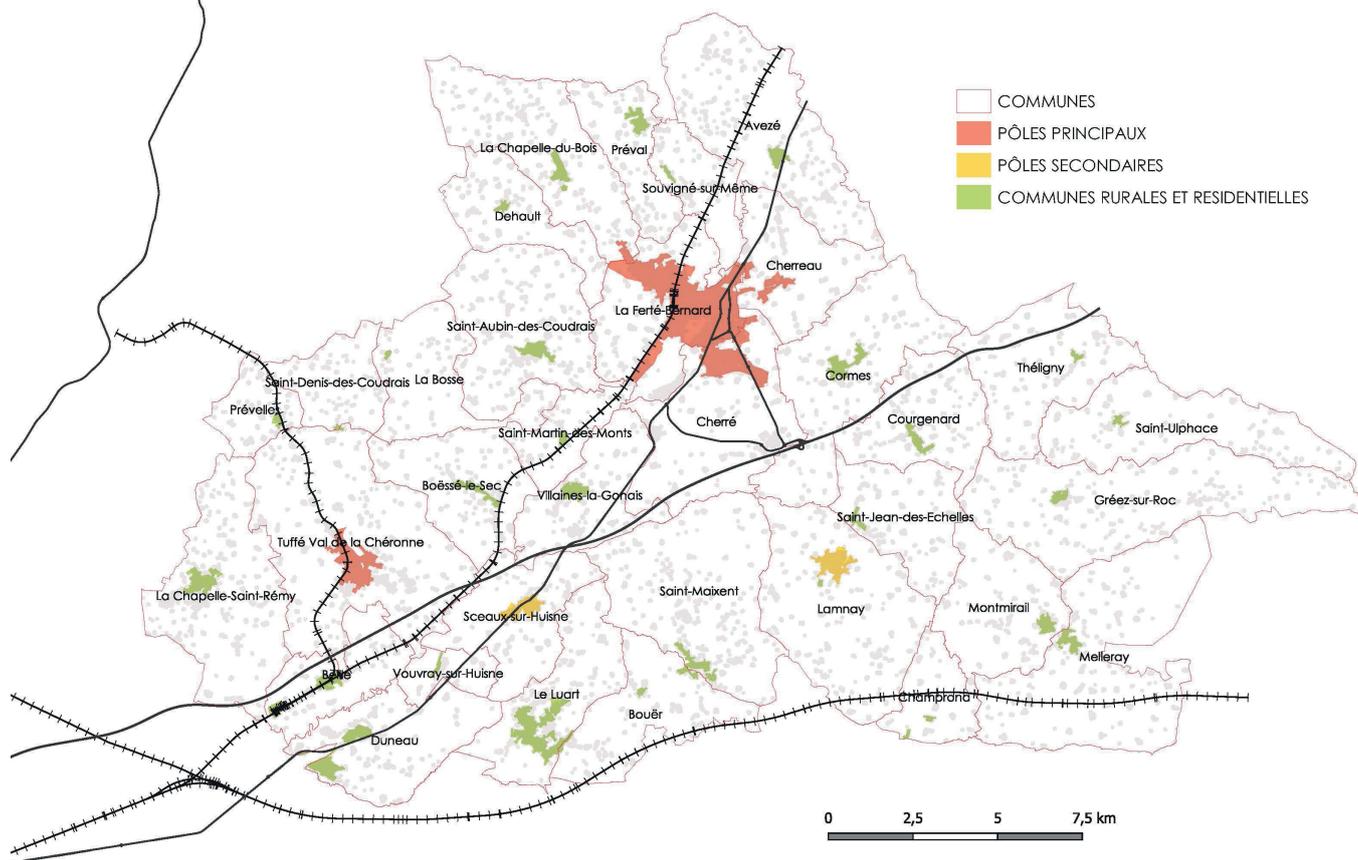
Le fonctionnement et les capacités des réseaux d'assainissement est une question fondamentale et moteur dans le cadre de la présente modification. 12 communes sont dorénavant soumises à une condition d'ouverture à l'urbanisation liée à la suffisance des réseaux d'assainissement.

Cette évolution répond directement aux demandes formulées par la DDT de la Sarthe lors du contrôle de légalité du PLUi puis lors de l'élaboration de la modification de droit commun.

En conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'autres études complémentaires liées au réseau d'assainissement, cette évolution fait également office d'échéancier tel qu'il est prévu au titre de l'article L151-6-2-1 du Code de l'Urbanisme. En effet, il est à ce jour impossible de programmer l'aménagement de ces zones dont l'aménagement est réalisé au gré des opportunités. En revanche, la plupart des communes concernées ont déjà engagé des études, voire des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement. Il peut être estimé que la plupart des secteurs d'OAP objet de la présente évolution pourront être réalisés à l'horizon 5 ans.

III/ LES ÉVOLUTIONS DES OAP

1.1/ 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.

Une armature commerciale est identifiée afin de proposer des orientations d'aménagement adaptées aux enjeux des territoires. Ils sont scindés comme suit :

- Les secteurs dits périphériques correspondant au règlement écrit aux zones UE, 1AUe et 1AUc où peuvent se développer les équipements économiques, logistiques, commerciaux et artisanaux prioritairement, incompatibles avec des secteurs habités. 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 dits 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 sur les communes rurales.

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.

La définition des secteurs se justifie par leur localisation ainsi que leur fonctionnalité et leur usage dans le tissu économique. Il est ainsi apparu très clair de dissocier le tissu économique très spécifique des tissus industriels périphériques (Zones d'activités, zones industrielles, etc.), des unités économiques et commerciales de centre-bourg dont la préservation est portée par des programmes de revitalisation.

Comme évoqué plus haut, la définition des pôles principaux et des pôles de proximité dans le cadre de la présente OAP, est reprise du PADD.

En plus de cette analyse de l'armature commerciale du territoire, il a été défini **une typologie des commerces** selon les fréquences d'achat qui participent de l'organisation de l'activité commerciale. On distingue ainsi deux grandes catégories d'achat :

- **Les achats quotidiens et les services de proximité**, qui participent à la vitalité des centres-bourgs et des villages,
- **Tout autre achat et services**, qui répondent souvent à des logiques plus fonctionnelles et qui peuvent se développer en périphérie du tissu bâti.

S'agissant des achats quotidiens et des services de proximité, on retient les activités commerciales suivantes (liste exhaustive) :

- Commerces de bouche spécialisés : charcuterie, boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie, primeur, traiteur, fromager ;
- Commerce d'alimentation générale : supérette, épicerie ;
- Commerce de détail de produits à base de tabac – cigarette électronique ;
- Débits de boisson (bars, salon de thé, ...) ;
- Coiffure ;
- Soins de beauté, ongles, spa ;
- Commerces alimentaires spécialisés ;
- Commerce de détail de fleurs, de plantes, graines, engrais ;
- Librairie, maison de presse, achat culturel ;
- Pharmacie

Justifications

En l'absence de SCoT, cette OAP thématique doit idéalement définir des vocations et des typologies commerciales suivant l'analyse des flux générés par les personnes ou les marchandises, des surfaces de vente ou encore suivant les typologies commerciales».

Le listing énonçant la liste des achats quotidiens et des services de proximité est exhaustif au sens du présent PLU. La traduction réglementaire de cette liste est importante. Elle fait état des commerces et services qui ne pourront pas être implantés dans les zones appelées «secteurs périphériques».

Le choix des commerces et services énoncés ci-dessous a été établi en concertation avec les élus qui ont retranscrit une réalité de terrain. L'objectif est bien d'assurer le dynamisme économique des pôles urbains principaux et de proximité en écartant tout risque de concurrence avec les sites périphériques. Une offre complémentaire et non concurrentielle doit être prônée sur le territoire.

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 constitutionnel de la liberté d'entreprendre.

Les orientations d'aménagement des zones commerciales dites périphériques :

Les orientations d'aménagement des secteurs périphériques sont scindées en 4 grandes parties :

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

Justifications

Ce premier axe vise à définir les contours et les caractéristiques dans la typologie des installations souhaitées sur les sites périphériques. Les justifications quant au choix des activités dites d'achat quotidien qui ne pourraient s'installer sur les zones périphériques sont précisées ci-dessous. Il est également demandé que soient installés sur ces secteurs, les équipements commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 300m². Cette orientation à travers l'emprise au sol, oriente la typologie des futurs sites de vente. Le seuil de 300m² correspond à celui où une autorisation d'exploitation commerciale est obligatoire.

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

Justifications

Ce premier axe vise à définir un aménagement vertueux des zones périphériques, soit :

1. Réutiliser les sites vacants existants ;
2. Si impossible, aménagement en dent creuse ;
3. Si impossible, ouverture à l'urbanisation

Le porteur de projet devra être à l'initiative de la démonstration. Dans le cadre du développement des sites d'activités, l'OAP thématique renvoie logiquement aux OAP sectorielles. En revanche, elles apportent des précisions plus générales (mutualisation des parkings, végétalisation des espaces, utilisation de matériaux perméables, intégration du photovoltaïques, etc.) qui sont soit un rappel de la loi ou qui serviront de support lors des phases d'instruction des demandes d'autorisation. L'objectif ici, est de minimiser l'impact des futurs aménagements sur l'environnement.

3. Assurer l'intégration paysagère des sites

Justifications

Les règles d'aspect et de végétalisation des sites ont ici été édictées afin de garantir la bonne intégration paysagère des actuels et futurs sites économiques et commerciaux. Elles seront applicables dès lors qu'une demande d'autorisation sera déposée sur les sites identifiés comme périphériques.

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

Justifications

Enfin, ce dernier objectif soutient une volonté politique de déploiement des axes de mobilités actives sur le territoire intercommunal bien au-delà des échelles d'aménagement à la parcelle des sites économiques. Il s'agit ici d'affirmer la nécessité de rendre ces zones accessibles autrement que par l'utilisation des véhicules motorisés.

Les orientations d'aménagement des pôles principaux :

Trois pôles principaux sont identifiés sur le territoire de l'Huisne Sarthoise : La Ferté Bernard, Tuffé-Val-de-la Chéronne et Cherré-Au.

Justifications

Ils constituent les pôles principaux et structurants en termes d'armature commerciale. L'OAP a été traitée en complémentarité du programme d'action et de revitalisation « Petite Ville de Demain » (PVD). A ce titre, les orientations visant à préserver voire développer l'activité économique sont étayées et retranscrites dans les quatre thématiques suivantes :

1. **La vacance commerciale** : la gestion de la vacance doit répondre à une logique de concentration des unités commerciales afin de créer une synergie au sein des centres bourg. Cela justifie notamment l'orientation visant à requalifier les unités vacantes situées en dehors des chemins commerciaux identifiés dans les plans de linéaires commerciaux ;

2. **Les locaux commerciaux** : En parallèle des orientations sur les sites «périphériques», les surfaces de ventes de plus de 300 m² sont interdites dans les centres bourgs. Cela se justifie par la typologie d'activités commerciales induites par ses surfaces (supermarchés, grandes surfaces, etc.). L'objectif étant ici de développer les petites surfaces ou les supérettes. Le plan des linéaires commerciaux est une fois encore visé, car il permet d'identifier les axes sur lesquels peuvent se développer de nouvelles activités commerciales et de services. Cet objectif se justifie par la recherche d'une concentration des activités.

3. L'attractivité commerciale et 4. Formalisation des projets de territoires commerciaux

Ces deux dernières thématiques traitent de projets territoriaux à l'échelle intercommunale. Les centralités économiques doivent être attractives pour qu'une offre suffisamment conséquente se constitue. Ces grandes orientations se justifient donc par la nécessité des territoires de porter une politique active en matière de valorisation des cœurs urbains commerciaux, de traitement des espaces publics, de développement des mobilités actives ou encore de projets territoriaux commerciaux.

Les orientations d'aménagement des pôles de proximité et des communes rurales :

Deux pôles commerciaux de proximité (Sceaux-sur-Huisne et Lamnay) ainsi que les communes rurales/résidentielles du territoire offrent également une armature commerciale disparate pourtant nécessaire à la qualité du cadre de vie du territoire.

Justifications

Les orientations sur les pôles de proximité visent à pérenniser l'offre commerciale existante voire de la développer sur les cœurs commerciaux identifiés par le plan de localisation des axes commerciaux préférentiels. Les OAP concentrent donc l'installation des unités commerciales dans les centres urbains et sont prescriptives en matière de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vacants. Tout cela se justifie par une volonté de maintenir une offre commerciale de proximité sur ces territoires. L'OAP présenté également des objectifs relevant de la politique territoriale notamment dans l'aménagement et la valorisation des espaces publics.

Concernant les 28 communes dites rurales, il s'agit de maintenir les commerces déjà présents sur ces territoires et s'ils peuvent justifier d'un fonctionnement pérenne. La conditionnalité d'implantation à proximité des espaces publics se justifie en ce sens. Il s'agit de ne pas contraindre l'éventuelle implantation d'une unité commerciale, mais d'orienter sa localisation afin d'assurer sa bonne exploitation.

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

La loi Climat et résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :

- l'établissement par les OAP d'un **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 définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ;**

1.2.1 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, des 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 de l'Huisne Sarthoise et notamment les points fragmentant ces corridors (axes 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 PLUi 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 déclinaison 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.

1.2.2. MISE A JOUR DES ÉCHÉANCIERS PRÉVISIONNELS DES OAP «HABITAT»

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.

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

En termes de méthodologie la répartition proposée est la suivante :

- Réalisé / court terme : premières zones urbanisées, entre 2021 et 2024
- Moyen terme : deuxièmes zones urbanisées, entre 2024 et 2026
- Long terme : zones urbanisées en dernier lieu, entre 2026 et 2027 (nécessiteront une modification du PLUi)

Au-delà de 2027, l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à long terme (2AU) nécessitera une révision générale du PLUi.

Les élus ont été impliqués dans la démarche et les réflexions afin que les échéanciers proposés correspondent finement à la réalité de terrain.

Justifications

Une fois encore il s'agit de répondre aux objectifs portés par la loi Climat & Résilience. Cet échéancier est soit donné à titre indicatif permettant de constituer une ligne générale 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.

1.3/ ÉVOLUTION DES OAP À GRÉEZ-SUR-ROC

Les évolutions :

La commune rurale de Gréez-sur-Roc accueille deux secteurs d'OAP :

1. Le secteur du Cimetière en zone UB ;
2. Le secteur Laurent Boutrouë en zone 1AU est dont l'aménagement est initialement conditionné par l'urbanisation à 75% de l'OAP du Cimetière.

La modification du PLUi propose de supprimer l'OAP du cimetière ainsi que la condition à l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Laurent Boutrouë.

Des évolutions du zonage sont proposées en conséquence (partie suivante) afin de diminuer drastiquement le droit à construire sur l'ex OAP Cimetière.

Justifications

La localisation du secteur du Cimetière, l'enclavement de certaines parcelles et le tènement foncier induisent un site peu vendeur et contraignant en termes d'aménagement.

Il bloque aujourd'hui le second secteur d'OAP soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation et qui permettrait pourtant de mobiliser beaucoup plus aisément 5 nouvelles maisons d'habitation.

La suppression du secteur du Cimetière vise donc à proposer à la commune des possibilités de développement à court terme. **Elle induit également des évolutions de zonage puisque une majeure partie de la zone UB repassera en zone N en conséquence. Seules quelques parcelles constructibles seront maintenues le long de la rue du Nord.**

1.4/ ÉVOLUTION DE L'OAP DE LA BILLARDIÈRE À LA FERTÉ BERNARD

Les évolutions :

L'ensemble du point F concernant le phasage d'ouverture à l'urbanisation est supprimé.

Justifications

Plusieurs propriétaires répartis sur différentes phases ont d'ores et déjà évoqué le souhait d'aménager leurs parcelles. Maintenir le phasage constituerait une contrainte supplémentaire qu'il n'est plus nécessaire de maintenir aujourd'hui. Il faut rappeler ici que l'OAP conditionne également la réalisation des aménagements à la mise en œuvre d'études et/ou de travaux d'assainissement.

1.5/ ÉVOLUTION DES OAP DE DUNEAU

Les évolutions :

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation ont été inversées :

- Initialement 75% de l'OAP La Fabrice devaient être réalisés pour commencer l'aménagement de l'OAP Charmilles
- Aujourd'hui 75% de l'OAP Charmilles devront être réalisés pour commencer l'aménagement de l'OAP Fabrice

Justifications

L'objectif est ici de répondre à la réalité de terrain puisque le secteur de l'OAP des Charmilles est en effet prêt à être aménagé à court terme. Il s'agit par ailleurs d'une demande expresse déjà formulée lors de l'élaboration du PLUi, mais dont la non prise en compte est la conséquence d'un oubli.

Les évolutions :

Sur l'OAP La Fabrice, un principe d'accès depuis la rue Haute a été ajouté sur le schéma de l'orientation.

Justifications

La collectivité constate que l'urbanisation de ce secteur est réellement contrainte par une topographie marquée et un manque d'accessibilité. Des chemins existent, mais ne sont aujourd'hui pas carrossables et ne permettront pas une circulation en double sens. L'urbanisation de ce secteur est maintenant soumise à la création d'un nouvel accès en double sens depuis la rue Haute.

CRÉATION ET SUPPRESSION D'OAP SECTORIELLES

1.6/ SUPPRESSION DE L'OAP HABITAT CHAMP DE LA MÛRE À SAINT-MAIXENT

Les évolutions :

L'OAP Habitat du Champ de la Mûre est supprimée. Subsiste l'OAP Secteur des Bloussières plus au nord.



Justifications

Ce secteur est aujourd'hui aménagé.

Source : Géoportail

1.7/ SUPPRESSION DE L'OAP HABITAT À MONTMIRAIL

Les évolutions :

L'OAP Habitat de Montmirail est supprimée.

Justifications

La commune souhaite implanter de l'équipement de loisirs et d'intérêt collectif sur cette zone à urbaniser. Le zonage est modifié en conséquence passant de 1AU à 1AUI.

1.8/ ÉVOLUTION DE L'OAP «1.5.SECTEUR HABITAT DES PELLETERIES» À LAMNAY

Les évolutions :

En conséquence des évolutions de zonage, l'OAP « secteur d'Habitat des Pelleteries » a évolué pour exclure l'ancienne décharge des emprises aménageables.

L'OAP est maintenue afin de cadrer l'urbanisation le long de la rue du Pâtis et du chemin des Pelleteries.

Justifications

Ce secteur situé dans le tissu bâti de Lamnay constitue aujourd'hui une dent creuse non négligeable d'environ 0,8 ha. Le site est cependant localisé sur une ancienne décharge ce qui ne permet pas en l'état d'envisager son urbanisation totale à court terme (risque de pollution du site, de nuisance, problème de structure des constructions, etc.)

L'objectif est ainsi de maintenir un secteur constructible uniquement le long des axes de circulation, également les plus éloignés de l'ancien site de dépôt. Afin d'assurer le bon aménagement du site, l'OAP est maintenue et a été retravaillée.

Les quelques principes ici retenus consistent en :

- La réalisation d'un aménagement à la densité minimale de 17 logts/ha (soit 5 logements minimums) ;
- L'intégration de l'aménagement à travers la plantation de haies paysagères et la gestion des hauteurs ;
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- La gestion des principes d'accès qui pourraient être idéalement individualisés pour chacune des nouvelles constructions. Ces dernières seront implantées le long des axes routiers. L'aménagement dans le cas présent ne fera pas l'objet d'une opération d'ensemble. Des accès individualisés faciliteront l'aménagement du secteur.
- La réalisation d'une étude pollution des sols afin d'écarter tout risque pour les futurs occupants.



1.9/ CREATION DE L'OAP «SECTEUR DU BOURG» A DEHAULT

Les évolutions :

En lien avec l'évolution de zonage suivante «Dehault : passage de UL à UA sur les parcelles A 300, 301 302 et 303», une OAP est créée afin de maîtriser l'évolution du site et notamment le respect de la densité de 15 logements/ha minimum.

Justifications

Cette évolution vise à retrouver un équilibre suite à la suppression de 3 secteurs d'OAP : Les Pelleteries à Lamnay (9 logements), Le Cimetière à Gréez sur Roc (7 logements) et Montmirail (6 logements) pour un potentiel total de logements d'environ **22 logements**.

Suite à un travail de terrain et collaboratif avec les élus, de nouveaux secteurs ont pu être identifiés permettant de retrouver l'équilibre de PLUi suite à son approbation et de confirmer la bonne compatibilité avec le PADD.

Les quelques principes consistent :

- La réalisation d'un aménagement à la densité minimale de 15 logts/ha ;
- L'intégration de l'aménagement à travers la plantation de haies paysagères et la gestion des hauteurs ;
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- La gestion des principes d'accès (entrée/sortie sur le site) qui dans le cas présent passeront sur emprises publiques.

Schéma d'orientations

Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Commune de DEHAULT

Element existant :

 Haies à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Principe d'entrée / sortie sur le site

Nombre minimum de logements : 3
Hauteur maximale : R+Combles

0 50
Mètres
1:800
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : audicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cadastre
Source de données : audicé urbanisme, 2018



1.10/ CREATION DE L'OAP «SECTEUR DU BOURG» A LA CHAPELLE SAINT RÉMY

Les évolutions :

En lien avec l'évolution de zonage suivante «La Chapelle Saint Rémy : Passage de UL à UB de tout ou partie des parcelles A 385, 1191 et 1342», une OAP est créée afin de maîtriser l'évolution du site et notamment le respect de la densité de 16 logements/ha minimum.

Justifications

Cette évolution vise à retrouver un équilibre suite à la suppression de 3 secteurs d'OAP : Les Pelleteries à Lamnay (9 logements), Le Cimetière à Gréez sur Roc (7 logements) et Montmirail (6 logements) pour un potentiel total de logements d'environ **22 logements**.

Suite à un travail de terrain et collaboratif avec les élus, de nouveaux secteurs ont pu être identifiés permettant de retrouver l'équilibre de PLUi suite à son approbation et de confirmer la bonne compatibilité avec le PADD.

Les quelques principes consistent :

- La réalisation d'un aménagement à la densité minimale de 18 logts/ha ;
- L'intégration de l'aménagement à travers la plantation de haies paysagères et la gestion des hauteurs ;
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- La gestion des principes d'accès (entrée/sortie sur le site) et de l'accessibilité piétonne.

Schéma d'orientations

Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de LA CHAPELLE SAINT-RÉMY

Principes d'aménagement :

-  Emprise de l'OAP dédiée à l'habitat
-  Emprise de l'OAP dédiée aux équipements publics
-  Principe d'accès au site
-  Principe d'accès piéton au site
-  Haie végétale à créer / préserver

Nombre minimum de logements : 14

Hauteur maximale : R+1+Combles

0 50 100
Mètres

 **1:1 800**
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Sources de fond de carte : Cadastre
Sources de données : auddicé urbanisme, 2018



RÉCAPITULATIF DE L'ÉQUILIBRE ENTRE CRÉATION/SUPPRESSION DE SECTEURS D'OAP

OAP SECTORIELLES HABITATS SUPPRIMÉES

GRÉEZ-SUR-ROC (OAP Cimetière)	7 logements
MONTMIRAIL	6 logements

OAP SECTORIELLES HABITATS RÉDUITES

LAMNAY (OAP Les Pelleteries)	Passage de 14 à 5 logements min
------------------------------	---------------------------------

OAP SECTORIELLES HABITATS CRÉÉS

DEHAULT (OAP Secteur du bourg)	4 logements
LA CHAPELLE SAINT REMY (OAP Secteur du bourg)	16 logements

Le secteur d'OAP Saint Maixent a été supprimé car il a été aménagé depuis l'approbation du PLU. Le nombre de logements n'est donc pas à déduire.

 Réduction de 22 logements

 Ajout de 20 logements

Le PADD dans sa version approuvée identifiait un besoin pour la collectivité d'environ 1733 logements à construire d'ici 2030. La compensation prévue entre la réduction et l'ajout de logements dans les secteurs d'OAP induira une perte de 3 logements soit une réduction de 0,17% par rapport à la proportion totale de logements. Cette évolution est tout à fait compatible avec le PADD en vigueur.

Comme il a été évoqué par les services de l'Etat de la Sarthe, ces compensations sont prévues en zone urbaine et respectent le PADD dans le sens où elles permettent « le développement d'extension limitée des communes résidentielles et rurales » soulevé par l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD : « répartir des objectifs d'évolution démographique adaptés aux particularités du territoire ».

1.11/ ÉVOLUTION DE L'OAP SECTORIELLE DE MONTMIRAIL DE L'HABITAT VERS L'ÉQUIPEMENT

Les évolutions :

En lien avec l'évolution de zonage suivante «Passage de 1AU à 1AUI à Montmirail», l'OAP évolue afin de permettre l'installation d'équipements collectifs. Le potentiel de logements de ce secteur a été reporté sur d'autres secteurs nouvellement identifiés sur le territoire.

Justifications

La commune souhaite réaliser un projet d'intérêt collectif et de loisirs sur ce secteur.

Les grands principes d'aménagement de l'OAP sont inchangés (accès, création d'une haie paysagère, périmètre, etc.) car ils conviennent également à une évolution du site vers de l'équipement collectif.

Il faut noter que le secteur est particulièrement propice au développement d'équipements collectifs. Il concentre aujourd'hui un certain nombre de commerces, services et équipements (EHPAD, pharmacie, école, gendarmerie, etc.). Le renforcement de ce pôle s'inscrit en parfaite cohérence avec la nature actuelle du site.

IV/ LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

LES AJUSTEMENTS DE ZONES ET DE SERVITUDES D'URBANISME

ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

CE QU'IL FAUT RETENIR

1. A Gréez-sur-Roc, la suppression de l'OAP du cimetière induit un passage de U à N ;
2. Ajout de deux secteurs de carrières identifiés au titre de l'article R.151 34 2° du Code de l'Urbanisme à Vouvray-sur-Huisne et Bouër ;
3. Passage de UL à UB de parcelles à La Ferté Bernard ;
4. Passage de UL à UE de parcelles à Chérré-Au ;
5. Ajout d'un emplacement réservé à Duneau destiné à des aménagements de voiries
6. Aux Pelleteries, la suppression de l'OAP induit le passage d'une partie du secteur de U à N ;
7. à Champrond Changement de repérage du L.151-19 au L.151-23 concernant un arbre ;
8. Passage de 1AU à 1AUI de parcelles à Montmirail
9. Ajout d'une trame de zone humide + réduction d'une zone 1AU à La Ferté Bernard
10. Saint Ulphace, ajout d'une Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
11. Passage de UB à UE et de UE à UL sur des parcelles à Lamnay
12. Passage de UL à UA sur des parcelles à Dehault
13. Saint-Aubin-des-Coudrais : Élargissement de la zone « Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme »
14. Ajout d'emplacement réservé à Saint-Aubin-des-Coudrais
15. Passage de UL à UB de parcelles à La Chapelle Saint Rémy
16. Augmentation de la trame «zone humide» à la Ferté Bernard
17. Suppression d'un emplacement réservé à Chérré-Au
18. Suppression d'un emplacement réservé à Tuffé-Val-de-la-Chéronne

2.1/ LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

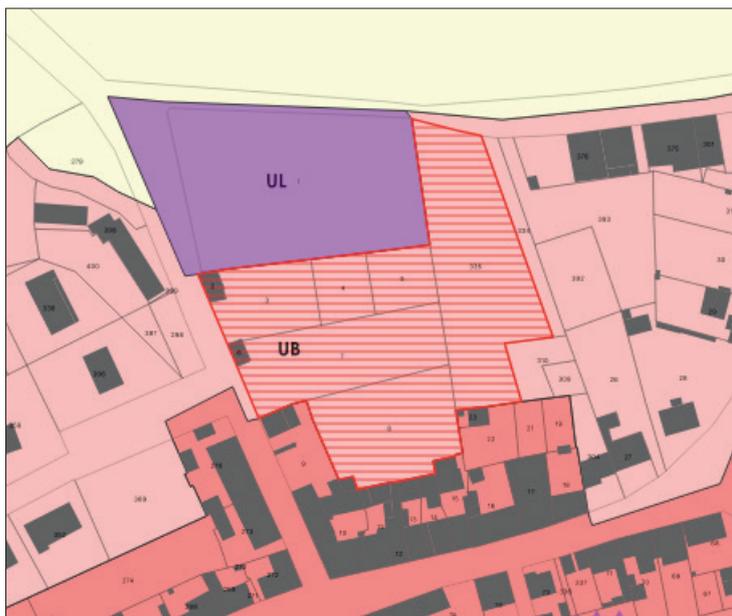
2.1.1 / Les évolutions du zonage à Gréez-sur-Roc suite à la suppression de l'OAP du cimetière

Les évolutions :

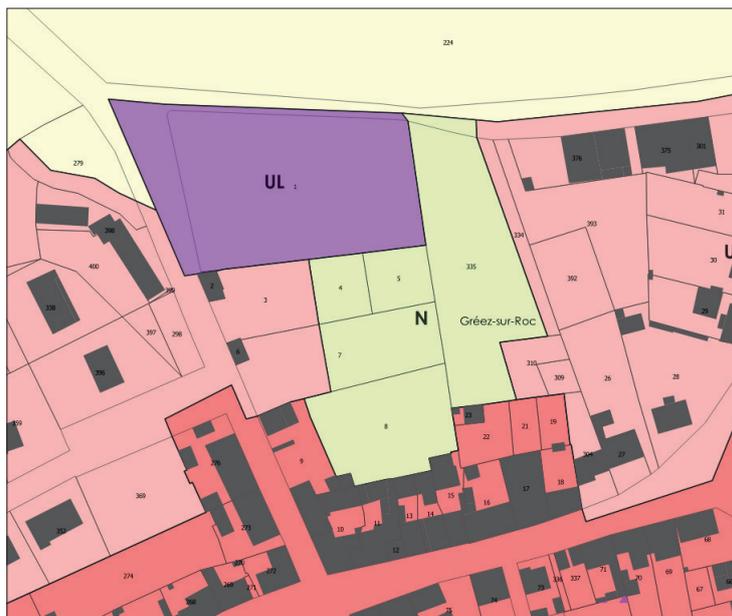
La suppression de l'OAP du cimetière à Gréez-sur-Roc s'accompagne des évolutions de zonage suivantes :

- Suppression du périmètre d'OAP ;
- Passage de UB à N de la quasi-totalité du secteur sur 4 700m² ;
- Maintien d'une partie des parcelles AB 3 et 7 en UB sur une superficie totale d'environ 1 200m².

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

La suppression de l'OAP sur ce secteur est motivée par les multiples difficultés que comporte le site pour pouvoir prétendre à un aménagement à l'horizon du PLUi. En outre, 75% de son aménagement conditionnait l'ouverture à l'urbanisation de la seconde OAP sur la commune de Gréez.

Le passage d'une majeure partie en zone naturelle vise ainsi à maintenir les équilibres de développement pressentis sur la commune. Le maintien de deux parcelles en zone UB permettra la construction de deux maisons d'habitation le long de la rue du Nord.

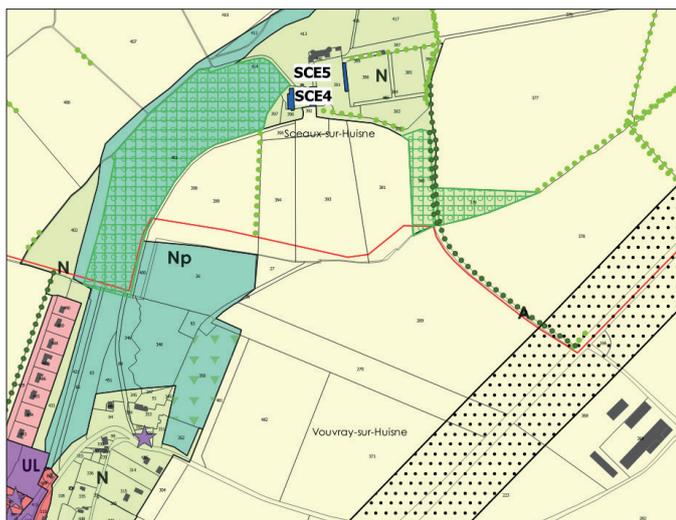
2.1.2 / Ajout de deux secteurs de carrières identifiés au titre de l'article R.151 34 2° du Code de l'Urbanisme à Vouvray-sur-Huisne et Bouër

Les évolutions :

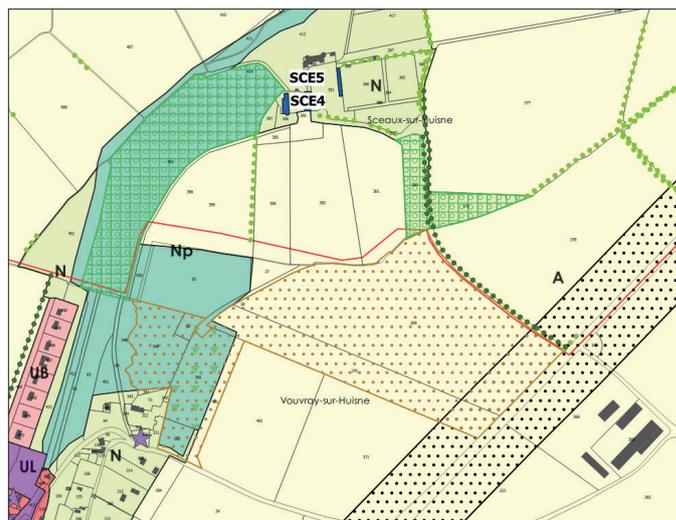
Sur les communes de Vouvray-sur-Huisne et Bouër deux secteurs de carrières identifiés au titre de l'article R.151 34 2° du Code de l'Urbanisme ont été ajoutés sur des secteurs exploités et autorisés par arrêtés préfectoraux.

À VOUVRAY-SUR-HUISNE

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

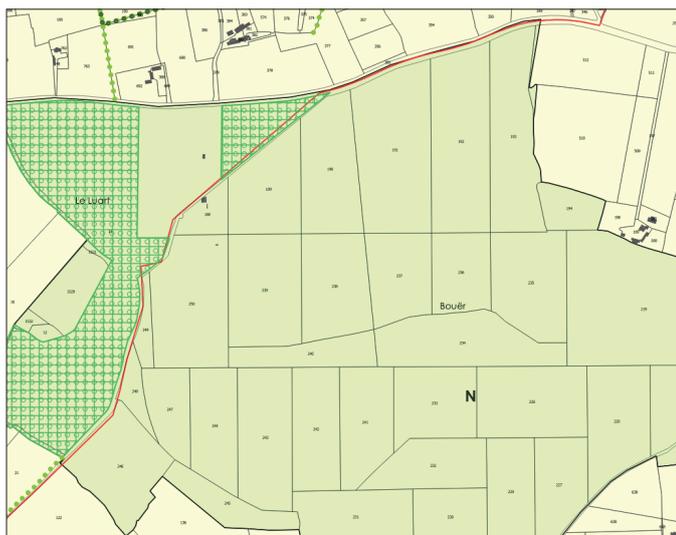
La société d'exploitation est actuellement autorisée, en vertu de l'arrêté préfectoral n° DIRCOL 2016-0679 en date du 16 décembre 2016 (modifié par l'arrêté préfectoral n° DCPAT 2019-0269 du 15 novembre 2019) à exploiter, pour une durée de 20 ans, une carrière et des installations de traitement des matériaux au lieu-dit la Tuilerie sur la commune de Vouvray-sur-Huisne, sur une emprise totale de 13 hectares environ.

Lors de l'enquête publique du projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire, l'exploitant avait fait observer que le document graphique ne prenait en compte qu'une partie de la carrière en zonage Ac. En effet, le dossier arrêté proposait d'indiquer les carrières «C» induisant des zones Ac ou Nc. Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ces zones indicées ont été remplacées par une trame de carrières identifiées au titre de l'article R.151 34 2° du Code de l'Urbanisme. Cependant, la demande formulée par la société n'avait pas été régularisée.

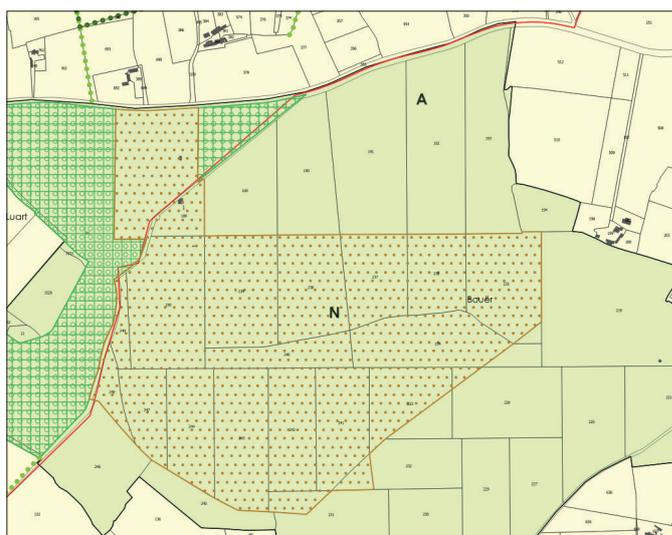
La trame est donc aujourd'hui étendue à l'ouest sur les parcelles A 481, 93, 348, 350 et 352.

À BOUËR

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



La société d'exploitation est autorisée par les arrêtés préfectoraux du 18 juin 2004 et du 25 mai 2005, à exploiter une carrière de sables au lieu-dit « La Butte de Bouër » sur le territoire des communes de Bouër et du Luart.

Le document graphique du PLUi arrêté proposait bien une zone Nc sur l'ensemble de ce secteur, le dossier approuvé n'a pas conservé ce zonage et secteur est assimilé à la zone N.

Une trame des carrières identifiées au titre de l'article R.151 34 2° du Code de l'Urbanisme a été rétablie sur l'ex secteur Nc proposé lors de l'arrêt du projet.

2.1.3 / Passage de UL à UB des parcelles AC 169, 572 et 573 à La Ferté-Bernard

Les évolutions :

À La Ferté-Bernard, les parcelles initialement en AC 169, 572 et 573 passent de la zone UL (zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme et équipement) à UB (zone urbaine pavillonnaire) sur environ 2 600 m².

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

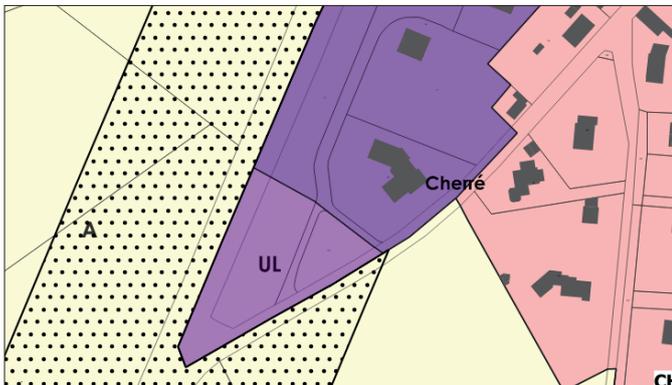
Les bâtiments initialement en zone UL constituaient un équipement scolaire. La fonction scolaire n'est plus d'actualité et les bâtiments sont aujourd'hui destinés à du logement.

2.1.4 / Passage de UL à UE de la parcelle AH 180 à Cherré-Au

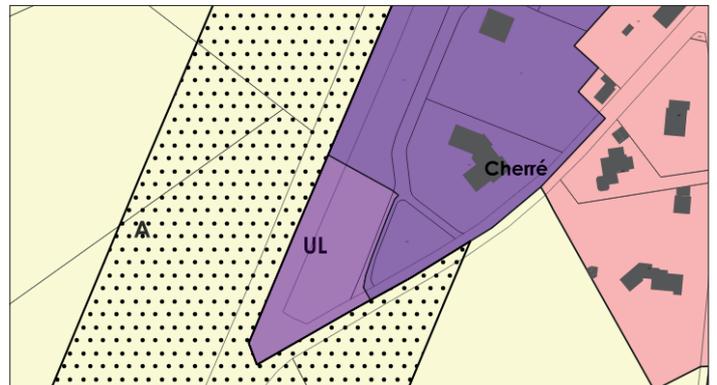
Les évolutions :

À Cherré-Au la parcelle AH 180 située sur la pointe sud de la ZA le Pressoir passe en zone UE (initialement UL)

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

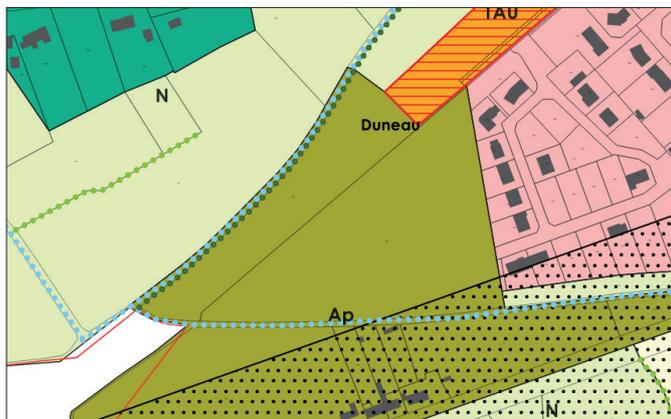
La zone UL a pour vocation le développement des équipements liés au tourisme et aux loisirs. La parcelle AH 180 a été assimilée à cette zone par erreur. En effet, elle fait partie des lots destinés à étoffer l'offre d'activité économique sur la ZA du Pressoir. Son passage en UE permettra l'implantation d'un nouveau site et le maintien du reste de la pointe en UL assurera la création d'un espace dédié aux loisirs.

2.1.5 / Création d'un emplacement réservé n°10 à Duneau

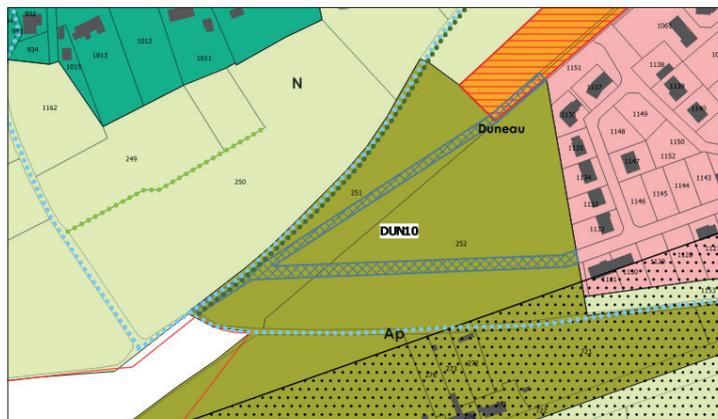
Les évolutions :

À Duneau un dixième emplacement réservé d'environ 3 000 m² est créé afin de réaliser un aménagement de voirie.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

L'objectif est ici de désenclaver le lotissement dont l'aménagement de la frange ouest a débuté en 2017. Il s'agit de proposer un aménagement routier rejoignant directement le territoire Conneré permettant d'éviter un détour par le centre-bourg de Duneau et l'insertion difficile sur la route départementale 323. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera le département qui a d'ores et déjà prévu l'aménagement.

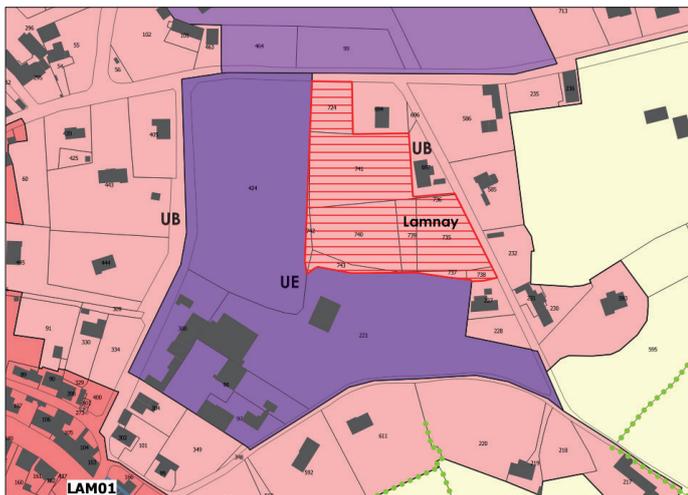
2.1.6 / Les évolutions du zonage à suite à la suppression de l'OAP des Pelleteries

Les évolutions :

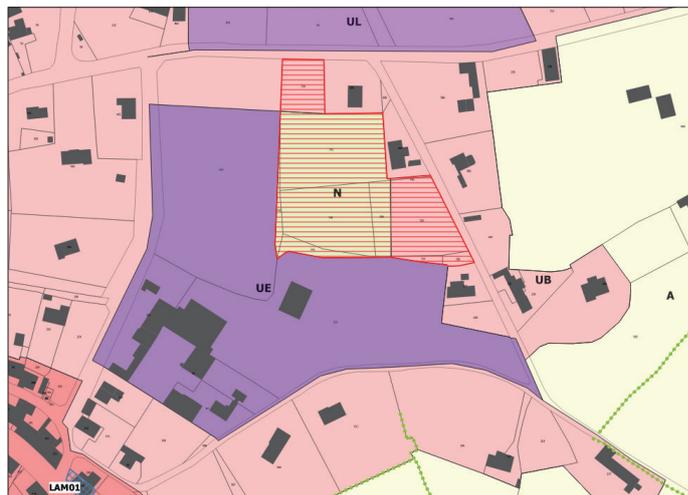
La modification de l'OAP des Pelleteries à Lamnay s'accompagne des évolutions de zonage suivantes :

- Passage de UB à N dans le cœur d'îlot sur environ 5 600 m² ;
- Maintien d'une zone UB constructible le long des axes de circulation (parcelles B 724, 735, 736, 737 et 738)
- Passage de UE à UB sur la parcelle B242 sur environ 2 000 m² ;

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

Comme évoqué précédemment ce site est localisé sur une ancienne décharge ce qui ne permet pas en l'état d'envisager son urbanisation totale à court terme (risque de pollution du site, de nuisance, problème de structure des constructions, etc.)

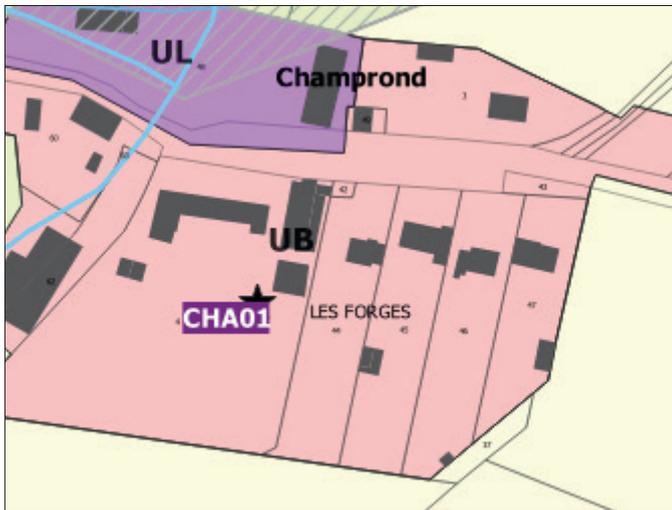
L'objectif est ainsi de maintenir un secteur constructible à destination principale de logements uniquement le long des axes de circulation, également les plus éloignés de l'ancien site de dépôt. L'urbanisation des quelques parcelles restantes en zone UB sera aisément cadrée par le règlement écrit.

2.1.7/ Changement de repérage du L.151-19 au L.151-23 à Champrond

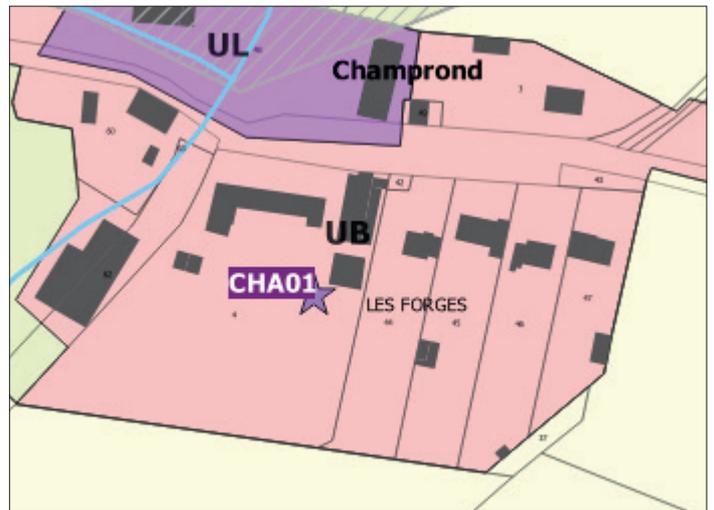
Les évolutions :

A Champrond, l'élément paysager CHA01 repéré au titre de l'article L.151-19 est dorénavant repéré au titre de l'article L.151-23.

ZONAGE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE



ZONAGE APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE



JUSTIFICATIONS

Ce changement de repérage est induit par la typologie de l'élément repéré qui est un arbre remarquable.

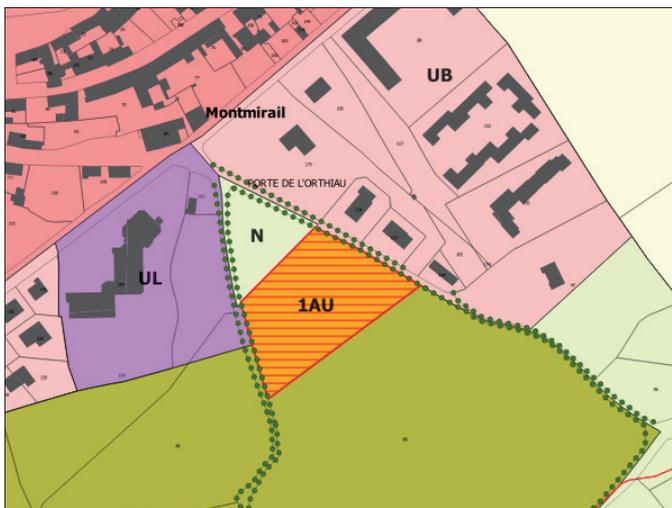
2.1.8/ Passage de 1AU à 1AUI à Montmirail

Les évolutions :

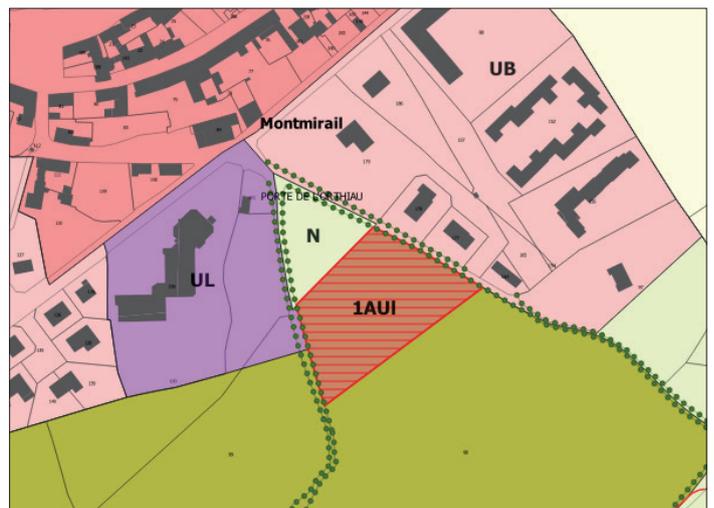
Passage de la zone 1AU (à vocation principale d'habitat) à la zone 1AUI (à vocation principale de loisirs et/ou d'équipement) dans le bourg de Montmirail sur environ 4500 m².

A noter : l'OAP dédiée au logement est supprimée en conséquence. Une OAP dédiée à la création d'un nouvel équipement a été ajoutée.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



JUSTIFICATIONS

La commune souhaite réaliser un projet d'intérêt collectif et de loisirs sur ce secteur.

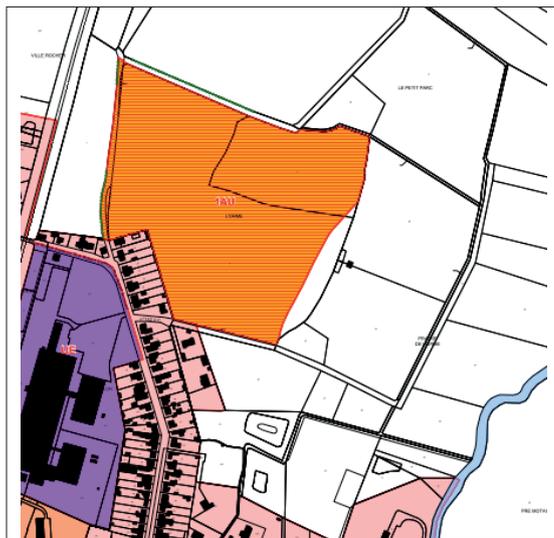
2.1.9. La Ferté-Bernard, secteur habitat rue Robert-Surmont : réduction de la zone à urbaniser + augmentation de la zone humide

Les évolutions :

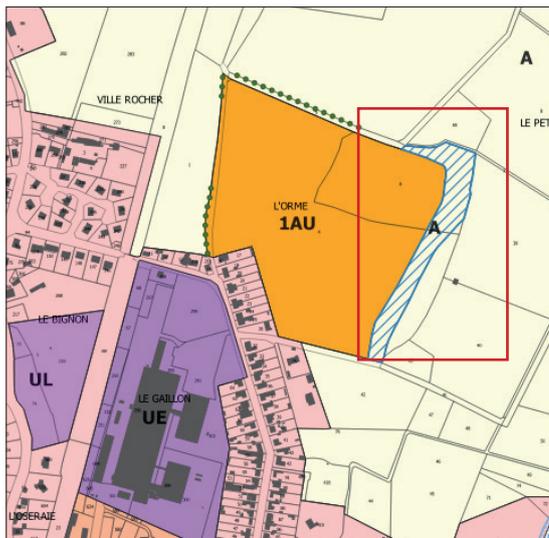
Augmentation de la partie de la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone 1AU est réduite pour passer de 8,5 ha à 7,6 ha (900m²). Une zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été ajoutée et est présentée dans la partie « ajustements des servitudes d'urbanisme ».

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Les sondages pédologiques, l'analyse de la flore voisine et de la topographie ont permis de valider la présence d'une zone humide et de déterminer son contour.

L'ensemble des éléments d'analyse figurent dans l'annexe «*inventaires des zones humides*» jointe en annexe au dossier.

L'évolution de zonage (réduction de la zone 1AU) intervient en parallèle de l'augmentation de la partie de la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

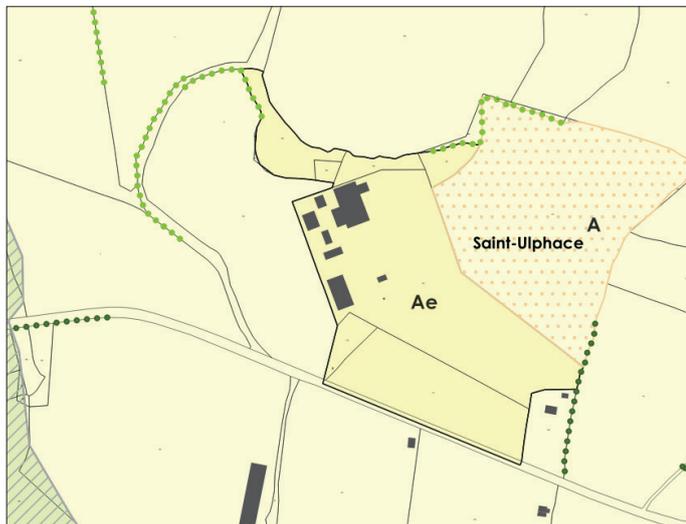
L'objectif est ici d'intégrer le milieu humide en amont de l'aménagement afin d'en assurer sa préservation.

2.1.10. Saint Ulphace, ajout d'une Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

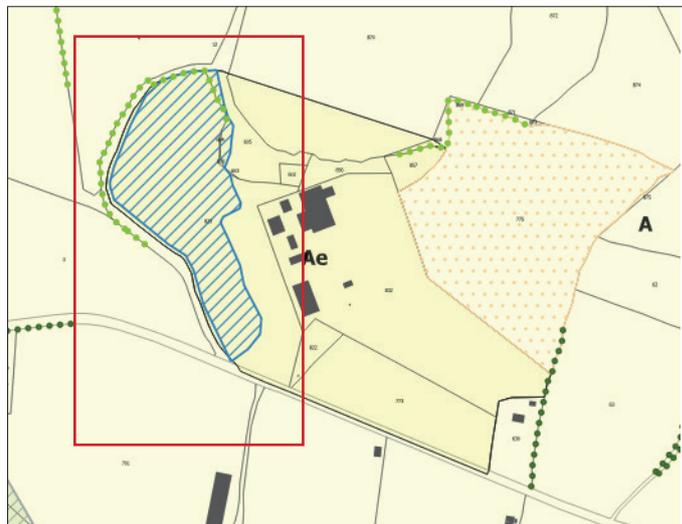
Les évolutions :

Sur toute ou partie des parcelles A 605 et A 823, une trame de protection Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme a été ajoutée.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

La société SOCCEM est implantée depuis 1992. Elle produit, conditionne et vend du charbon de bois. Elle prévoit d'étendre son exploitation vers le nord et l'ouest.

Le code de l'environnement oblige d'abord (art R122-5) l'exploitant à réaliser une étude d'impact proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone.

Le porteur de projet a déjà mandaté, une étude de zones humides réglementaires c'est-à-dire, au sens de l'article L211-1 du Code de l'environnement.

Il apparaît qu'une zone a été identifiée à l'ouest du site sur environ 2,4 ha. La société souhaite poursuivre son exploitation en réalisant des mesures compensatoires. Ces dernières seront définies dans le cadre de l'étude d'impact.

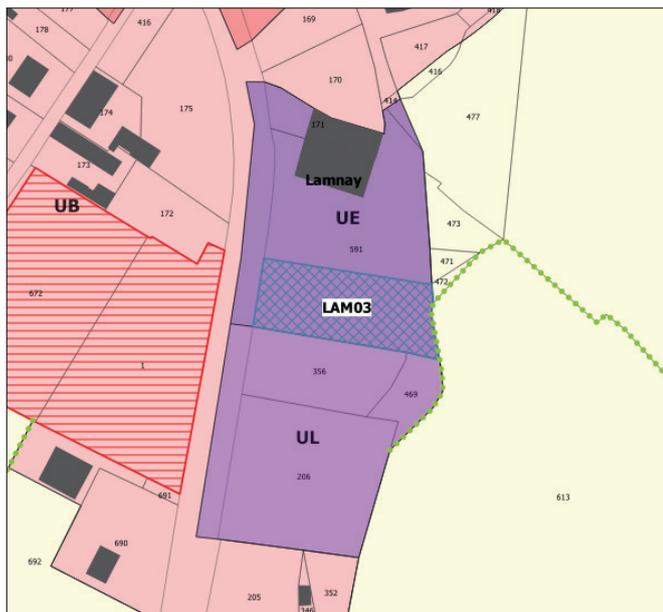


2.1.11. Lamnay : Passage de UB à UE sur la parcelle AB 170 et de UE à UL sur la parcelle B 591

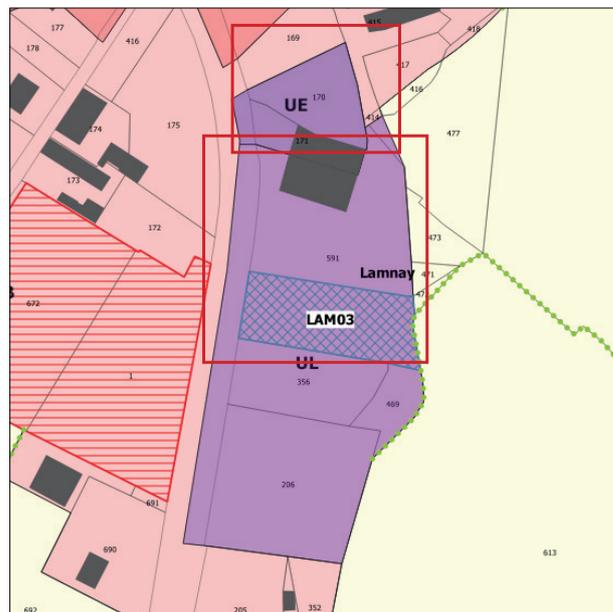
Les évolutions :

- la parcelle AB 170 classée en zone UB (zone d'habitat pavillonnaire) passe en zone UE (zone à vocation économique) sur environ 900 m²
- la parcelle B 591 classée en zone UE (zone à vocation économique) passe en zone UL (zone à vocation de loisirs, tourisme et équipements) sur environ 4 800 m²

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Création d'un parking communal :

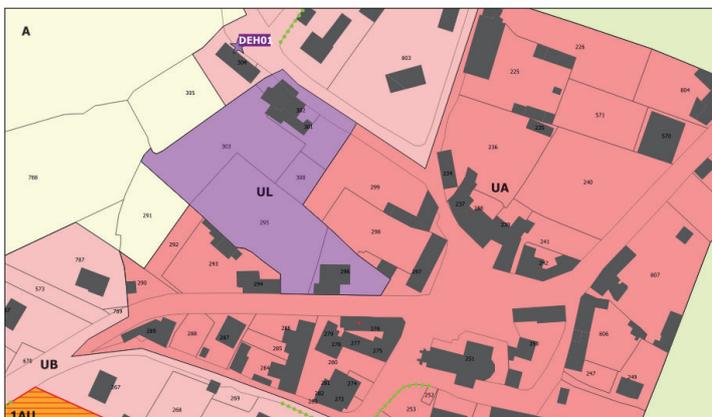
- Le passage de UE à UL de la parcelle B 591 est justifié par la nécessité de la commune de se constituer un foncier pour l'extension du cimetière plus au sud et la création d'un parking. Ce foncier est aujourd'hui de propriété privée ;
- Le passage de UB à UE de la parcelle AB 170 est justifié par la volonté communale de réaliser une compensation foncière auprès du propriétaire de la parcelle B 591 afin que ce dernier après transaction dispose des mêmes droits en urbanisme.

2.1.12. Dehault : passage de UL à UA sur les parcelles A 300 et 303

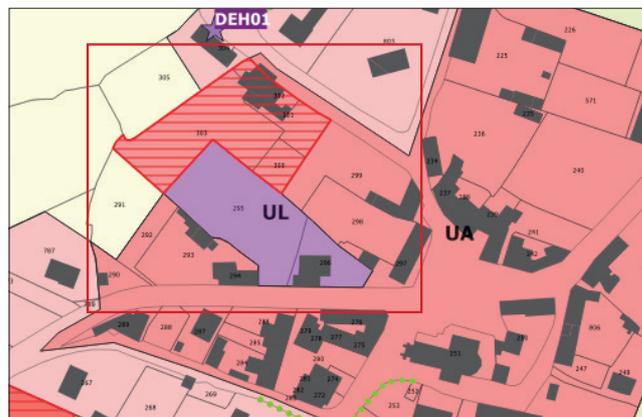
Les évolutions :

Les parcelles A 300, 301, 302 et 303 classées en zone UL (zone à vocation de loisirs, tourisme et équipements) passent en zone UA (zone d'habitat centrale historique) sur une superficie d'environ 2 200 m². Un secteur d'OAP a été ajouté afin de cadrer l'évolution des parcelles.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

La modification de zonage est motivée par une volonté de voir ces parcelles évoluées à court terme notamment sur les parcelles 301 et 302 accueillant une ruine depuis plus de 20 ans. Les élus locaux constatent un paysage totalement dégradé, bien que situé dans le cœur du bourg. Cette évolution est donc corrélée avec une nouvelle OAP afin d'optimiser l'évolution du site.

Pour rappel, la modification du PLUi conduit à la suppression de 3 secteurs d'OAP : Les Pelleteries à Lamnay (14 logements), Le Cimetière à Gréez sur Roc (7 logements) et Montmirail (6 logements) pour un potentiel total de logements d'environ **23 logements**.

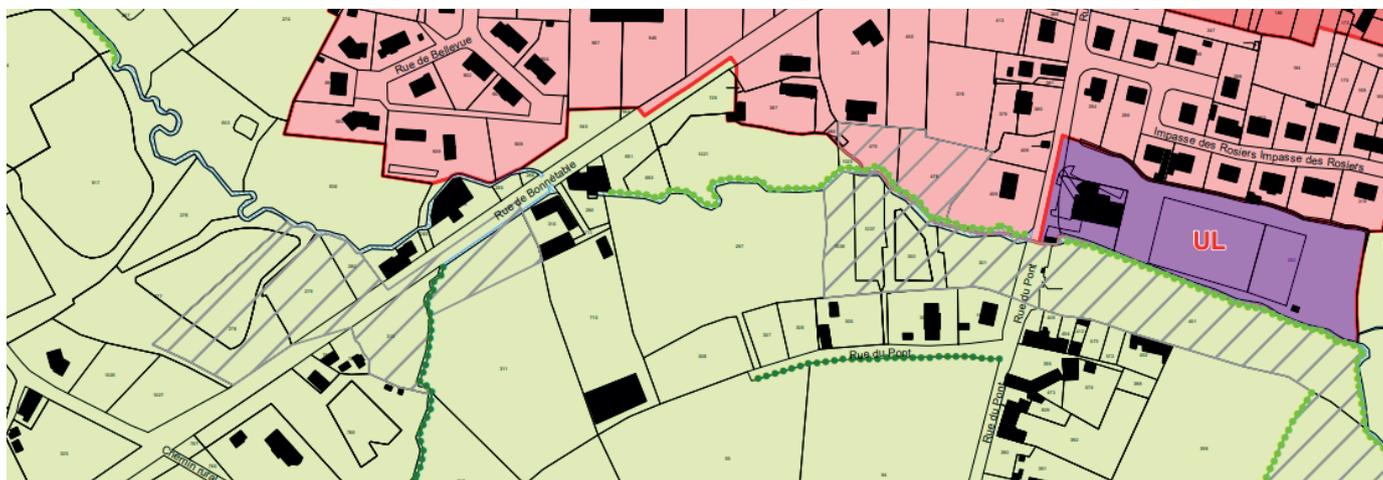
Ces évolutions mettent à mal l'équilibre du PADD. L'objectif est ici de conserver l'équilibre territorial tel qu'il a été défini lors de l'élaboration du PLUi. La commune ne souhaite pas développer d'équipements sur ces parcelles. Ces dernières constituent un foncier en cœur urbain, facilement accessible et desservi par un parking public.

Pourront ainsi être réalisés **entre 3 et 5 logements** pour une densité de **15 logements / ha**. **Une OAP a été créée en ce sens afin d'affirmer la densité souhaitée et de cadrer le développement du secteur.**

2.1.13. Saint-Aubin-des-Coudrais : Élargissement de la zone « Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme ».

Les évolutions : À Saint-Aubin-des-Coudrais, les parcelles D 281, 282, 283, 284, 285, 286, 295, 296, 297, 310, 691, 693 et 711 font maintenant l'objet d'une trame « Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme ».

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

L'article R151-31 du Code de l'Urbanisme précise la mention suivante :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.»

Les parcelles mentionnées ont été inondées en 2018 comme l'indique les coupures de presse jointes à la page suivante. L'objectif est ici de contraindre l'urbanisation de ces secteurs en zone N afin d'écartier tout risque potentiel.

Inondations : « C'est le même scénario qui s'est reproduit »

En 2018, les maisons qui bordent la route de Bonnétabelle à la sortie de Saint-Aubin ont déjà été inondées. Hier, les habitants avaient encore 60 centimètres d'eau chez eux.

« nouvelle fois, le niveau de l'eau est monté très vite, notamment du bourg de la commune de Saint-Aubin-des-Coudrais. Bonnétabelle, ce dimanche 1^{er} mars, faisait débordé le Rosay. En quelques minutes seulement, les maisons qui bordent la route ont été envahies, le garage, etc., encerclés par la montée des eaux. C'est le même scénario qui s'est reproduit, exactement comme en juin 2018, se désolent les habitants »

« jamais vu cela, les inondations ne sont pas en même pas »

« une fois, les voisins ont demandé des secours ensuite sont arrivés mais fortes aux inondations : « Les aménagements ne suffisent pas, et il faut rajouter des retenues de rétention. Cela fait que je vis ici et je n'ai jamais vu de répit normal », lance-t-elle en colère. Maryline sauve ce qu'elle peut installer en novembre, mais la maison a déjà été inondée, et ce n'est pas fini. On a cru qu'il y avait un an et demi et menacé. »

« tout refait » tout refait. C'est venu d'un coup on était invité à déjeuner quand on n'est appelé pour l'instant chez moi. Le temps était déjà trop tard. Je t'explique, j'ai juste eu le temps de prendre quelques papiers, un peu de vêtements quelques affaires personnelles. Le reste, c'est fichu. Il faut que mon employeur pour lui ne viendra pas travailler, j'ai même dit à faire, et plus



Le scénario de juin 2018 s'est répété hier à Saint-Aubin-des-Coudrais.

Photo: La Presse

« que du nettoyage. Je suis fatiguée. »

« On fait quoi maintenant ? » Plus loin, Adeline, les larmes aux yeux, se confie : « Rebelote ! La route a été refaite avec des rouleaux mais cela ne sert à rien. La dernière fois, c'étaient mes beaux-parents qui habitaient ici. Depuis, ils ont déménagé, ils sont en Bretagne et ne veulent plus venir, même pour partager un repas avec nous tellement ils ont peur. Maintenant, je les comprends. Ils avaient tout perdu, c'est à noire tour. On est arrivé après les dernières inondations, et là, en 2 ou 3 jours 60 centimètres d'eau dans la maison. On a sauté ce qu'on a pu, en emportant des affaires à l'étagère, à bout de bras, l'eau sort quasiment par les fenêtres. Le niveau est monté en un quart d'heure, c'était impressionnant. Depuis 2018, tout avait été refait, il restait la dernière pièce. Alors on fait quoi maintenant ? On a déjà déboursé



Le niveau de l'eau est monté très rapidement.

Photo: La Presse

« 30 000 € de travaux et les assurances ne nous ont toujours pas suivies ? » Michèle Legesse, la maire de la commune, s'est rendue sur place. À notre passage, elle était repartie sur

« d'autres points inondés de la commune, du côté de la salle des fêtes. » Karine TERTRE

Lire également en pages Sarthe.

Les habitants les pieds dans l'eau

Les pluies de dimanche ont provoqué de nombreuses inondations. Les habitants d'Aubin-des-Coudrais ont vu l'eau entrer chez eux. Des crues sont redoutées.



Aubin-des-Coudrais, hier. Beaucoup de maisons de la route de Bonnétabelle, ont été inondées.

Photo: La Presse

« l'eau est montée dans la maison après toute une nuit de pluie soutenue. À Aubin-des-Coudrais, l'eau a envahi les maisons qui bordent la route de Bonnétabelle. Un scénario qui s'est reproduit plus vite des garages et des meubles chez les habitants. »

« Une autre habitante se désolait. « Depuis les inondations de 2018, tout avait été refait » dans leur maison. « Il restait la dernière pièce. Que fait-on maintenant ? On a déjà 30 000 € de travaux et les assurances ne nous ont pas suivies. J'ai monté les affaires à l'étage. » Pour Maryline, autre riveraine, « on a déjà tout perdu il y a un

Le Foll.

« 58 communes impactées »

« La pluie soutenue, a provoqué de nombreuses inondations de routes dans les secteurs de l'est du département, du secteur de Ballon, de la champagne connoise, du Belinbois, de l'agglomération sud du

« juin 2018, « on s'attend à une crue dans un ou deux jours quand l'eau arrivera des cours d'eau du Nord-Sarthe », témoigne le maire Eric Bourge. « On va se mobiliser toute la semaine. »

« Dans le secteur de La Ferté-Bernard, Bonnétabelle, Marolles-les-Braults, une automobiliste a vu « des jardins

Coupures de presses affichant les parcelles objet de la modification, ici inondées.

2.1.14. Saint-Aubin-des-Coudrais : Ajout d'un emplacement réservé

Les évolutions : À Saint-Aubin-des-Coudrais, les parcelles :

- D n°311 pour 8 843 m²,
- D n°316 pour 4 522 m².
- C n°399 pour 7 981 m²,
- C n°401 pour 6 792 m².

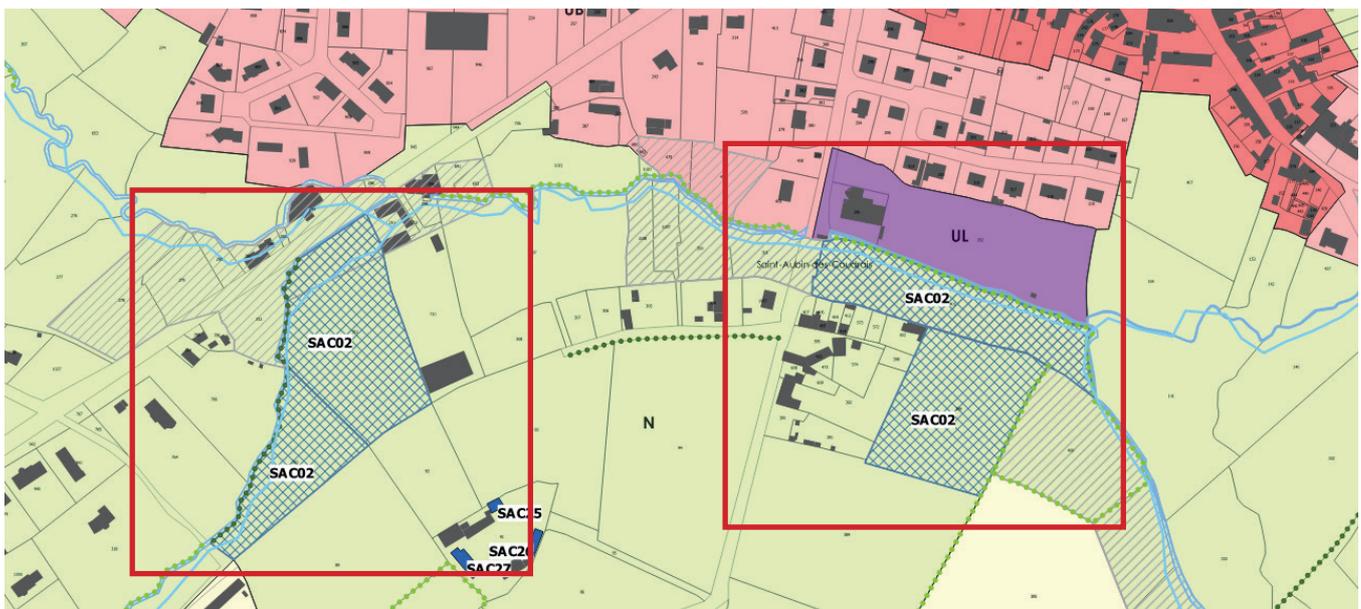
Font maintenant l'objet d'un emplacement réservé pour aménager un ou plusieurs bassins de rétention.

La liste des emplacements réservés en annexe du règlement écrit est mise à jour en conséquence.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



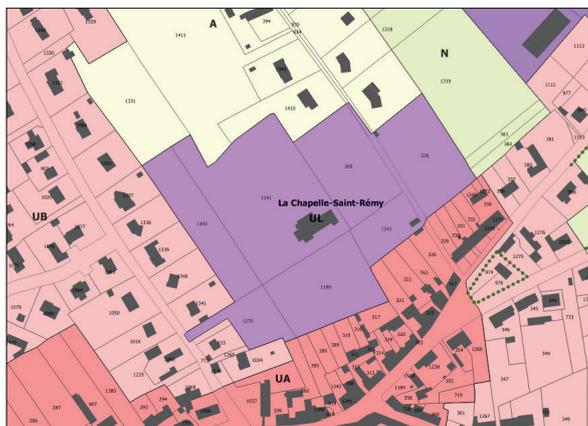
Justifications

Face aux risques d'inondation avérés sur ce secteur sud du bourg de Saint-Aubin-des-Coudrais, la collectivité souhaite disposer de suffisamment de réserves foncières pour pouvoir aménager un ou plusieurs bassins de rétention.

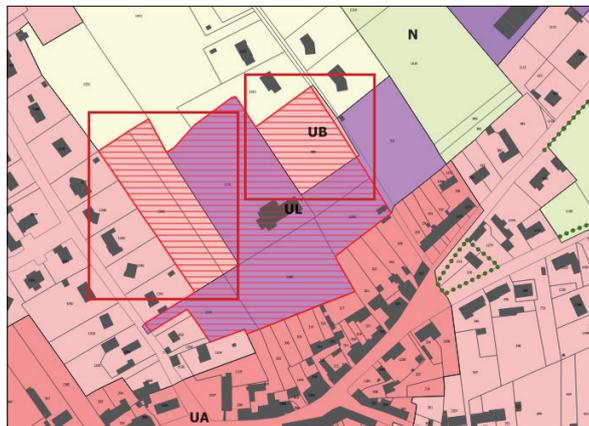
2.1.15. La Chapelle Saint Rémy : Passage de UL à UB de tout ou partie des parcelles A 385, 1191 et 1342

Les évolutions : Passage de UL (zone urbaine à vocation de loisirs, de tourisme et d'équipement) à UB (zone urbaine pavillonnaire) de de tout ou partie des parcelles A 385, 1191 et 1342 sur une superficie d'environ 8000 m². Un secteur d'OAP a été ajouté afin de cadrer l'évolution des parcelles.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Pour rappel, la modification du PLUi conduit à la suppression de 3 secteurs d'OAP : Les Pelleteries à Lamnay (14 logements), Le Cimetière à Gréez sur Roc (7 logements) et Montmirail (6 logements) pour un potentiel total de logements d'environ **23 logements**.

Ces évolutions mettent à mal l'équilibre du PADD. L'objectif est ici de conserver l'équilibre territorial tel qu'il a été défini lors de l'élaboration du PLUi.

La Chapelle Saint Rémy a été choisie pour pallier à cette réduction de logements. Il s'agit d'un territoire où l'immobilier est en tension et reste attractif au regard des récentes transactions. Pourront ainsi être réalisés au minimum **14 logements** pour une densité de **16 logements / ha**.

2.1.16. La Ferté-Bernard, zone d'activité de la Monge : augmentation de de la zone humide

Les évolutions : Augmentation de la partie de la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

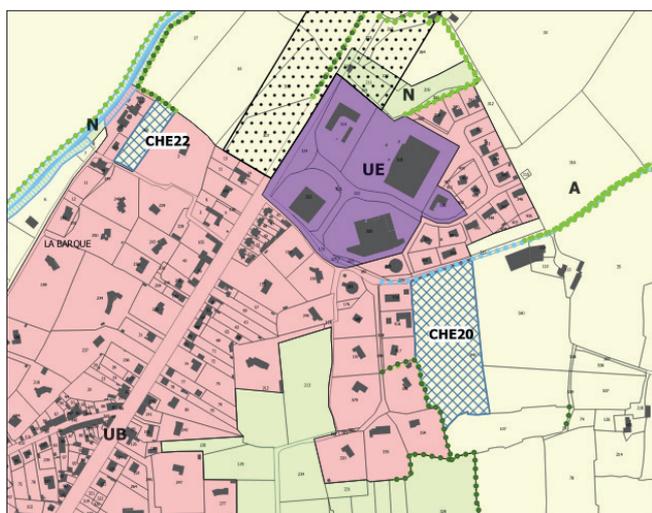
Les sondages pédologiques, l'analyse de la flore voisine et de la topographie ont permis de préciser le contour de la zone humide.

L'ensemble de éléments d'analyse figurent dans l'annexe «inventaires des zones humides» jointe en annexe au dossier.

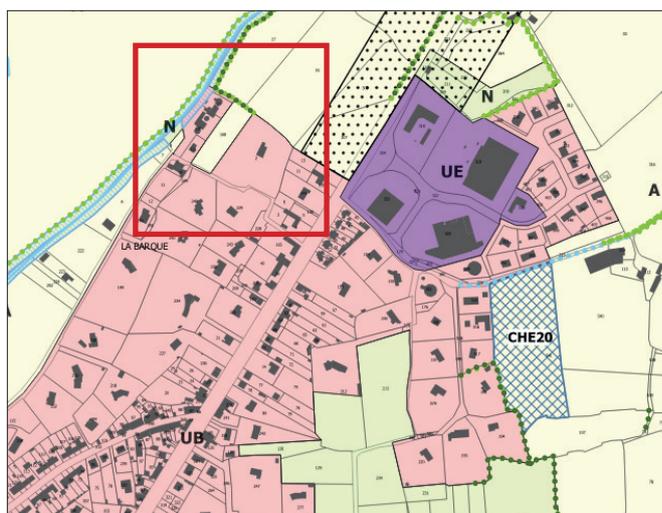
2.1.17. Suppression d'un emplacement réservé CHE22 (parcelle D168) à Cherré-Au

Les évolutions : Suppression de l'emplacement réservé CHE22 (parcelle D168) à Cherré-Au situé au nord du bourg de la Ferté Bernard

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

L'emplacement réservé n°CHE22 avait pour objet la création d'une station de pompage. Ce dernier intervenait en complément de l'ER n°CHE20 destiné à la réalisation d'une Station de traitement des eaux usées. En d'autres termes, l'ER CHE22 constituait une option que la commune souhaite aujourd'hui écarter, car elle n'est plus nécessaire au bon fonctionnement du réseau.

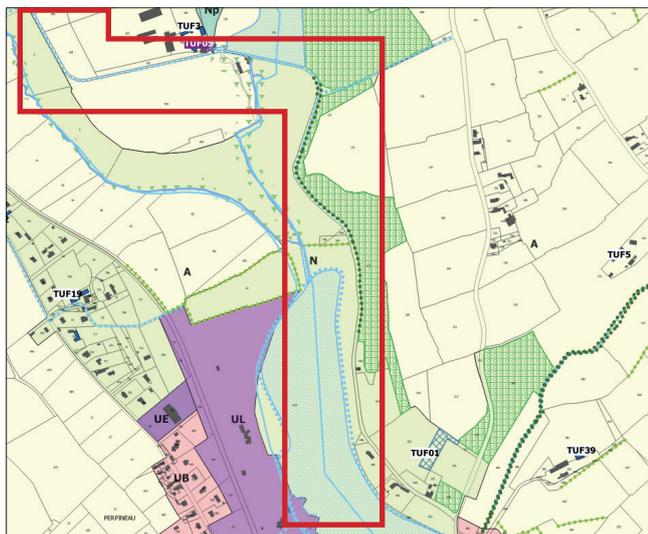
2.1.18. Tuffé-Val-de-la-Chéronne / Château de Chéronne, suppression d'un emplacement réservé TUF3

Les évolutions : Suppression de l'emplacement réservé TUF3 à Tuffé-Val-de-la-Chéronne destiné à l'acquisition d'un chemin pédestre (superficie d'environ 1,3 ha).

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Il s'agit d'un chemin privé du Château de Chéronne. La commune ne souhaite pas acquérir ce chemin justifiant la levée de cette servitude d'urbanisme.

LES STECAL

2.2/ SECTEURS DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

2.2.1 / Création d'un STECAL à Cormes au lieu-dit La Loge

0,15 ha

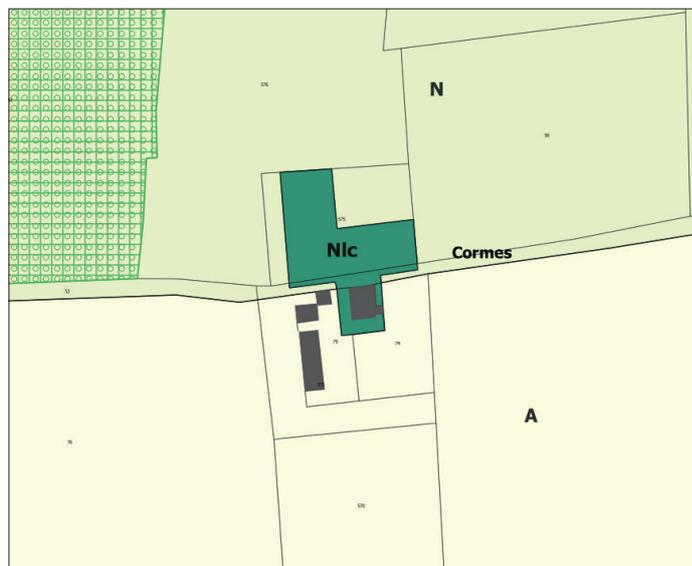
Les évolutions :

Dans le hameau de la La Loge à Cormes, les parcelles D 74 et 75 initialement en A et D 575 initialement en N passent en N1c (Secteur naturel à vocation de loisirs, tourisme et commerce).

AVANT MODIFICATION DU PLUJ



APRÈS MODIFICATION DU PLUJ



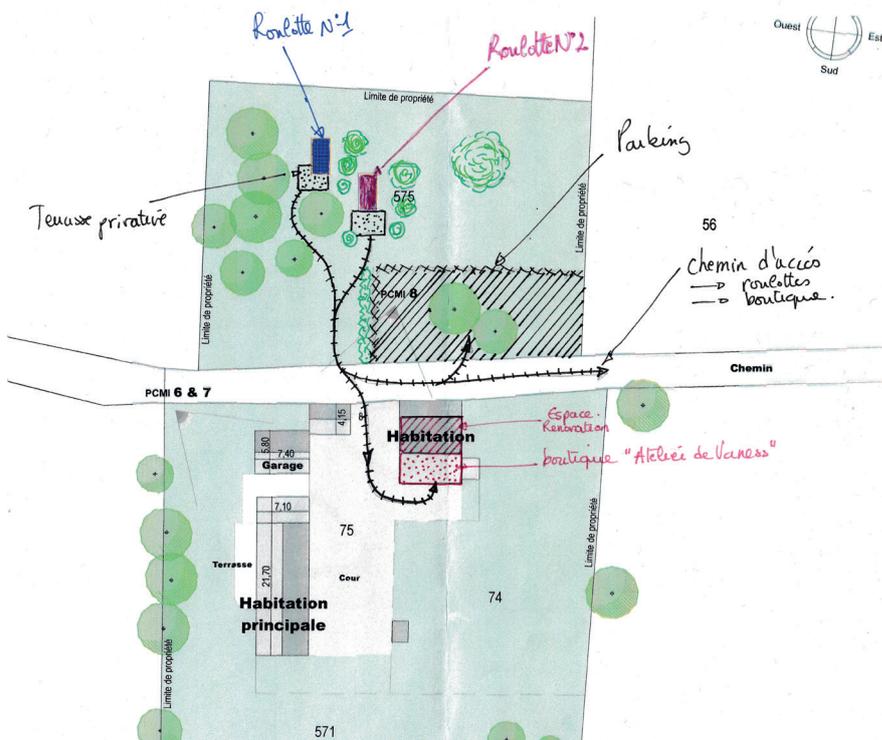
Justifications

La création du STECAL permettra la réalisation d'un projet touristique à moins d'un kilomètre du centre de Cormes.

La partie nord initialement en N accueillera 1 ou 2 roulottes. (Fabrication locale) ou structure similaire, afin de développer l'offre de tourisme éco-responsable par une offre faible en artificialisation du sol. Elle accueillera également le parking client.

La partie sud accueillera dans le bâti existant un « coin-vente et dégustation », proposant un artisanat d'art, d'artistes locaux et autres, la vente de meubles et objets chinés, recyclés, rénovés et relookés.

La proximité avec la maison d'habitation principale, l'impact très modéré de ce projet en termes d'artificialisation des sols ainsi que le bénéfice touristique pour la collectivité ont motivé l'intégration de ce STECAL.



Plan indicatif réalisé par le porteur de projet

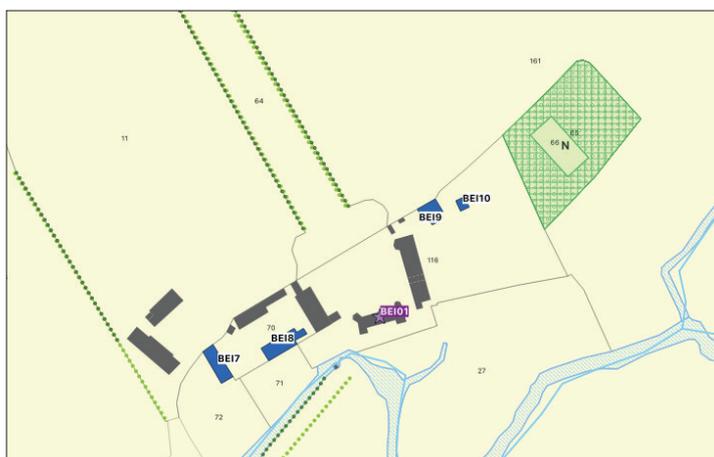
2.2.2/ Création d'un STECAL tourisme à BEILLE

0,9 ha

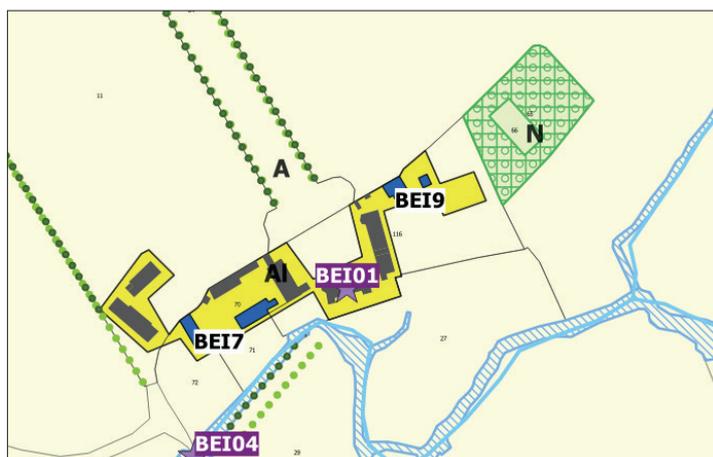
Les évolutions :

Au château de Bresteau à Beillé, les parcelles ZD 11, 70, 71, 72 et 116 accueillant par ailleurs, les bâtiments principaux passent en tout ou partie de A à AI (Secteur agricole à vocation de loisirs et tourisme).

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

Le château de Bresteau participe à l'économie locale depuis 2016 grâce à un service haut de gamme en événementiel et en hospitalité (mariage, séminaire, etc.).

Lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, le pétitionnaire, propriétaire des lieux avait formulé par voie dématérialisée le 4 juillet 2020, le souhait de passer ces parcelles en STECAL afin qu'il puisse développer sereinement son activité.

Cette demande n'a pas été reçue par la commissaire enquêteur et fut non reprise dans le PV de synthèse. Elle n'a jamais été traitée lors des séances de travail en amont de l'approbation du dossier.

La Communauté de Communes souhaite aujourd'hui accéder favorablement à cette requête en l'intégrant à la modification du PLUi.

Le pétitionnaire souhaite pérenniser son activité d'accueil de mariages et séminaires. L'instauration d'un STECAL permettra en outre :

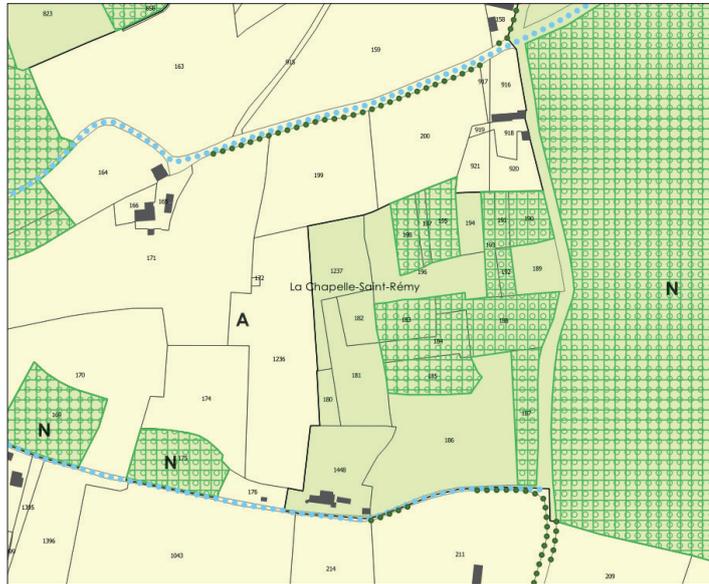
- Aménagement d'une dizaine de chambres ;
- Espace de co-working ;
- Installations temporaires de chapiteaux ;
- Consolidation des bâtiments anciens.

Le périmètre du STECAL est en quasi-totalité bâti ou artificialisé, car le projet repose uniquement sur l'utilisation des bâtiments existants. Le choix d'intégrer l'ensemble des bâtiments du site est motivé par la nécessité de les maintenir en bon état de conservation pourquoi pas en leur offrant de nouvelles fonctionnalités.

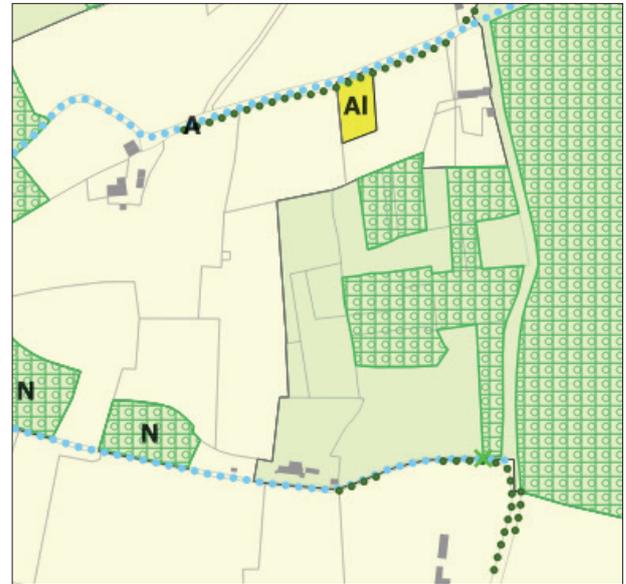
Les évolutions :

Afin de favoriser l'implantation d'une ferme pédagogique dans le hameau de la Corbinière à La Chapelle-Saint-Rémy une partie de la parcelle 200 passe sur 1 500 m² de la zone A au STECAL AI.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



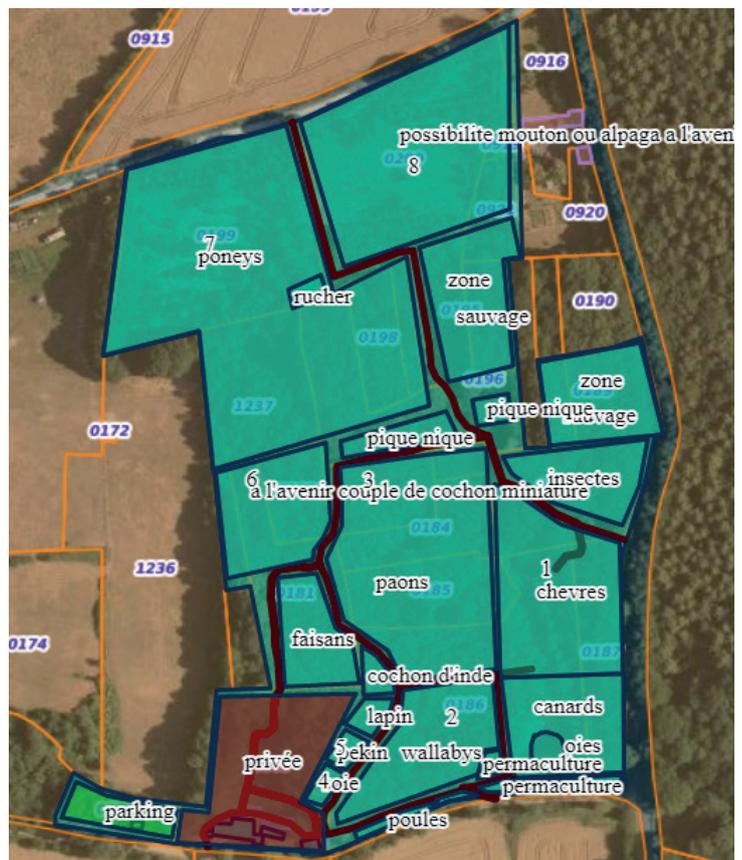
APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Cette évolution du zonage permettra au porteur de projet de réaliser l'ensemble des équipements nécessaires à l'accueil du public (sanitaires, accueil, parking, etc.) dans un projet plus large de ferme pédagogique.

Les parcelles faisant l'objet d'une trame Espace Boisé Classé (EBC) ne seront pas impactées et sont maintenues en N puisque le règlement rappelle que « conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

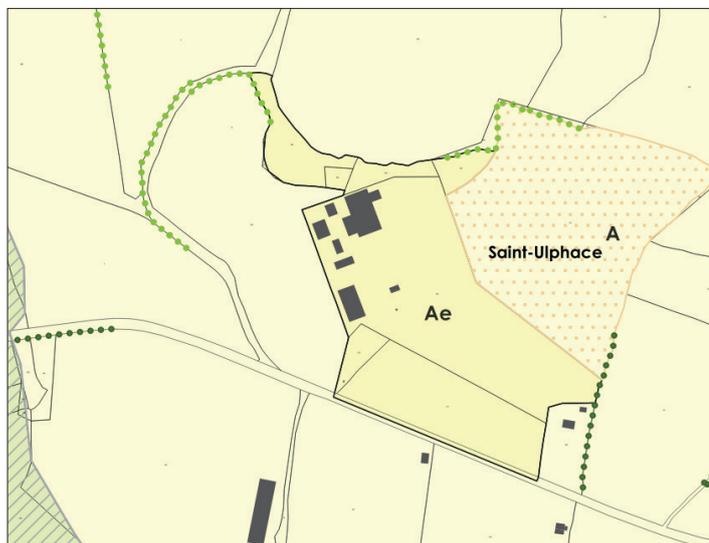


Plan de répartition des infrastructures

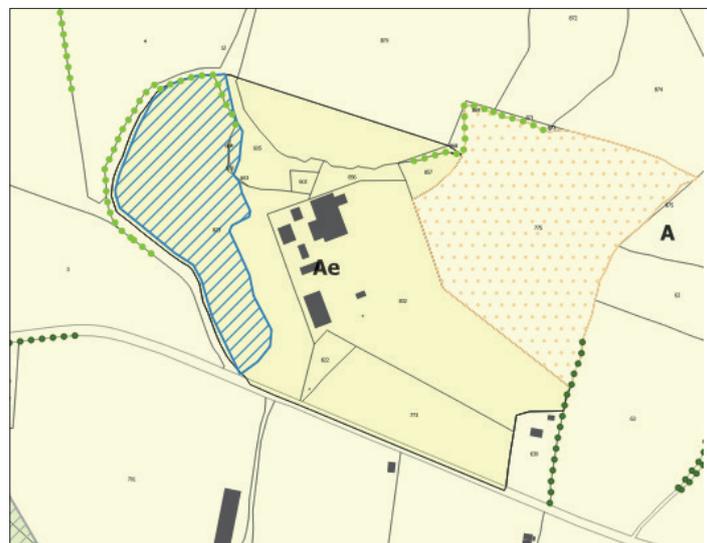
Les évolutions :

Il s'agit ici de passer tout ou partie des parcelles A 870, 868, 823, 603, 604 et 610 de la zone A à la zone Ae dédiée à de l'activité économique.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



Justifications

L'élargissement du STECAL existant a pour objectif de permettre le développement de l'activité déjà présente. En effet la société SOCCEM est implantée depuis 1992. Elle produit, conditionne et vend du charbon de bois.

L'extension de l'entreprise vers l'ouest de l'actuel site sur environ 3 ha est motivée par la création de 20 nouveaux emplois sur site. Au regard de la configuration de l'activité, le développement sur la parcelle A 823 semble être la seule possibilité à court terme. Il s'agit d'une évolution découlant d'un projet concret et opérationnel porté par un nouvel investisseur.

Cette parcelle n'est par ailleurs pas repérée comme agricole d'après le RPG 2020.

La société porteuse du projet a réalisé une étude de zone humide sur ce secteur. Il apparaît qu'une zone humide au sens réglementaire a été découverte sur 2,5 ha (voir évolution du zonage). Le code de l'environnement oblige d'abord (art R122-5) l'exploitant à réaliser une étude d'impact proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone. Des mesures compensatoires devront alors être proposées par le porteur de projet.

Les détails sont précisés dans l'évaluation environnementale du PLUi.

Les évolutions :

Passage des parcelles (tout ou partie) :

- B 157, 493, 494, 492 de N à NI sur une superficie de 11 000 m²
- B 357, 493 et 500 de A à AI sur une superficie de 3 000 m²

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

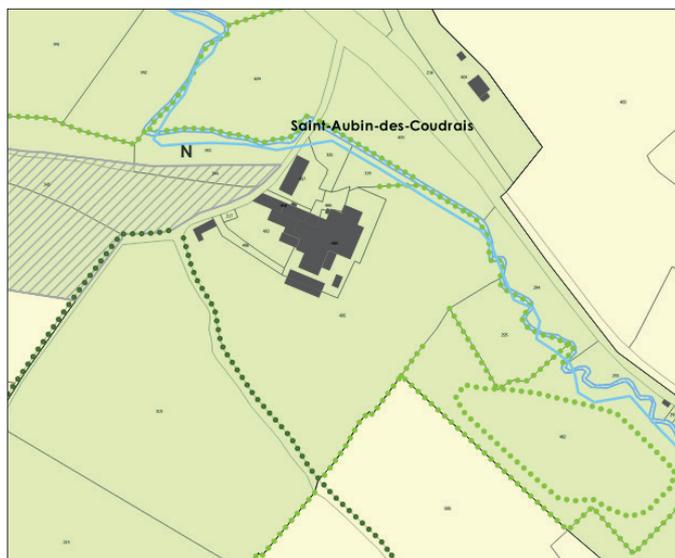
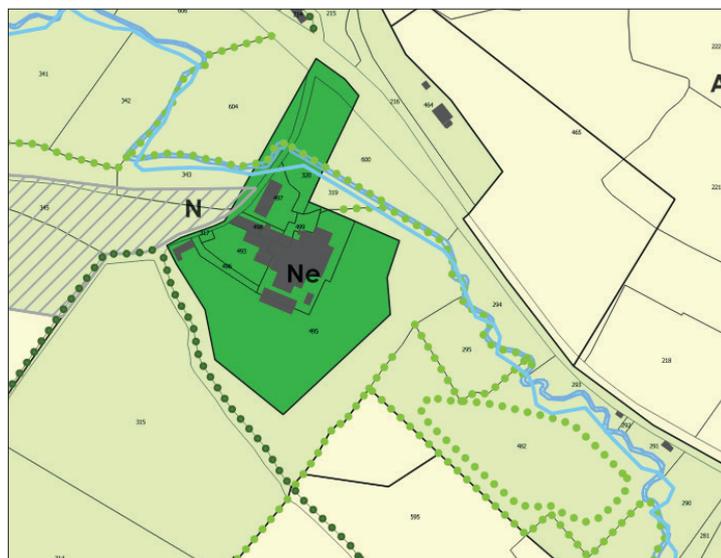
Le passage des parcelles citées vers la zone NI permettra de développer le projet de centre musical par l'implantation d'un chapiteau de 200 places.

Cette activité est historique et est présente depuis des années, avec des événements rassemblant plusieurs centaines de spectateurs.

Son évolution ambitionne de pérenniser et développer un espace culturel de renom pour le territoire. L'événement annuel majeur de cet espace attire plus de 200 personnes sous le chapiteau.

Les évolutions :

- Passage sur environ 1,8 ha de tout ou partie des parcelles C 317, 320, 604, 493, 494, 495, 496, 497, 498 et 499 de la zone N au sous-secteur naturel Ne à vocation principale d'activités économiques dans le but d'autoriser la construction de bâtiments industriels et de stockage, ainsi que des bureaux.

AVANT MODIFICATION DU PLUIAPRÈS MODIFICATION DU PLUIJustifications

Ce changement de zonage se justifie par le développement d'un projet d'une activité agro-alimentaire dans la continuité de l'usine exploitée par la précédente société.

Afin que l'activité soit viable, le futur exploitant souhaite pouvoir créer de nouveaux bâtiments et revoir la disposition de ceux existants ce qui est aujourd'hui impossible en zone N.

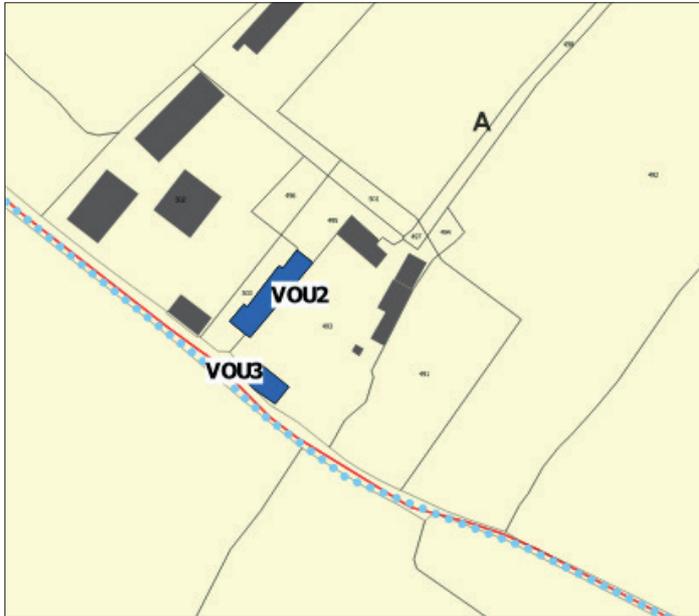
Le site offre un beau potentiel foncier rapidement exploitable à quelques kilomètres seulement de la sortie autoroutière. L'accès au site sera sécurisé. Le porteur de projet soutient son attachement au cadre de travail qui sera ici particulièrement qualitatif par la réalisation d'un projet «vitrine» répondant à l'ensemble des normes environnementales et le respect des règles d'urbanisme en vigueur (haie à protéger, zone inondable, etc.).

La station de traitement des eaux sera utilisée comme précédemment et constitue un atout pour un traitement durable de nos eaux usées du site.

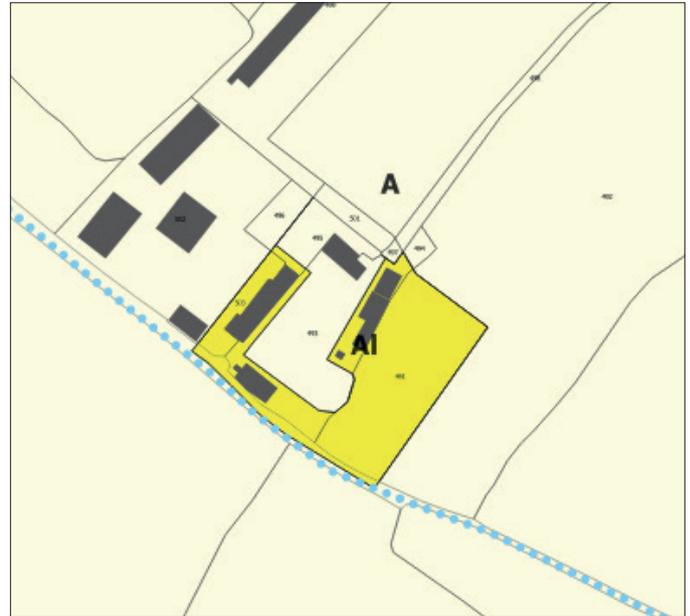
Ce projet devrait générer l'embauche d'une quarantaine de salariés.

Les évolutions : Passage des parcelles A 491, 493, 495 et 503 de la zone A au sous-secteur AI (secteur agricole à vocation de loisirs, tourisme et équipements) sur une emprise totale d'environ 0.6 ha (+ suppression des changements de destination VOU2 et VOU3).

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

L'objectif est ici de permettre l'évolution de l'activité touristique de gîte à la ferme déjà en place et pérenne sur ce site d'exploitation. Un STECAL est ici proposé, car un gîte rural n'est pas considéré comme nécessaire, même si les revenus étaient indispensables pour l'équilibre économique de l'exploitation. (CE, 14 février 2007 n°282398).

L'évolution de zonage permettra d'implanter en complément 2 voir 3 meublés de tourisme. L'activité de gîte était déjà en place lors de l'élaboration du PLUi, mais cette dernière n'avait pas été intégrée au document d'urbanisme.

Les changements de destination VOU2 et VOU3 mis en place pour les mêmes raisons sont aujourd'hui utilisés dans le cadre de l'exploitation (atelier mécanique et rangement de matériels agricoles). Ils sont par conséquent, supprimés.

La création d'un STECAL sur ce secteur permettra de faire évoluer l'activité tout en maintenant l'occupation actuelle des bâtiments pour l'activité agricole. En effet, les exploitants souhaitent développer une offre d'habitation légère de loisirs (type chalet), ayant une faible emprise au sol et s'intégrant aisément au paysage naturel du site.

Les évolutions : La parcelle B 592 passe de la zone A à la zone Ae (zone agricole à vocation principale d'activité économique) sur une superficie d'environ 1 540 m².

AVANT MODIFICATION DU PLUJ



APRÈS MODIFICATION DU PLUJ



Justifications

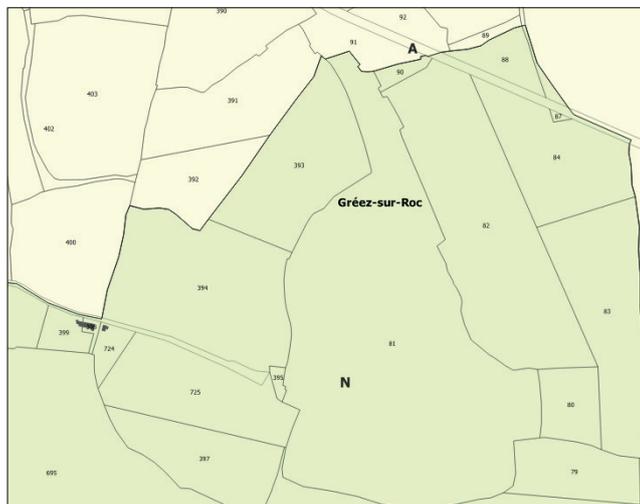
Une activité économique de motoculture est déjà installée sur cette parcelle. Le propriétaire souhaite pouvoir se développer ce qui est aujourd'hui impossible en zone A.

Le passage de A à Ae permettra au pétitionnaire de valoriser son activité de manière mesurée. En effet, seule la partie artificialisée et occupée par l'activité actuelle passe en STECAL Ae.

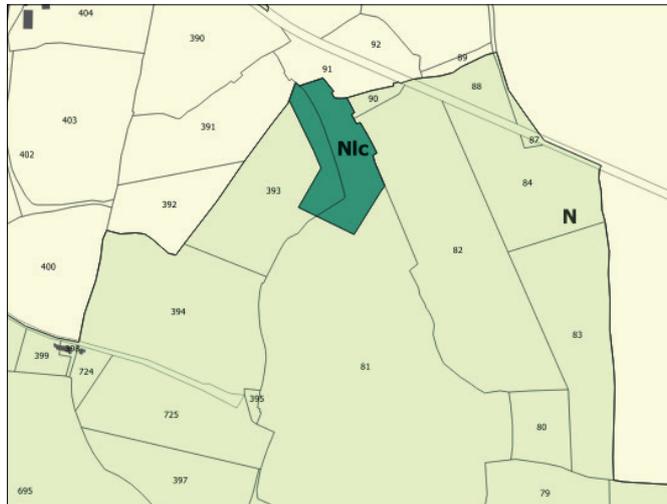
Les évolutions :

Dans le hameau de La Monière, tout ou partie des parcelles B81 et B393 initialement en N passent en N1c (Secteur naturel à vocation de loisirs, tourisme et commerce)

AVANT MODIFICATION DU PLUJ



APRÈS MODIFICATION DU PLUJ



Justifications

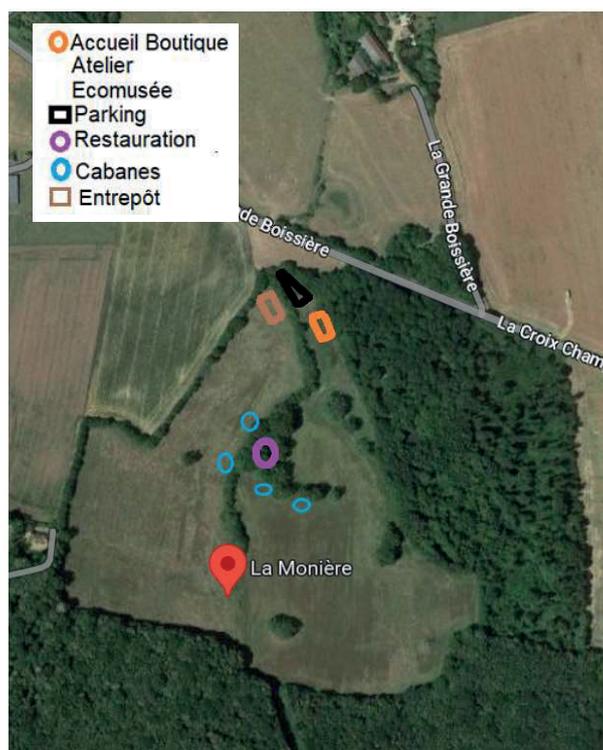
L'évolution de ce secteur permettra d'accueillir un projet touristique local orienté vers des valeurs durables. Le projet est décomposé comme suit :

- Point de vente de produits locaux
- Ferme pédagogique végétale (permaculture) et animale
- Ateliers de transformations pédagogiques
- Hébergements
- Possibilité de restauration (produits locaux)

En termes d'aménagement, le projet nécessite :

- Accueil Boutique Atelier EcoMusée (250M2)
- Restauration (100M2)
- Entrepôt en bois (250M2)
- 4 cabanes dans les arbres ou sur pilotis (30M2 chacune)
- Zone parking
- Toilettes sèches

Le passage en N1c permettra l'implantation d'un projet touristique intéressant et complet pour le territoire. Les installations et aménagements seront de type «légers» et réversibles et l'objectif du projet se veut vertueux.

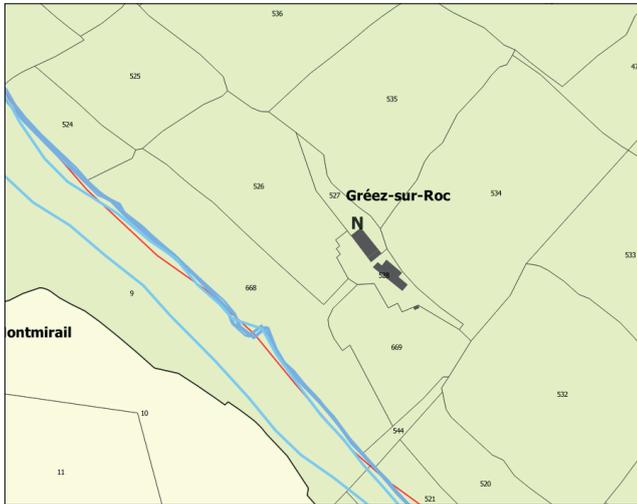


2.2.10/ Création d'un STECAL à GREEZ SUR ROC et MONTMIRAIL (lieu dit de La Blétière) 1,4 ha

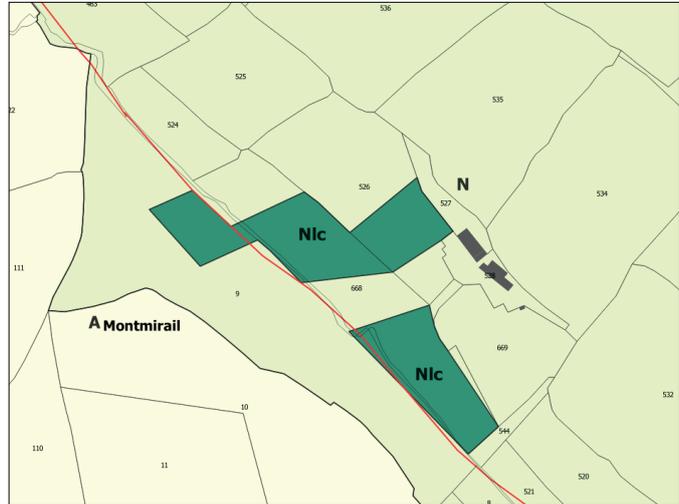
Les évolutions :

Dans le hameau de La Blétière, tout ou partie des parcelles D526-D527-D528-D668-D669 et A9 initialement en N passent en N1c (Secteur naturel à vocation de loisirs, tourisme et commerce)

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Ce projet consiste en la création d'un parc d'hébergements touristiques marchands avec possibilité d'accueillir des groupes pour des séminaires ou des stages, ainsi que d'y organiser des événements culturels.

En fonction de la demande et du besoin, le parc compterait possiblement 17 hébergements, dont une majorité serait démontable :

- cabanes dans les arbres sur pilotis ;
- bulles (permet de passer une nuit à profiter des étoiles tout en étant à l'abri des intempéries).

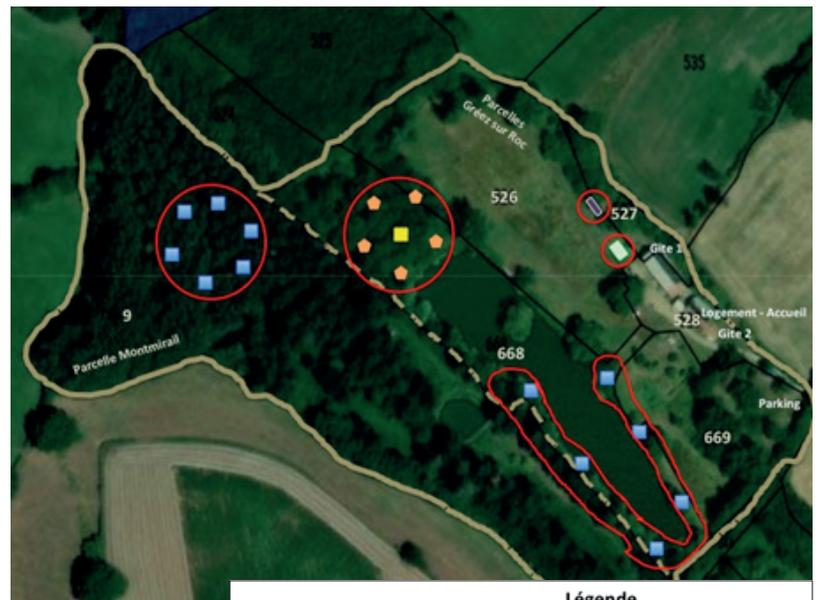
Les cabanes dans les arbres sont en bois accessibles par escalier ou pont de singe offrant des vues remarquables dans un cadre préservé. Les hébergements font entre 40 m² et 60 m² (terrasses comprises), avec des sanitaires adéquats, un coin cuisine et un espace chambre.

Les « constructions », se concentrent principalement sur les parcelles 668 (Greez) et 9 (Montmirail).

- 12 cabanes sur pilotis avec sanitaires, éventuellement SPA de 60 m² ;
- 1 blocs sanitaires de 30 m² ;
- 5 cabanes sur pilotis sans sanitaire (démontables, sans construction au sol) de 40 m² ;
- un espace piscine de 60 m²
- un atelier de 60 m²

Au total : 1 070 m² de nouvelles constructions

Le passage en N1c permettra l'implantation d'un projet touristique intéressant et complet pour le territoire. Les installations et aménagements seront de type «légers» et réversibles et l'objectif du projet se veut vertueux.



Légende	
	Limites de la propriété
	Limite entre Greez sur Roc et Montmirail
	Chemins d'accès aux hébergements
	Zones de constructions
	Cabanes sur pilotis de luxe avec SDB et/ou jacuzzi 60 m ²
	Cabanes sur pilotis sans toilettes 40 m ²
	Sanitaires collectifs 30 m ²
	Espace piscine 60 m ²
	Atelier 60 m ²

Site tel qu'il a été présenté par le porteur de projet

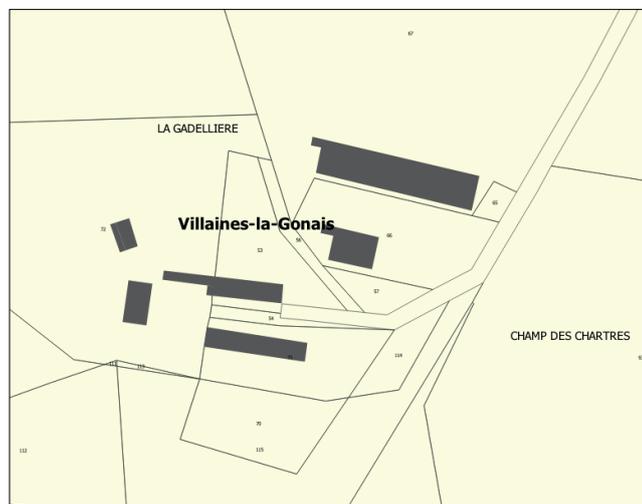
2.2.11/ Création d'un STECAL à VILLAINES-LA-GONAIIS (lieu dit de La Gadellière)

0,26 ha

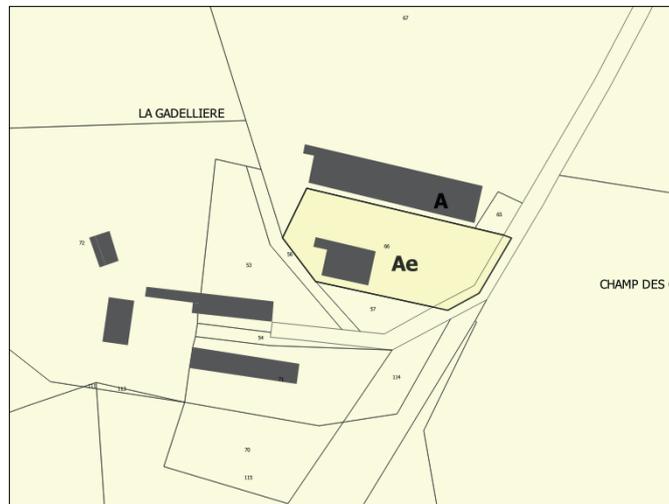
Les évolutions :

Dans le hameau de La Gadellière, la parcelle A 0066 passe de la zone A (agricole) à la zone Ae (secteur agricole à vocation principale d'activité économique)

AVANT MODIFICATION DU PLUJ



APRÈS MODIFICATION DU PLUJ



Justifications

Il s'agit de pouvoir étendre une entreprise existante dont l'activité principale déclarée est la production de matériau composite pour les véhicules à moteur.

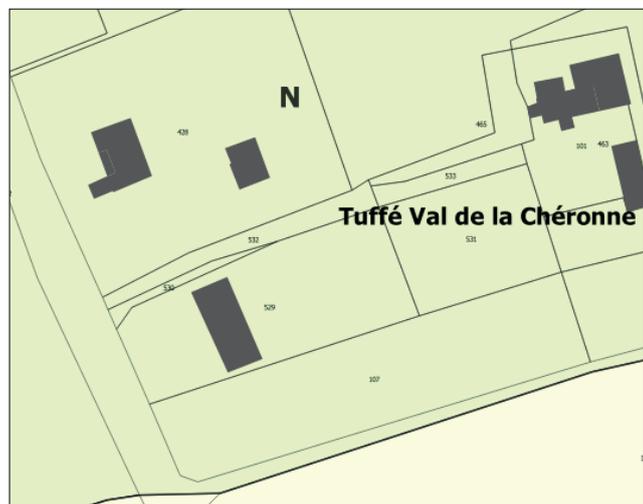
Le porteur de projet souhaite pouvoir créer un parking en enrobé sur 1 500m² avec pose de 20 conteneurs maritimes dans le cadre de son développement.

2.2.12/ Création d'un STECAL à TUFFE VAL DE LA CHERONNE (lieu dit Les Valtières) 0,08 ha

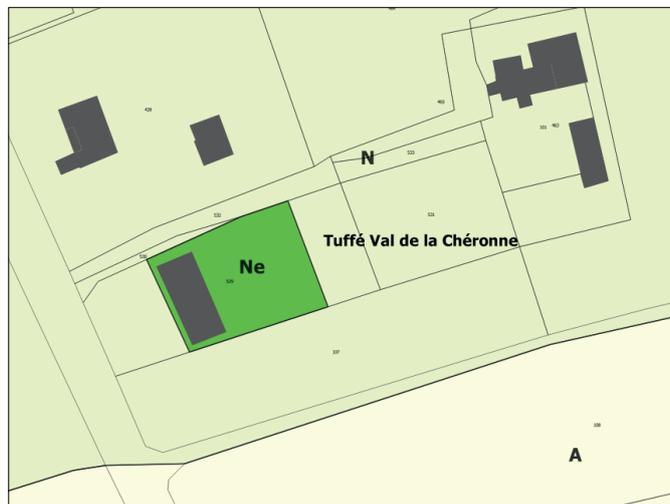
Les évolutions :

Dans le hameau les Valtières, le long de la route de Varennes, la parcelle B 529 actuellement en N (zone naturelle) passe en STECAL Ne (secteur naturel à vocation principale d'activité économique).

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

Il s'agit de pouvoir étendre une entreprise existante de menuiserie.

L'entrepreneur souhaite pouvoir créer une extension de 100 m². Son bâtiment existant utilise une surface au sol de 160 m².

SYNTHÈSE ÉVOLUTION DE ZONAGE ET STECAL

TABLEAU DE SURFACE AVANT LA MODIFICATION DU PLUI

	AVANT MODIFICATION DU PLUI			APRES MODIFICATION DU PLUI		
	m2	ha	%	m2	ha	%
ZONES URBAINES						
UA	2 119 217	211,9	0,45%	2 121 417	212,1	0,45%
UB	9 376 336	937,6	1,99%	9 375 936	937,6	1,99%
UC	174 250	17,4	0,04%	174 250	17,4	0,04%
UL	1 499 899	150,0	0,32%	1 491 199	149,1	0,32%
UH	110 373	11,0	0,02%	110 373	11,0	0,02%
UE	3 542 816	354,3	0,75%	3 539 416	353,9	0,75%
ZONES A URBANISER						
1AU	448 161	44,8	0,10%	434 661	43,5	0,09%
1AUc	46 350	4,6	0,01%	46 350	4,6	0,01%
1AUe	512 626	51,3	0,11%	512 626	51,3	0,11%
1AUL	10 938	1,1	0,00%	15 438	1,5	0,00%
2AU	8 348	0,8	0,00%	8 348	0,8	0,00%
TOTAL ZONES URBAINES	17 849 314	1 784,9	3,80%	17 830 014	1 783,0	3,79%
ZONES AGRICOLES						
A	342 618 162	34 261,8	72,86%	342 574 462	34 257,4	72,85%
Ae	521 172	52,1	0,11%	554 372	55,4	0,12%
Al	119 500	12,0	0,03%	139 000	13,9	0,03%
Ap	175 861	17,6	0,04%	175 861	17,6	0,04%
Ar	132 139	13,2	0,03%	132 139	13,2	0,03%
ZONES NATURELLES						
N	103 326 069	10 332,6	21,97%	103 281 069	10 328,1	21,96%
Ne	101 522	10,2	0,02%	120 322	12,0	0,03%
Ngv	9 748	1,0	0,00%	9 748	1,0	0,00%
Nh	211 589	21,2	0,04%	211 589	21,2	0,04%
Nlc	8 505	0,9	0,00%	34 005	3,4	0,01%
Nl	136 478	13,6	0,03%	147 478	14,7	0,03%
Np	5 041 033	504,1	1,07%	5 041 033	504,1	1,07%
TOTAL ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	452 401 778	45 240	96,20%	452 421 078	45 242	96,21%
TOTAUX	470 251 092	47 025	100%	470 251 092	47 025	100%

EN ROUGES LES SURFACES EN DIMINUTION
EN VERTES LES SURFACES EN AUGMENTATION

SURFACE STECAL AVANT MODIF	645,8	1,37%
SURFACE STECAL APRES MODIF	656,6	1,40%
	10,8 ha supp en extension pour les STECAL	
	1,7% Evolution en %	

CE QU'IL FAUT RETENIR

1. Sur le plan général et concernant les évolutions de zonage, la modification entraîne des évolutions anecdotiques à l'échelle d'un PLUi. Les grands équilibres entre les zones urbaines et à urbaniser et les zones agricoles et naturelles sont inchangés avec une représentation d'environ 4% de cette première catégorie et 96% pour les espaces naturels et agricoles

Concernant la répartition par zones, elles peuvent s'expliquer de la manière suivante :

2. En zones urbaines, les choix politiques ont conduit à un rééquilibrage entre les secteurs dédiés à l'habitat et les secteurs dédiés aux activités économiques et aux équipements collectifs. En effet, la suppression de zones urbaines dédiées à l'habitat (notamment par le passage de ces dernières en zones naturelles) a été compensée par la mobilisation de zones d'équipements. Cet équilibre se retrouve également dans les OAP. Ainsi, la zone UA augmente légèrement, la zone UB est à l'équilibre induit par le délaissement d'une partie de ces emprises en espace naturel et par la récupération de zones d'activités et d'équipements dont les zones UL et UE, qui, quant à elles, diminuent.
3. En zones à urbaniser, la conversion d'une zone dédiée à l'habitat vers une zone d'équipement induit une baisse de la zone 1AU. En contre-partie, une zone 2AU de moins de 6 ans est ouverte à l'urbanisation et passe en 1AU

4. En zones agricoles et naturelles, la baisse des zones A et N s'explique par la création de STECAL. Ces derniers sont à considérer comme de l'extension urbaine. La modification de droit commun crée environ 10 ha de STECAL supplémentaire. Il faut noter qu'en termes de consommation d'espace, 1 ha de zone UB passe en zone N. L'évolution des STECAL avant et après modification est de l'ordre de 1,7%. Les STECAL représentent dorénavant 1,40% du territoire contre 1,37% avant modification.

JUSTIFICATIONS EN TERMES DE CONSOMMATION D'ESPACE

Le PLUi de L'Huisne Sarthoise approuvé en 2021, autorise une artificialisation de 109,7 ha entre 2020 et 2030 (voir p202 du tome III du rapport de présentation).

Trajectoires

Estimation de la trajectoire 2031

+171,5 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+85,8 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

Les données issues du portail de l'artificialisation et du diagnostic artificialisation indiquent que le territoire de la CC de l'Huisne Sarthoise a consommé entre 2011 et 2020, 171,5 ha.

Ces données précisent également qu'entre 2021 et 2030, la Communauté de Communes devra tendre vers un objectif **non réglementaire** d'une réduction de 50% soit 86 ha environ.

En effet, il est aujourd'hui demandé dans un premier lieu de territorialiser l'effort. Par délibération publiée le 7 juillet 2022, le Conseil régional a engagé la procédure de modification du SRADDET. Elle a pour objet d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi climat résilience (trajectoire territorialisée vers le ZAN, objectifs de développement et de localisation des constructions logistiques, de la loi AGECL (objectifs nationaux en matière de gestion des déchets), de la loi 3DS (stratégie aéroportuaire). Cette modification du document régional a semblé suspendue dans l'attente de modifications législatives en cours.

L'État ne peut préjuger des efforts qui seront applicables aux territoires.

Ainsi, s'appliquent les objectifs de modération de la consommation d'espace de la loi ALUR.

La modification de droit commun entraîne une consommation d'espace supplémentaire d'environ 10 ha à travers la création de STECAL. soit un total pour la période 2021 / 2030 d'environ 120 ha.

Cet apport génère une **réduction de la consommation par rapport à la tendance précédente (171,5 ha) de l'ordre de 30%.**

Le PLUi de l'Huisne Sarthoise, avant et après modification de droit commun, répond parfaitement aux objectifs de modération de la consommation d'espace portés par la loi ALUR.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

2.3/ LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

2.3.1 / Les évolutions de CD à SAINT-AUBIN-DU-COUDRAIS (Les Roullières)

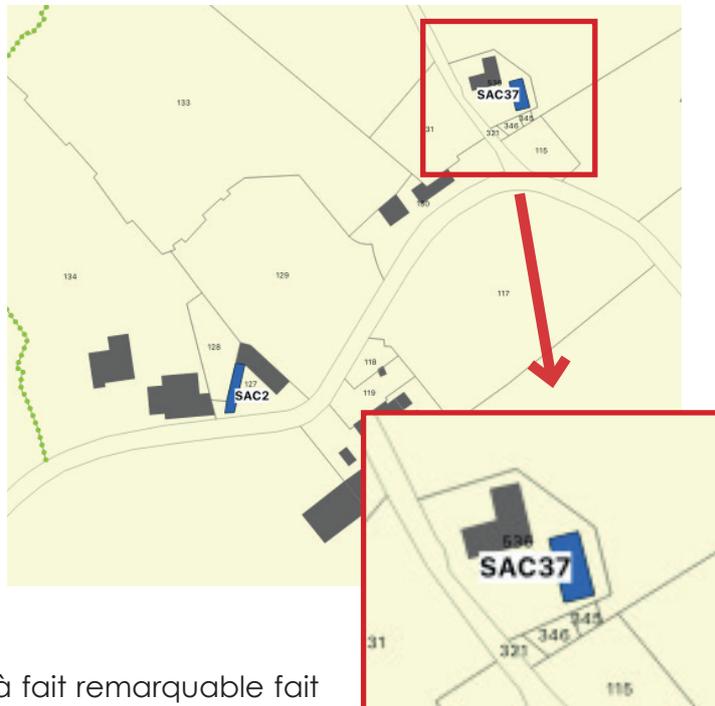
Les évolutions :

A Saint-Aubin-du-Coudrais «Les Roullières», un changement de destination a été ajouté sur la grange à l'Est de la parcelle A 536. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Cette grange dans un état de conservation tout à fait remarquable fait maintenant l'objet d'un changement de destination dans le but d'y développer une activité libérale sur une superficie de 20 m². Il faut rappeler qu'elle n'a aujourd'hui plus aucune fonction agricole.

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logements

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureau
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Photographies du bâti objet du changement de destination SAC37

Destination principale : logement
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

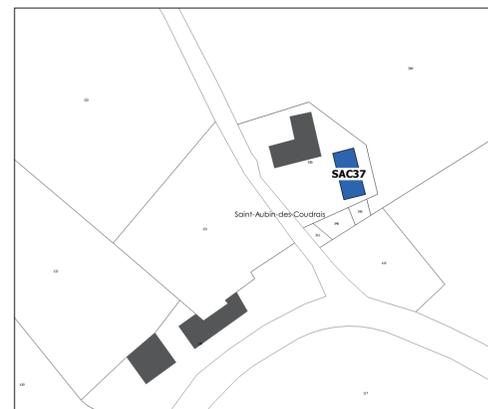
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Photographies du bâtiment



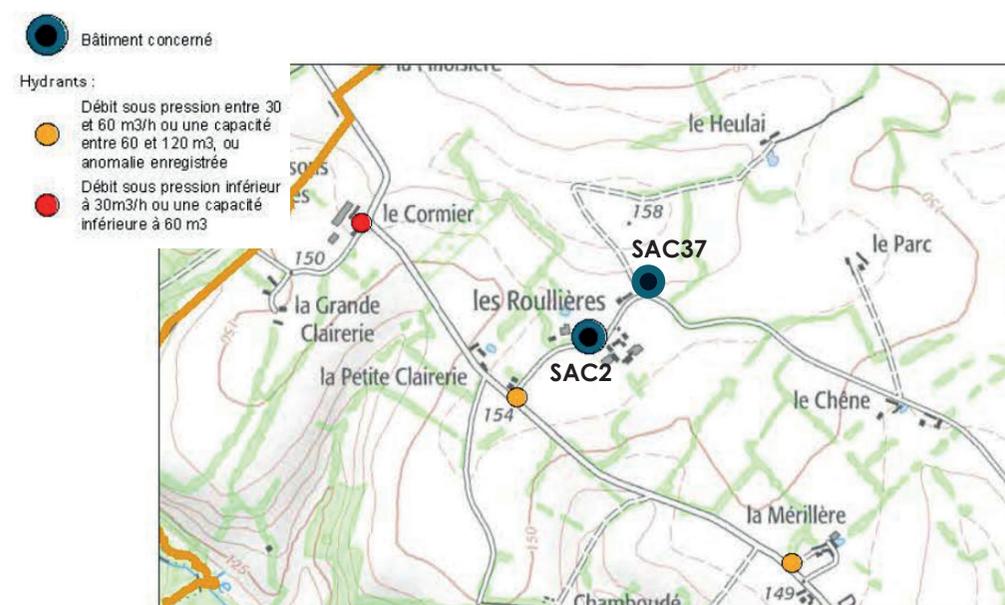
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LES ROULLIÈRES



2.3.2 / Les évolutions de CD à SAINT AUBIN DU COUDRAIS (La Croix de l'Ormeau)

Les évolutions :

A Saint-Aubin-du-Coudrais «La Croix de l'Ormeau», un changement de destination a été ajouté sur la grange situé en prolongement de la maison d'habitation sur la parcelle A 151. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

Ce changement de destination est principalement destiné à l'aménagement de l'étage d'une grange qualitative. Il sera dédié à de l'habitation au rez-de-chaussée (salon/bibliothèque) et du commerce et activité de service à l'étage avec la création d'un local libéral.

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logements

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Bureau
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Destination principale : logement
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Photographies du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA CROIX DE L'ORMEAU



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

2.3.3/ Les évolutions de CD à SAINT AUBIN DES COUDRAIS (Maisons Neuves)

Les évolutions :

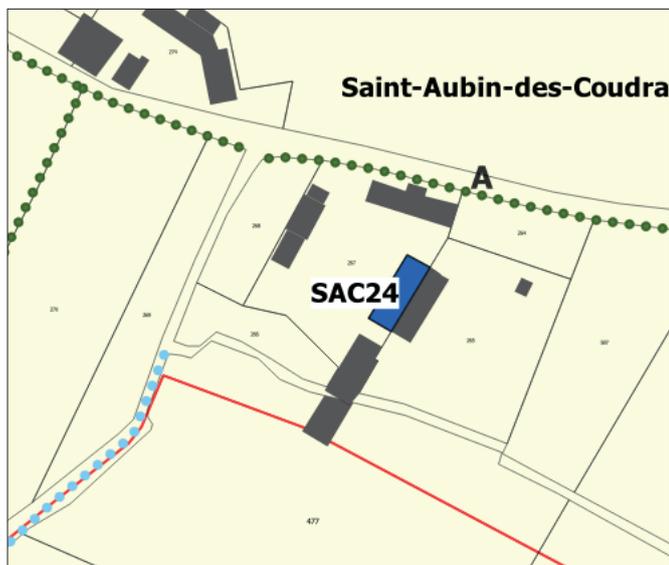
A Saint Aubin des Coudrais, dans le hameau des Maisons Neuves, un changement de destination a été ajouté sur un ancien bâtiment de stockage agricole situé sur les parcelles 267 et 268.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

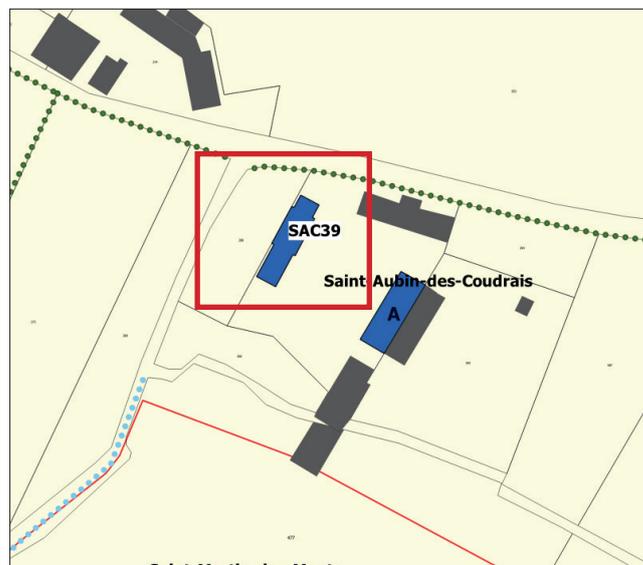
Les destinations projetées sont les suivantes :

- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Le projet est motivé par le développement d'une salle de réception. Le lieu s'y prête puisqu'il est excentré des habitations proches.

Les bâtiments sont desservis par les réseaux (assainissement, voie, électricité, eau potable).

Les bâtiments ont un caractère patrimonial.



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logement

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Destination principale : logement
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

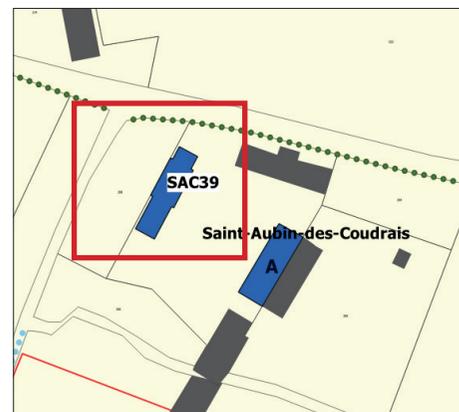
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Photographies du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LES MAISONS NEUVES



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

2.3.4 / Les évolutions de CD à LAMNAY

Les évolutions :

À Lamnay «La Petite Grassière», un changement de destination a été ajouté sur le bâti le plus au sud de la parcelle A 543. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUJ



APRÈS MODIFICATION DU PLUJ



Justifications

Le nouvel acquéreur de ce bien souhaite y développer son activité libérale de kinésithérapeute. L'objectif du changement de destination est de permettre les activités de service accueillant du public.

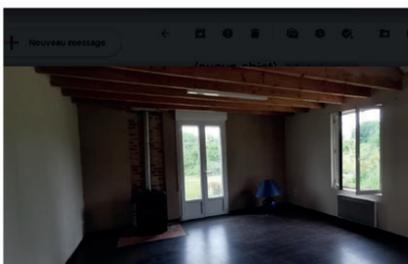
L'ancien caractère agricole du bâtiment est aujourd'hui difficilement perceptible. En effet, il s'agit actuellement d'une dépendance à usage de garage avec WC et douche, et d'une grande pièce chauffée (ancien atelier) avec eau et électricité.



Côté B
Entrée clientèle



Côté B



Grande salle avec porte fenêtre côté C
Et fenêtre côté B



WC et douche

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logements

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Bureau
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

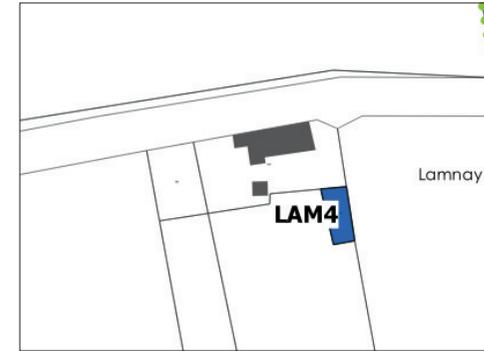
Destination principale : logement
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA PETITE GRASSIÈRE

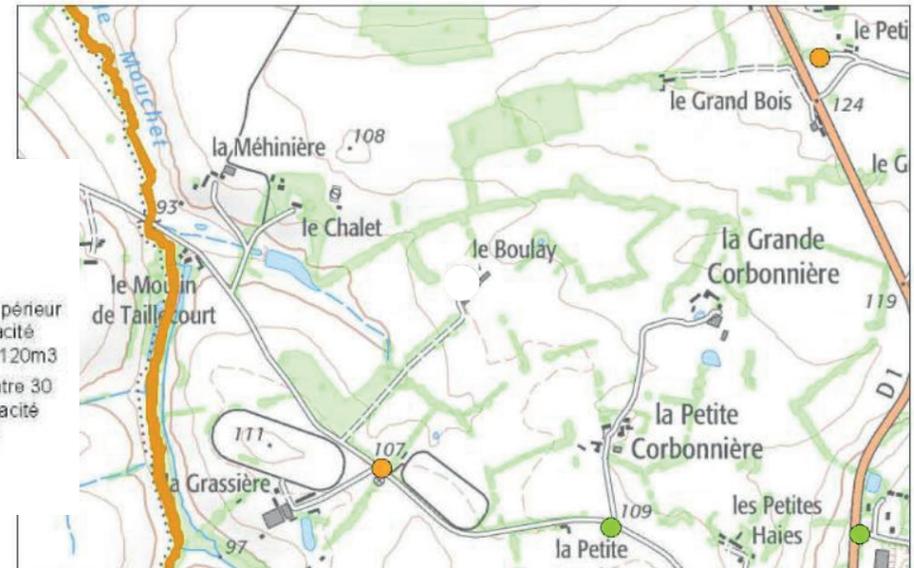
Photographies du bâtiment



 Bâtiment concerné

Hydrants :

-  Débit sous pression supérieur à 60 m3/h ou une capacité égale ou supérieure à 120m3
-  Débit sous pression entre 30 et 60 m3/h ou une capacité entre 60 et 120 m3, ou anomalie enregistrée



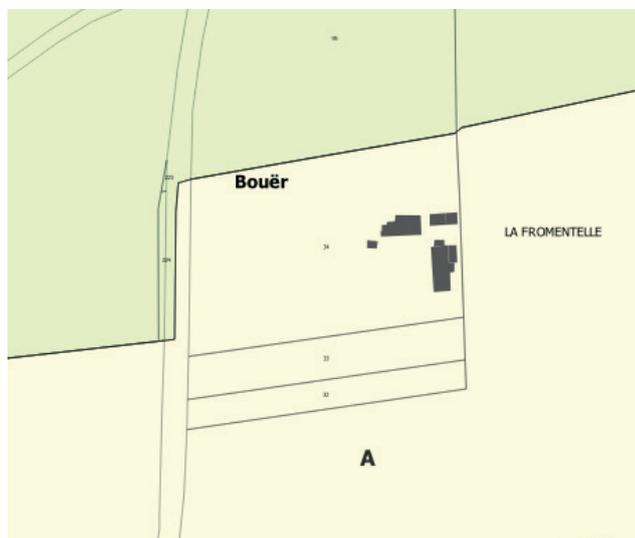
* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

2.3.5 / Les évolutions de CD à BOUER

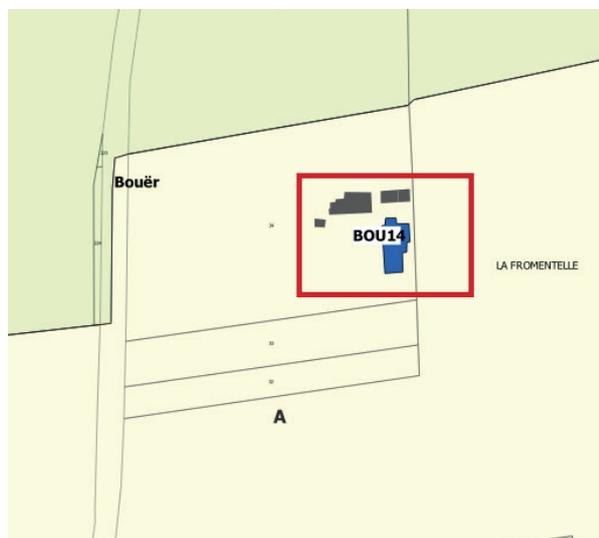
Les évolutions :

À Bouer «La Fromentelle», un changement de destination a été ajouté sur le bâti le plus à l'est de la parcelle ZB 34. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Il s'agit d'une grange ancienne dont le changement de destination permettra une réhabilitation qualitative. Ce changement de destination est bien desservi par les axes routiers et est situé à proximité du bourg du Luart disposant de commerces et services de proximité.



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logements

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Bureau
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Destination principale : logement
Destinations ou sous destinations* retenues :

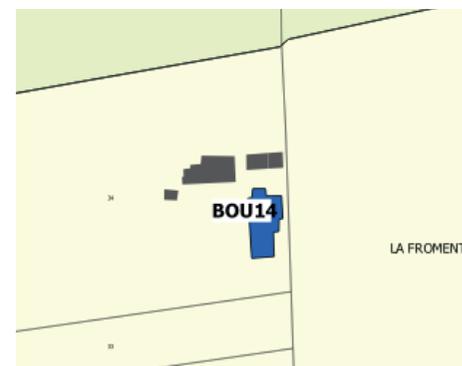
- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

- | | | |
|--|------------------------------|---|
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

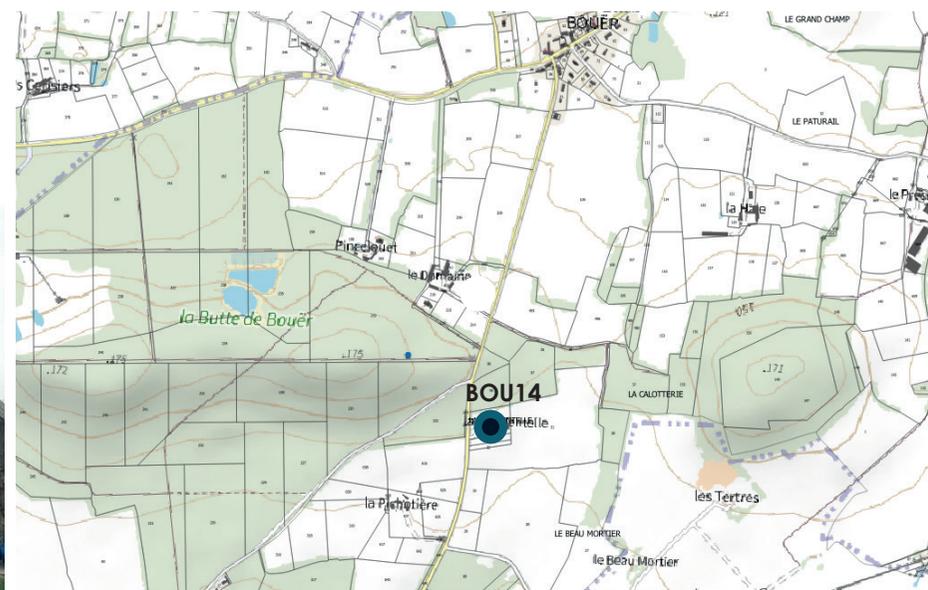
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA FROMENTELLE



Photographies du bâtiment



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

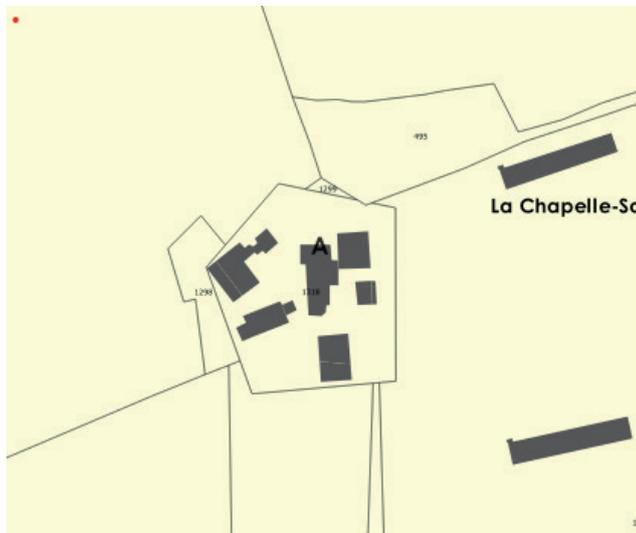
2.3.6 / Les évolutions de CD à LA CHAPELLE SAINT-REMY

Les évolutions :

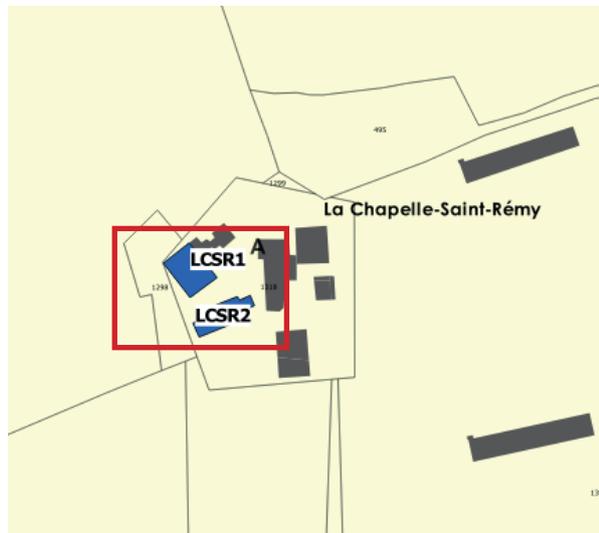
À La Chapelle Saint Rémy, deux bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination ont été ajoutés sur la parcelle C 1318 à La Grande Métairie.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Ces deux bâtiments patrimoniaux et en bon état de conservation servent aujourd'hui d'espace de stockage. La destination projetée sera dédiée à la création d'habitat, commerces et/ou activité de service.

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Exploitation agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Bureau
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

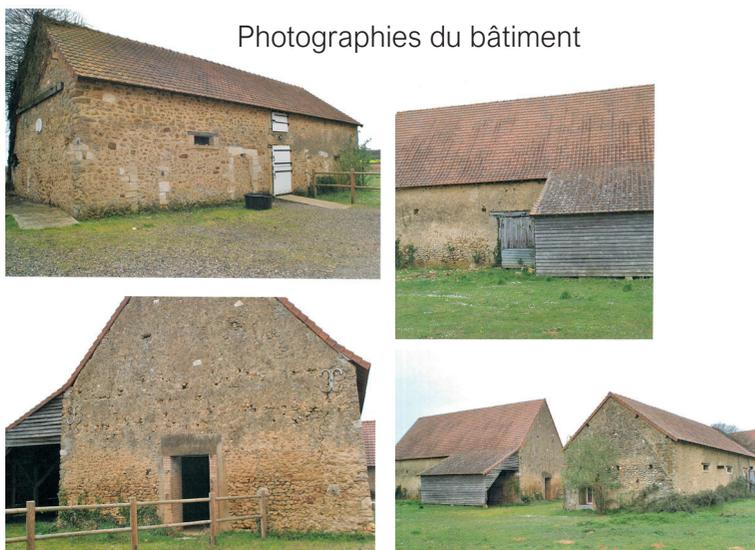
- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

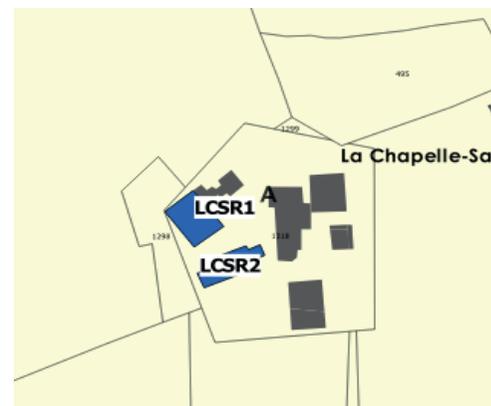
- | | | |
|---|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographies du bâtiment



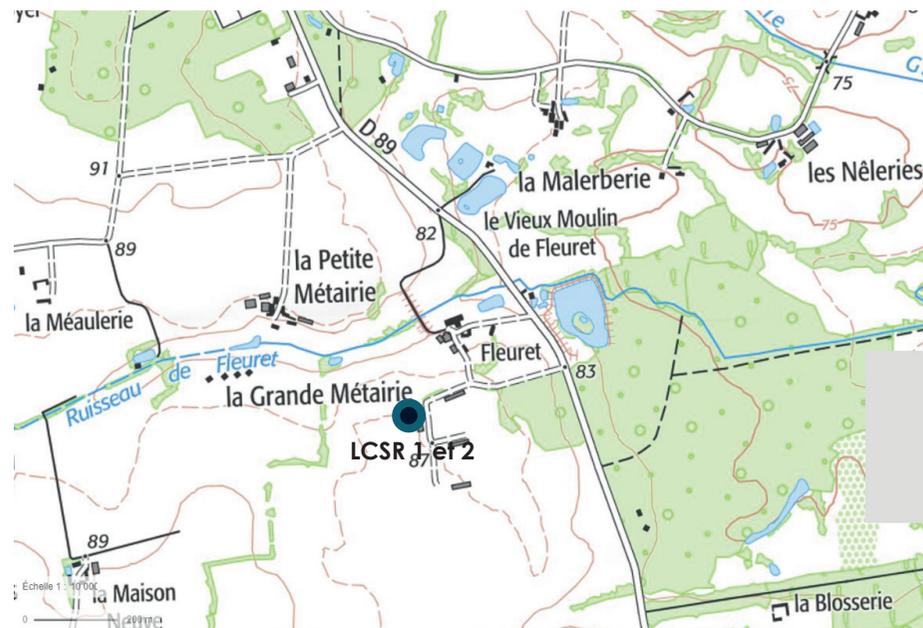
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA GRANDE MÉTAIRIE



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA CHAMAILLARDIERE



Photographie du bâtiment



-  Bâtiment concerné
- Hydrants :**
 -  Débit sous pression supérieur à 60 m3/h ou une capacité égale ou supérieure à 120m3
 -  Données inconnues
- PPRI de La Ferté-Bernard :**
 -  Zone réglementaire moyenne
- PPRI de l'Huisne :**
 -  Zone réglementaire moyenne

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics |

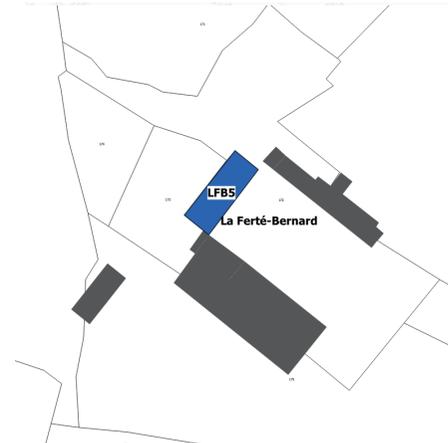
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



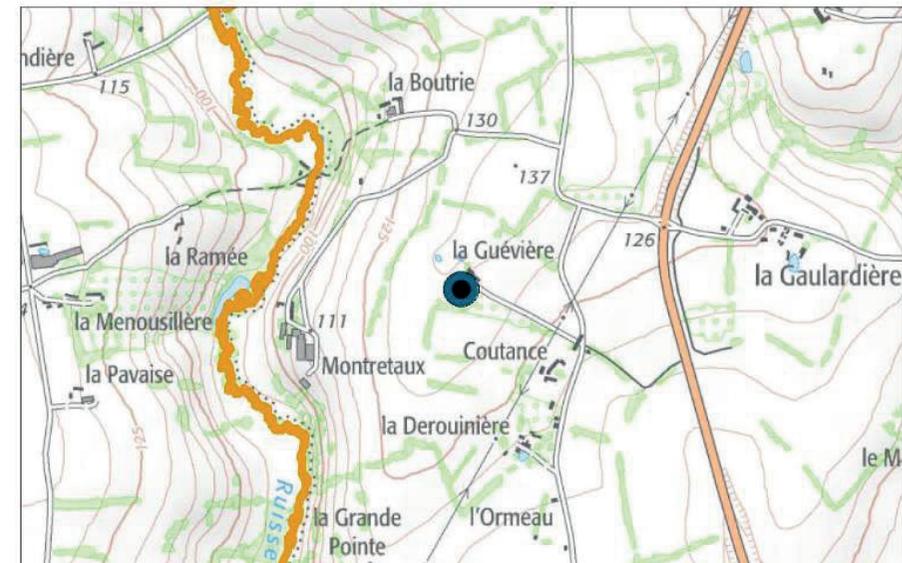
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA GUÉVIÈRE



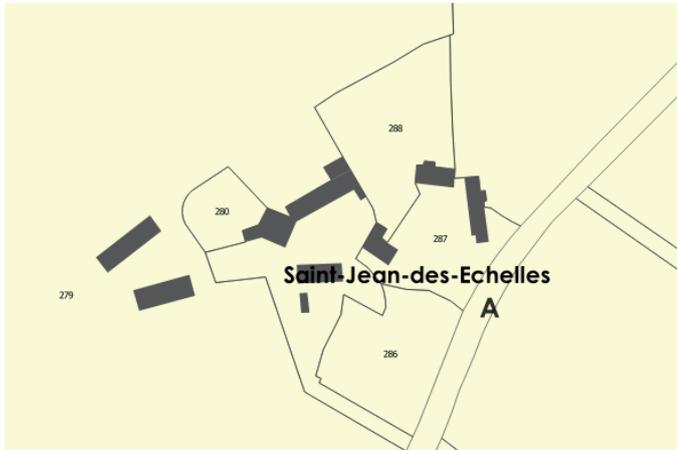
2.3.8/ Les évolutions de CD à SAINT-JEAN-DES-ECHELLES

Les évolutions :

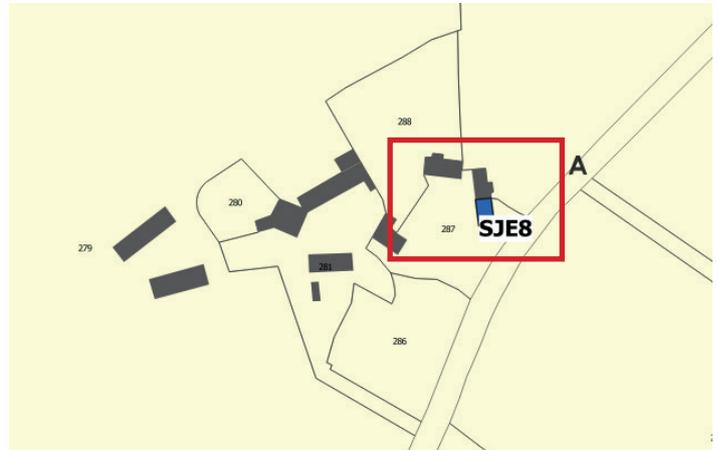
À Saint-Jean-des-Échelles au hameau Les Pinarrières une partie d'un bâtiment pouvant prétendre à un changement de destination a été ajoutée sur la parcelle A 287.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Cette partie de bâtiment appartenant à un ensemble plus vaste vraisemblablement équestre constitue un bâti remarquable en bon état. Le propriétaire précise qu'il souhaite remettre en état deux pièces de cette grange pour l'habiter.

A l'origine il s'agissait certainement d'une maison d'habitation en partie composée de deux pièces. Dans la première pièce il existe encore une cheminée vétuste, une fenêtre a été au 3/4 murée et l'emplacement d'une porte murée en totalité qui donnait dans la seconde pièce où il existe un râtelier.

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Exploitation agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Logement

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

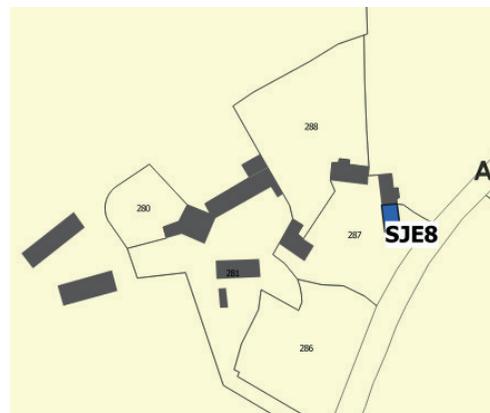
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

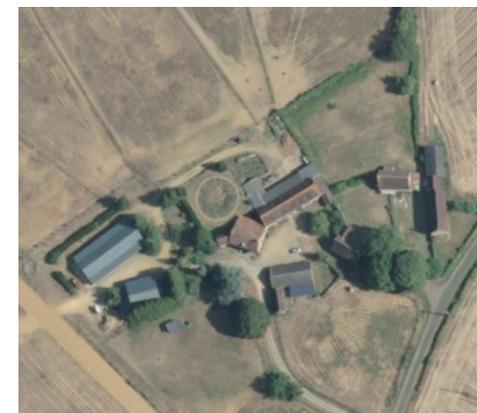
Photoaraphie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LES PINARDIÈRES



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

2.3.9 / Les évolutions de CD à CHERRE

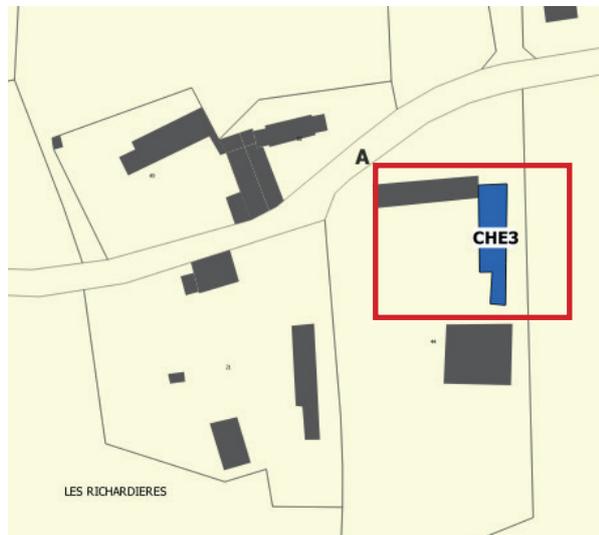
Les évolutions :

À Chéré «Les Richardières», un changement de destination a été ajouté sur les dépendances de la maison d'habitation de la parcelle ZD 44. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Les dépendances concernées par un changement de destination s'inscrivent dans un projet de développement économique et touristique.

Plus précisément, s'agira d'aménager :

- location meublé saisonnier type chambre d'hôtes, gîte (rez de jardin + un étage),
- un local pour une activité de service (massages ayurvédiques 24m² en rez de jardin.

Les bâtiments concernés sont particulièrement qualitatifs et sont desservis par les réseaux de la maison d'habitation à proximité. Le secteur est également situé à moins de 10 minutes du bourg de Chéré.

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Exploitation agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Bureau
- Artisanat / commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

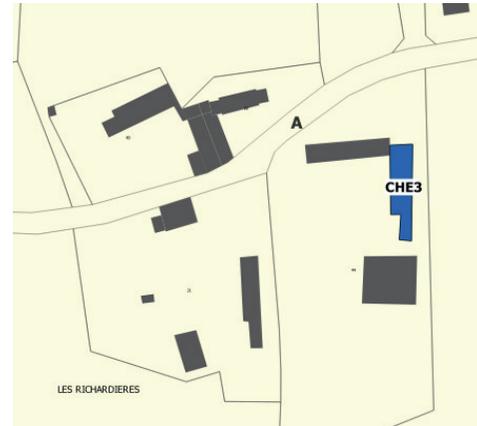
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



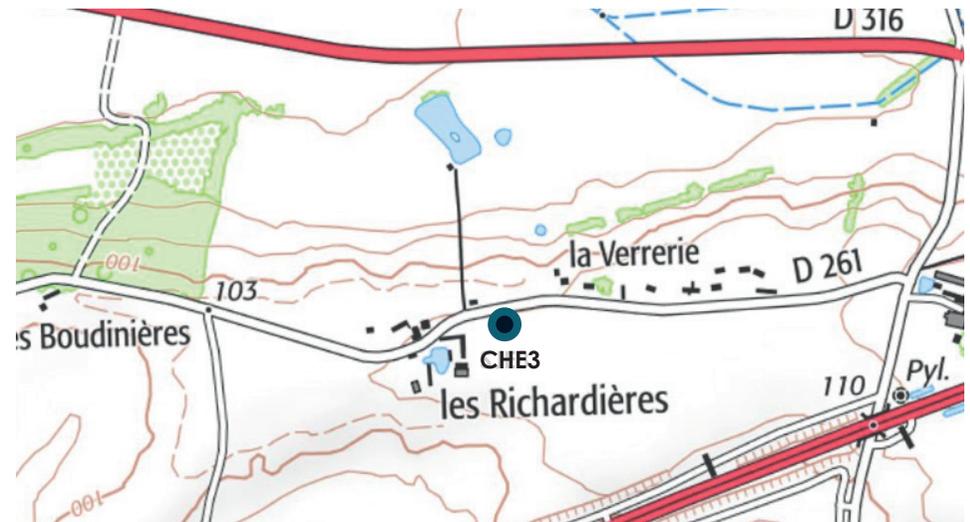
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Les Richardières



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

2.3.10 / Les évolutions de CD à COURGENARD

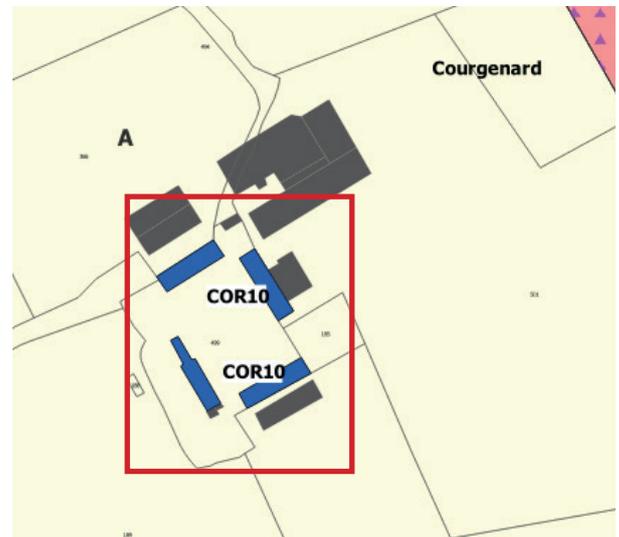
Les évolutions :

À Courgenard «Les Richardières», quatre changements de destination ont été ajoutés sur des bâtiments de la parcelle C 499. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Exploitation agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Logement
- Bureau
- Artisanat / commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Justifications

Les changements de destination sont ici motivés par la création d'une nouvelle activité économique dédiée au développement d'une salle de réception.

L'échéancier de réalisation est prévu entre 2027 et 2032.

Les destinations prévues sont les suivantes :

1. Bâtiment 1 : La maison actuelle à destination d'un gîte/logements
2. Bâtiment 2 : Grange à destination de logements
3. Bâtiment 3 : Grange à destination de salle de réception
4. Bâtiment 4 : Grange à destination de salle de réception/logements/piscine

Bâtiment 2



Bâtiment 1



Bâtiment 4



Bâtiment 3



Destination principale : Exploitation agricole

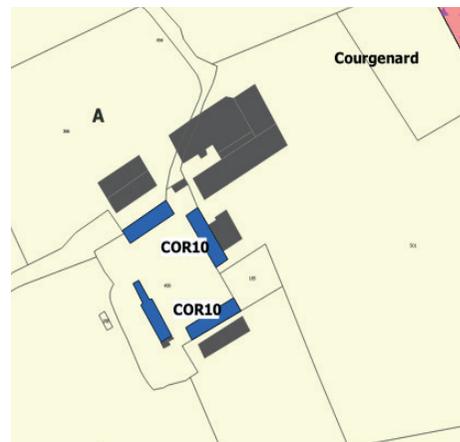
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Les Richardières

Photographie des bâtiments



2.3.11 / Les évolutions de CD à GREEZ SUR ROC

Les évolutions :

À GREEZ-SUR-ROC, un changement de destination a été ajouté sur une grange située sur les parcelles 0177-0178. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Changement de destination de la grange située au sud, en face de la maison principale d'une exploitation agricole, pour de l'habitation.

La grange fait partie d'un ensemble de bâtiments dont certains sont endommagés par le temps et de plus en plus vulnérables aux intempéries. Cette transformation se traduira par une rénovation qui, outre l'augmentation de la surface habitable, contribuera à la préservation de l'ensemble du patrimoine bâti et à la valorisation paysagère, cet ensemble bénéficiant d'un beau dégagement donnant sur un panorama remarquable avec vue sur le village et le clocher de la commune de Grézesur-Roc.



Grange

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Exploitation agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Logement

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

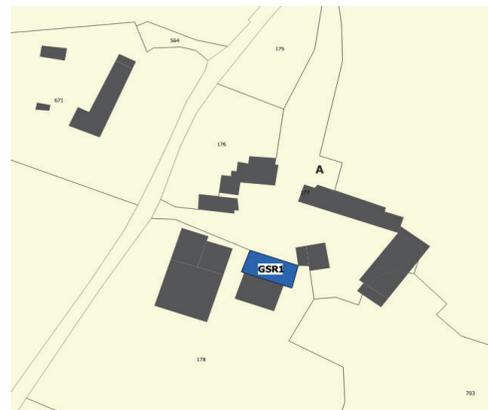
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LES PINARDIERES

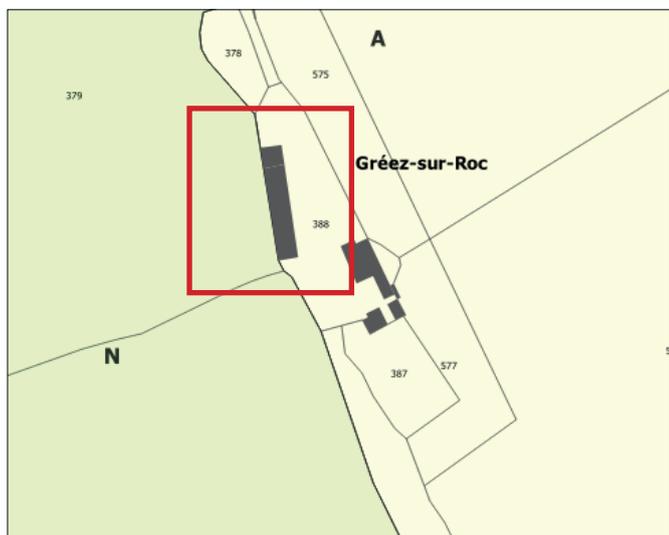


2.3.12/ Les évolutions de CD à GREEZ SUR ROC (La Petite Rouillardière)

Les évolutions :

A Gréez-sur-Roc, dans le lieu dit « La Petite Rouillardière », un changement de destinations est ajouté sur un corps de ferme agricole afin de créer une nouvelle offre de logements.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Il s'agit d'un changement de destination de la grande agricole pour de la l'habitation.

Le bâtiment est en effet qualitatif et est desservi par les réseaux d'électricité et d'eau potable et par un assainissement autonome.

Le bâtiment est d'intérêt patrimonial.

L'échéancier de travaux pourrait démarrer début 2024.



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Logement

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

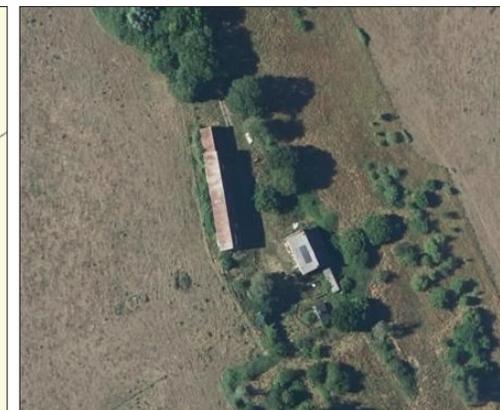
Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
LA PETITE ROUILLARDIÈRE



2.3.13 / Les évolutions de CD à MONTMIRAIL

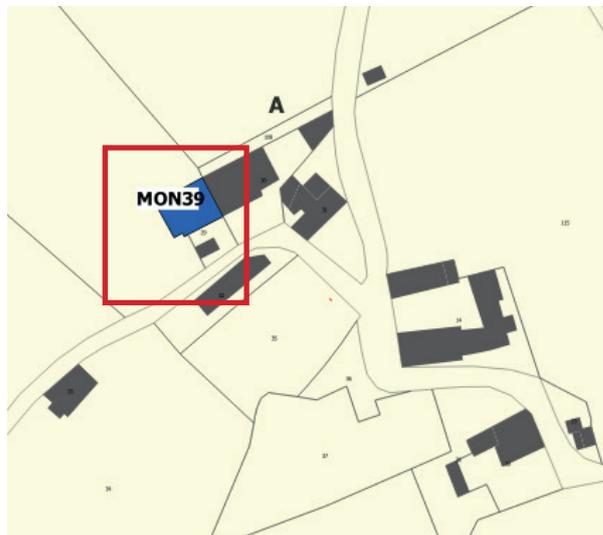
Les évolutions :

À Montmirail (l'Orthiau Le Champ de Derrière), un changement de destination a été ajouté sur une grange située sur les parcelles B29. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

Il s'agit d'un changement de destination de la bergerie pour de la l'habitation ou un hébergement touristique. Le bâtiment est en effet qualitatif et est desservi par les réseaux d'électricité et d'eau potable. L'aïssinissement sera autonome et l'échéancier de travaux pourrait démarrer dès 2024.



SOUS DESTINATION AC-TUELLE

- Exploitation agricole

SOUS DESTINATION(S) FU-TURE(S)

- Logement
- Hébergement hôtelier et touristique

Commune : MONTIRAIL

MON39

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

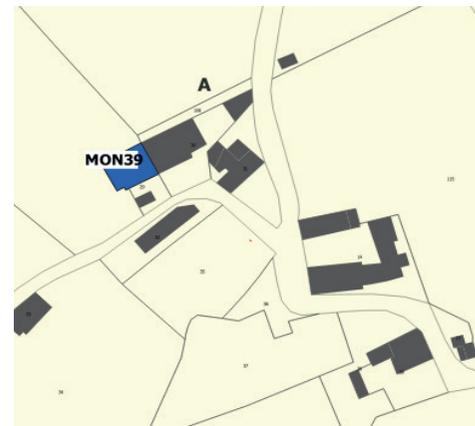
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Identification du bâtiment



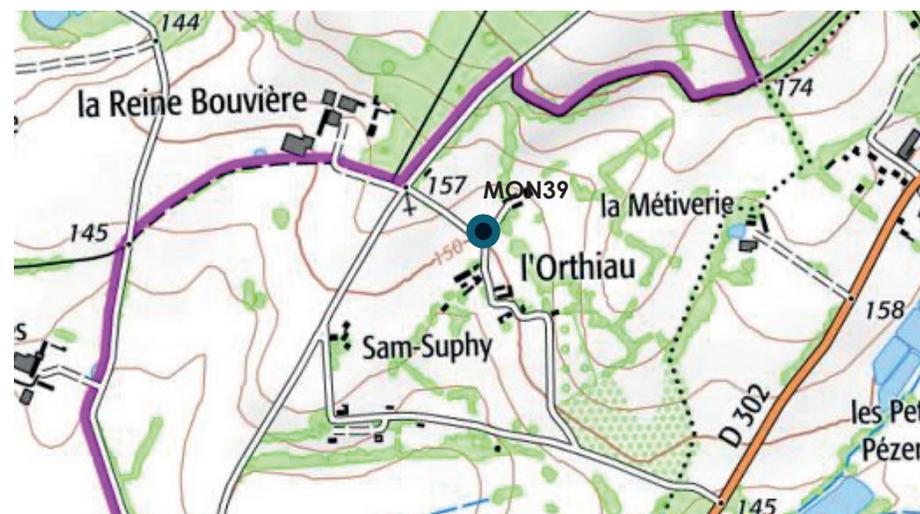
Vue aérienne du site



Photographie du bâtiment



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
l'Orthiau Le Champ de Derrière

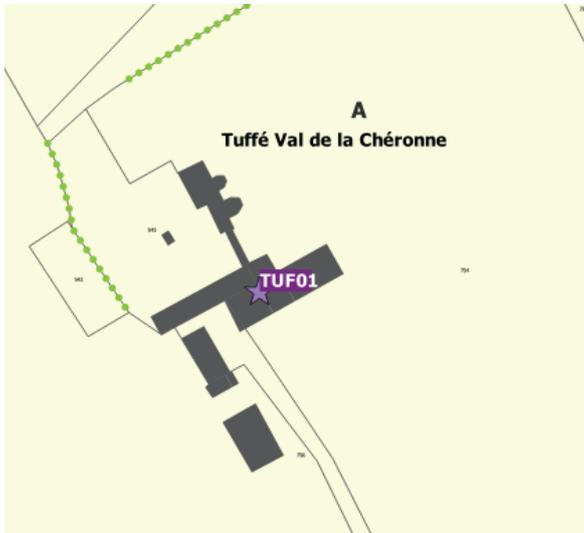


2.3.14 / Les évolutions de CD à TUFFÉ VAL DE LA CHARONNE

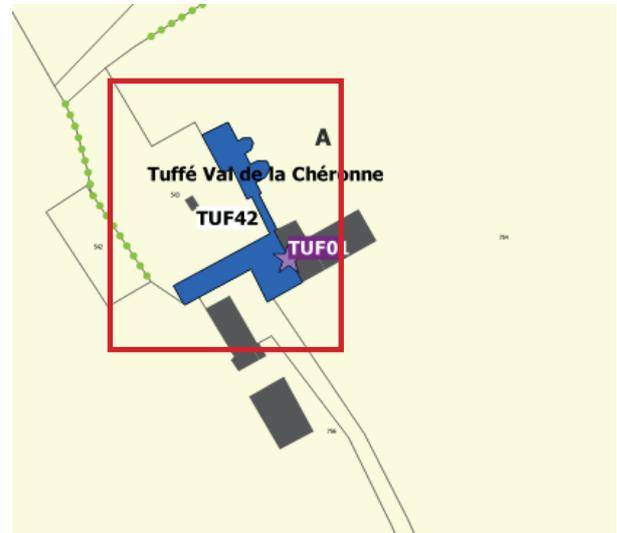
Les évolutions :

À Tuffé val de la Charonne, dans le hameau de «La Ramée» un changement de destination a été ajouté sur un manoir actuellement à usage d'habitation situé sur la parcelle C 543. **Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Destination projetée : habitation ou commerce et activité de service

Changement de destination de la maison d'habitation est destiné à développer une activité économique et notamment un show room, une salle de réunion et des chambres de maison d'hôtes pour salariés et visiteurs.

Il faut également ajouter que le changement de destination est situé à proximité du train touristique.



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logement

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Logement
- Bureau
- Artisanat / commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

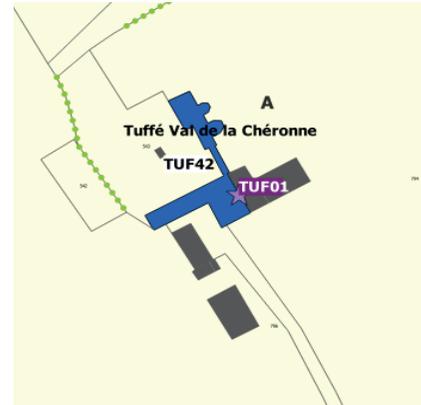
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Photographie du bâtiment



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Ramée



2.3.15/ Les évolutions de CD à CHERRE-AU (Haut-Buisson)

Les évolutions :

À Cherré-Au, dans le lieux-dit du «Haut Buisson», le changement de destination CHE7 situé sur la parcelle D 104 est complété pour inclure l'ensemble des anciens bâtiments industriels.

Une fiche sera également annexée au règlement écrit.

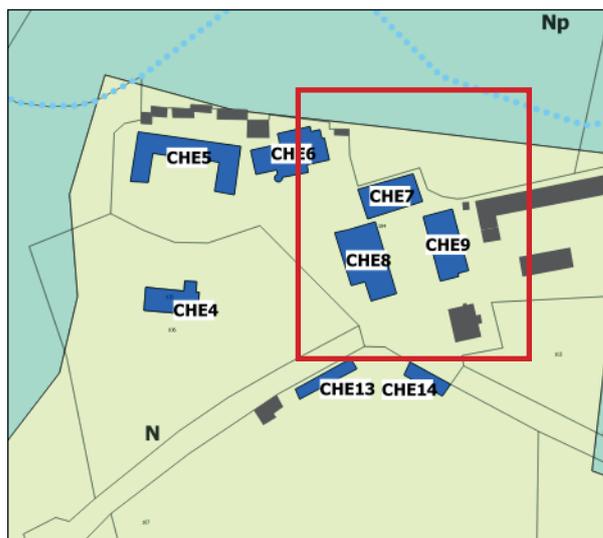
Les destinations projetées sont les suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Entrepôt
- Bureau

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Le secteur du château du Haut-Buisson constitue un ensemble hétérogène accueillant à la fois un château et des bâtiments industriels.

Plusieurs ensembles bâtis font d'ores et déjà l'objet de changements de destination, mais le caractère patrimonial du secteur nécessite que ces derniers soient complétés. En effet, l'état des bâtiments nécessite que des travaux soient engagés. La commune a entamé un programme de réhabilitation. Les changements de destination permettront d'élargir les possibilités d'évolution de ce site patrimonial.

SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Industrie

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Hébergement hôtelier et touristique
- Logement
- Bureau
- Entrepôt

Commune : CHERRE

CHE7, 8 & 9

Destination principale : Industrie

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input checked="" type="checkbox"/> Bureau |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input checked="" type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

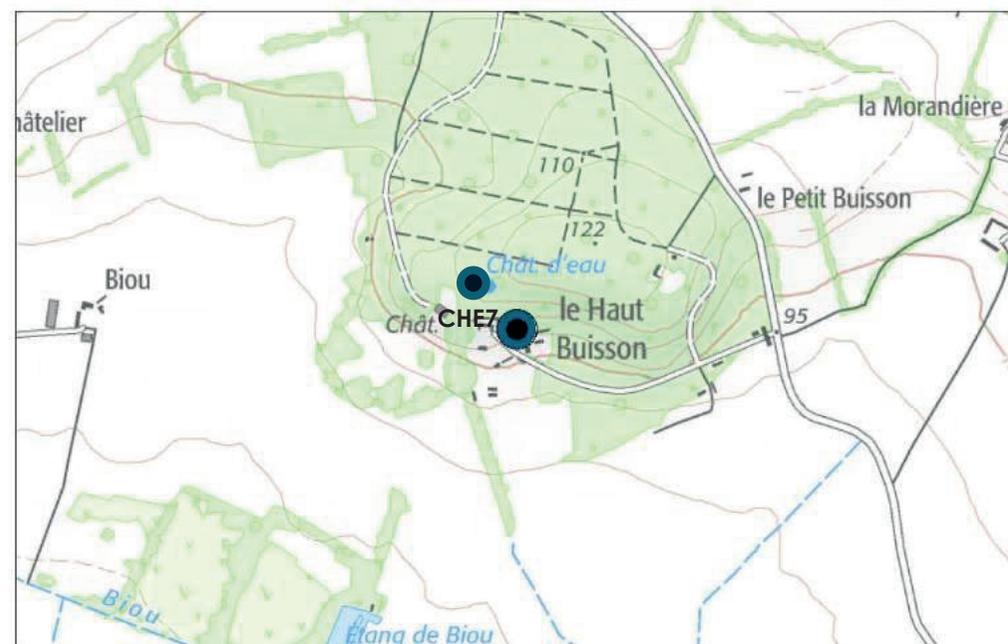


Photographie du bâtiment



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

LE HAUT BUISSON



2.3.16/ Les évolutions de CD à DEHAULT (La Feuilletière)

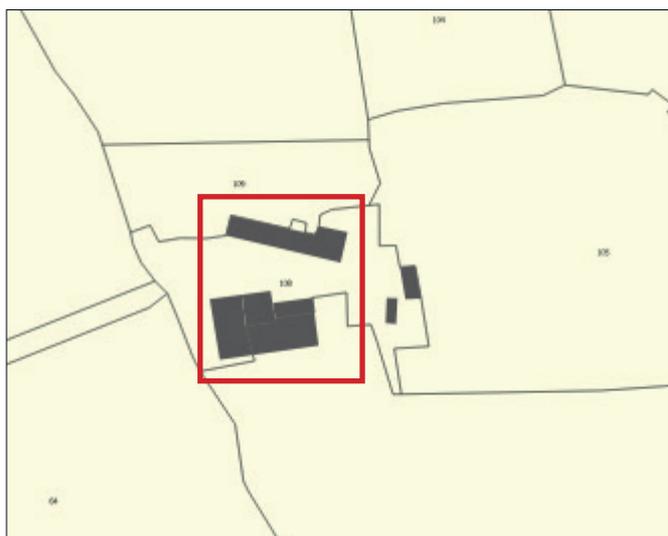
Les évolutions :

A Dehault, dans le hameau de La Feuilletière, un changement de destination de la maison d'habitation, des granges situées en prolongement de la maison et de la laiterie située en face de la maison a été créé pour un hébergement meublé de tourisme de type Gîte de Groupe.

Les destinations projetées sont les suivantes :

- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Le projet est motivé par le développement d'une activité touristique à la ferme de type «gîte de groupe».

Les bâtiments sont desservis par les réseaux (assainissement, voie, électricité, eau potable).

Les bâtiments ont un caractère patrimonial.



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Logement

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique

Destination principale : Logements

Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

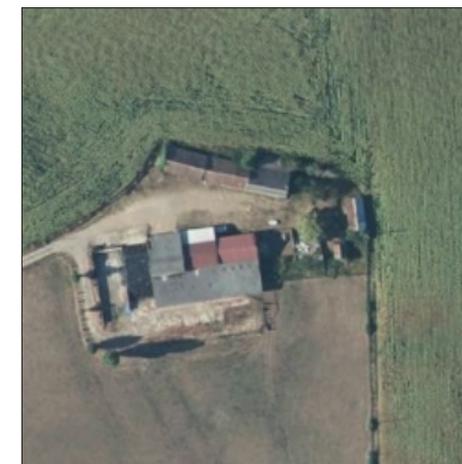
Photographies des bâtiments



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Feuilletière



2.3.17/ Les évolutions de CD à LA FERTÉ BERNARD

Les évolutions :

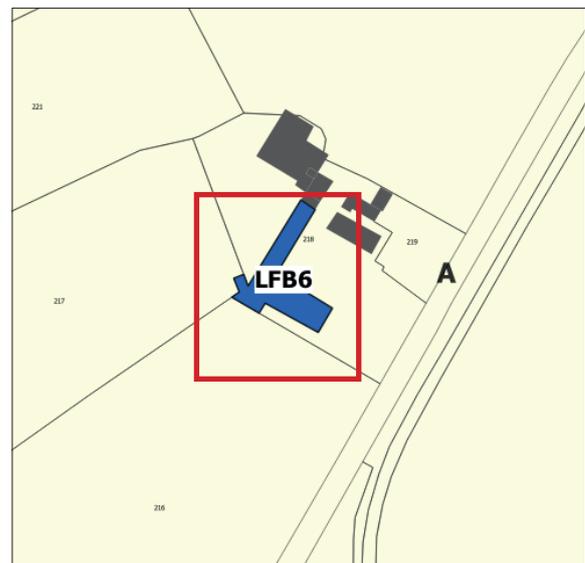
A La Ferté-Bernard, dans le lieu dit «Les Rues Vertes», un changement de destinations est ajouté sur un corps de ferme agricole afin :

- De créer une offre locative de box de stationnement (activité commerciale) ;
- De créer une offre de logements.

AVANT MODIFICATION DU PLUI



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Justifications

Le projet est motivé par la création d'une nouvelle offre de logements en location comprenant également une offre locative de stationnement.

L'offre de stationnement est accessoire et correspond à la sous destination logement.

Ce corps de ferme est situé à proximité de l'important pôle économiques et commerciale qu'est la Ferté Bernard. L'offre immobilière sera ici tout à fait concurrentielle.

Les bâtiments sont desservis par les réseaux (assainissement, voie, électricité, eau potable).
Les bâtiments ont un caractère patrimonial.



SOUS DESTINATION ACTUELLE

- Agricole

SOUS DESTINATION(S) FUTURE(S)

- Logement

Destination principale : Exploitation agricole
Destinations ou sous destinations* retenues :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

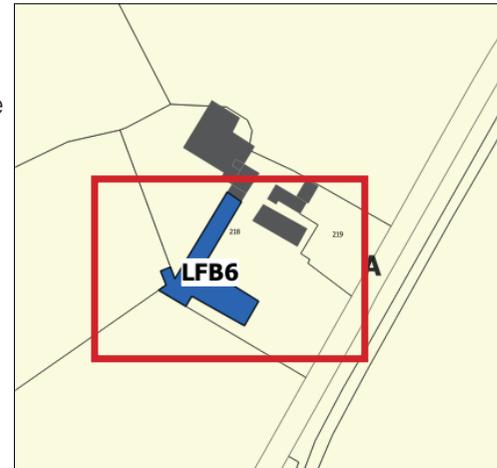
- | | | |
|--|---|------------------------------|
| Couverture incendie répondant aux normes: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée: | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

- | | | |
|--|---|---|
| Projet communiqué par le propriétaire:..... | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole :..... | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

Photographies des bâtiments



Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Feuilletière



2.3.18 / Evolution de la fiche du CD TUF3 dans le Domaine de Chéronne à Tuffé-Val-de-la-Chéronne



Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de l'Huisne Sarthoise

Commune : TUFFE VAL DE LA CHERONNE

TUF3

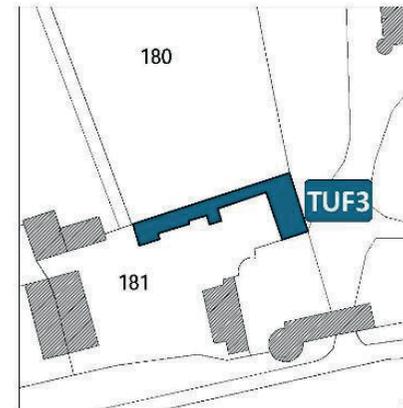
Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement | <input type="checkbox"/> Bureau |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail |
| <input type="checkbox"/> Restauration | <input checked="" type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt | <input checked="" type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

- | | | |
|---|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau d'eau potable desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Suffisance du réseau électrique desservant l'unité foncière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Capacité du parcellaire à admettre le stationnement nécessaire : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie au gabarit adapté à la fréquentation projetée : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A l'écart de tout risque d'insécurité routière : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Projet communiqué par le propriétaire : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Non proximité d'une exploitation agricole : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
CHERONNE



Photographie du bâtiment



- Bâtiment concerné
- Points d'eau artificiel ou naturel :
 - aux normes
- Hydrants :
 - Débit sous pression supérieur à 60 m³/h ou une capacité égale ou supérieure à 120m³
 - Débit sous pression inférieur à 30m³/h ou une capacité inférieure à 60 m³
 - Données inconnues

Les évolutions :

Ce CD était déjà proposé à l'approbation du PLUi. Ont simplement été ajoutées dans les destinations retenues : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la possibilité de réaliser des équipements d'intérêt collectif. Le porteur de projet souhaite en effet pouvoir proposer une offre de salle de réception, dans un contexte plus large qu'est celui du domaine de Chéronne.

* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

2.3.19/ Les changements de destination supprimé

Les évolutions :

Les changements de destination suivants ont été supprimés.

Les fiches ont également été supprimées des annexes du règlement écrit.

Changements de destination supprimés :

Avezé 12
Beillé 2
Bouer 21
Bouer 24
Champrond 1, 2 et 18
Courgenard
Duneau 2
Lamnay 2
Lamnay 3
St Aubin 10
St Aubin 17
St Aubin 18
St Jean 6
St Jean 7
St Maixent 21
St Maixent 29
St Maixent 33 et 34
Sceaux 1 et 2
Theligny 2
Théligny 6
Tuffe 16
Tuffe 24
Vouvray 2
Vouvray 3

Justifications

Il s'agit ici de répondre à une demande expresse de la DDT qui mentionnait dans son avis du 15 janvier 2020, la nécessité d'affiner la sélection des bâtiments envisagés pour les changements de destination.

Au regard de l'ensemble des critères exigés pour qualifier un changement de destination (suffisance des réseaux, qualité patrimoniale, etc.) une nouvelle analyse au peigne fin a été réalisée par les élus.

Cette dernière a conduit à la suppression ou au maintien d'un certain nombre de changement de destination.

DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

28 changement de destination ont été supprimés

16 changement de destination ont été créés

V/ LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi, les évolutions du règlement écrit figurent [en bleu](#) sur le document «règlement écrit»

ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÉPARTITION DE PLUSIEURS RÈGLES DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DE LA PARTIE «1.2 PETITE PATRIMOINE ET ACEDRE DE VIE» DANS LES PARTIES CONCERNÉES

Évolutions

Les règles suivantes proposées aux dispositions générales sont supprimées pour être ensuite reprises dans chacune des zones concernées.

1.1.1.1. Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

~~En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.~~

1.1.1.1. Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

~~En dehors des zones urbaines, 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 :~~

- ~~o les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,~~
- ~~o les extensions de l'existant sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la situation existante,~~
- ~~o 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~~

1.1.1.1. Haie protégée au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

~~En zones U et AU : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).~~

~~En zones A et N : les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres de l'axe des haies et des arbres de grand développement (arbres de haute tige).~~

1.1.1.1. Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme

~~Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres du centre des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.~~

Ces règles sont ensuite rédigées dans chacune des zones comme suit :

DANS LES ZONES URBAINES

- Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

- Haie protégée au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

- Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme

Les nouvelles constructions et installation (hors équipements et infrastructures d'intérêt général ou collectifs) doivent être éloignées d'un minimum de 7 mètres du centre des éléments identifiés sur les documents graphiques du règlement.

DANS LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Haie protégée au titre du L.151-23 ou du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

• Réseaux hydrographiques identifiés 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 :

- o les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- o les extensions de l'existant sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la situation existante,
- o 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

Justifications

Il s'agit ici d'une évolution de forme afin de faciliter l'instruction. L'objectif est que l'ensemble des règles d'implantation soit lisibles dans chacune des zones.

1.2.2. ZONE HUMIDE IDENTIFIÉE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Évolutions

Les mesures compensatoires en cas de suppression d'une zone humide sont précisées. Il est dorénavant renvoyé à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne

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 compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne, SAGE de l'Huisne et SAGE du Loir).

Extrait de la disposition 8B-1

«

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader les fonctionnalités de la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- *équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- *dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité ».

Justifications

L'instauration d'une règle précise en termes de mesures compensatoires assure un caractère limitant en termes d'impact sur l'environnement. Le porteur de projet est ainsi contraint dès la phase opérationnelle d'engager d'une part des études permettant d'identifier plus finement le caractère humide du milieu pré-localisé et d'autre part, d'intégrer en amont la nécessité de recréer si besoin, un milieu humide.

1.2. PETIT PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

1.2.8. Élément de patrimoine protégé (surfacique) au titre de l'article 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 autorisées que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
 - **Les Un bâtiments** de moins de 40 m² d'emprise au sol **par unité foncière** ;
- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile

Justifications

Limiter la constructibilité dans les parcs et jardins protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.1 NOMBRE DE PLACE À RÉALISER SELON LA CONSTRUCTION (PAGE 18)

Évolutions

Une dérogation en zone Ua est dorénavant applicable pour les réhabilitations de moins de 3 logements où la création de stationnement est impossible de manière avérée.

- **Aucune place n'est requise, lorsque les travaux portent sur la réhabilitation d'un bâtiment existant, de moins de 3 logements, et que la parcelle ne permet pas de créer les 2 places** (absence d'espace ou de porche liant le domaine public à l'arrière-cour)

Lorsque les travaux portent sur la réhabilitation de 3 logements ou plus, il est requis 1 place par logement créé, soit 3 places ou plus pour chaque opération.

Justifications

L'objectif est ici de tenir compte de la réalité de certains projets rendus inconstructibles par la règle initiale. La zone Ua étant par nature la plus dense, les quelques sites en réhabilitation restants ne permettent pas toujours d'y prévoir le stationnement sur place. Or, l'idée est ici de favoriser en premier lieu, la mutation des bâtiments existants.

2.2.2 MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE RÉALISATION (PAGE 20)

Évolutions 1

Des règles d'exonération de réalisation du nombre de places demandé et les dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ont été ajoutées concernant l'obtention ou l'acquisition d'une concession en cas d'impossibilité de réaliser les places à la parcelle.

Justifications

L'ajout de cette double règle permet :

- de permettre la réalisation de projet en cas d'impossibilité de répondre aux normes en termes de stationnement ;
- de proposer en revanche, une solution alternative de réaliser ces places sur des concessions extérieures.

Cette règle était initialement seulement proposée pour les travaux de réhabilitation. Elle s'applique aujourd'hui à l'ensemble des constructions principales.

Évolutions 2 (page 21)

En zone Ua suppression de l'exception au titre de l'article L.151-33

Justifications

Des dérogations sont pour autant proposées en zone Ua dans la partie «2.1.NOMBRE DE PLACE A REALISER SELON LA CONSTRUCTION» (voir justification précédente).

3. RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.2.4. Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent **prioritairement en centre bourg et dans les espaces paysagers**, être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture.

Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

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...).

Justifications

L'objectif est ici de réduire la contrainte ici importante sur l'enterrement des réseaux en cas de réfection et de renouvellement des réseaux existants.

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES) (PAGE.22)

Évolutions

Les voies en double sens peuvent maintenant être d'une largeur de 3.5 mètres à la condition que 1.5 mètre supplémentaire soit végétalisé.

Justifications

Favoriser la création d'espace végétalisé et de pleine terre dans les opérations d'ensemble.

4 LES RÈGLES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL ET AUTOROUTIER (P.25)

Évolutions

La règle initiale imposait une marge de recul comprise entre 15 et 20 mètres selon la zone concernée.

~~En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat,~~ les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres comptée à partir de la limite du domaine public départemental, sauf lorsque les règles sont précisées dans les dispositions particulières c'est-à-dire : ~~exceptions présentées ci-dessous,~~ devront respecter une marge de recul de :

- ~~20 mètres par rapport à l'alignement en zone à urbaniser à vocation principale économique ;~~
- ~~15 mètres par rapport à l'alignement en zone agricoles et naturelles.~~
- Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat :
- Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale économique.

Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 **et de l'A11** est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Justifications

Il s'agit de se conformer au règlement de voirie départementale de la Sarthe ainsi qu'à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme afin de répondre à des enjeux de nuisances et de sécurité.

5. RÈGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Évolutions

Les affouillements et exhaussements sont dorénavant autorisés dans toutes les zones s'ils sont liés à la constructions d'ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales.

Justifications

L'objectif de cette évolution est de pouvoir réaliser des ouvrages de gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention dans les zones A et N où la constructibilité est très limité.

7. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Évolutions

Les destinations et sous destinations ont évolué en fonction en fonction de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme et du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

A noter que les tableaux de chacune des zones ont également évolué.

Justifications

Évolution de forme / Actualisation.

Le règlement écrit a été requestionné dans son ensemble. Sur la forme, il a été remodelé afin d'y apporter plus de clarté et compréhension quant aux règles à appliquer. **Les tournures de phrase au conditionnel ont été supprimées partout.** Sur le fond, les évolutions cadrent davantage les points et les sujets à interprétation. Des règles ont également été ajoutées ou modifiées afin de mieux correspondre aux attentes du territoire.

Les tableaux suivant reprennent et justifient de manière succincte les points du règlement évoluant. Les évolutions du règlement écrit apparaissent en bleu dans le document du même nom.

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

Zones urbaines	<p><u>Article Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> (UA UNIQUEMENT) les mobilhomes ou constructions modulaires, sauf exception mentionnée à la partie suivante ; <input type="checkbox"/> l'habitat léger et/ou mobile, sauf exception mentionnée à la partie suivante ; <p><u>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Habitat léger : Sont admises dans la catégorie des habitations légères et à usage de résidences permanentes, les « maisons en A » à la condition d'un aspect extérieur qualitatif renforcé qui ne viendrait pas dénaturer l'environnement immédiat ; <p>Justification : L'objectif est de permettre l'installation de certaines formes d'habitations légères jusqu'ici interdites sans exception.</p>
Dans toutes les zones (sauf 2AU)	<p>Dans les zones UA, UB, UC, UH, 1AU, A et N (et leurs sous secteurs)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat léger : Sont admises dans la catégorie des habitations légères, l'installation de mobilhomes induit par la réalisation de travaux sur la construction principale à compter de la délivrance du permis temporaire et ce pour une durée maximum de 2 ans <p>Justification : L'objectif est de proposer une solution alternative et temporaire pour les pétitionnaires devant réaliser des travaux d'ampleur sur leur construction principale.</p>
UL	<p><u>Article Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités / d'équipement ou situé à une distance maximale de 50 mètres par rapport au point le plus proche du bâtiment d'activités / d'équipement (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas, dans ce cas aucune construction d'habitation n'est autorisée). Si l'activité / l'équipement ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée. <p>Justification : Évolution de forme / rédactionnelle + souplesse afin d'autoriser des logements de fonctions</p> <p>Sont admis les Parcs Résidentiels de loisirs aux conditions fixées par les articles L. 443-1 et L. 443-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Justification : Cette précision permet d'inclure les hébergements légers de loisirs. La zone UL est en effet spécialisée pour l'accueil des équipements collectifs. Cela comprend notamment les campings communaux. A travers, la présente évolution certains campings ou PRL pourront développer leur activités.</p>

UE	<p>□ Logement :</p> <p>[...]</p> <p>Sont admises les extensions et annexes des habitations existantes aux <u>conditions cumulatives</u> suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ; <p>ET</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments destinés à l'habitation (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol pour les annexes et ne peuvent excéder 50% de la superficie de la construction principale destinée à l'habitat pour les extensions à la date d'approbation du PLUi. <p>Justification : Initialement la règle proposait pour les constructions existantes à destination d'habitation de pouvoir s'étendre via des annexes et extensions à hauteur de 80 m² d'emprise au sol au total. La modification accorde un peu plus de souplesse en maintenant les 80 m² pour les annexes et en proposant une augmentation de l'emprise au sol correspondant à 50% de la construction principale.</p>
A et N	<p><u>Article : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u></p> <p>Dans les zones A et N, d'importantes évolutions de forme ont été réalisées afin de faciliter l'instruction. En effet, le règlement initial listait les affectations autorisées sous condition par «projet» ou typologie de destination. Pour rappel, les zones A et N sont décomposées en sous-secteurs relativement nombreux. Ainsi l'instructeur devait lire l'ensemble de l'article pour prendre connaissance des usages et affectations applicables à sa zone/sous-secteur.</p> <p>Aujourd'hui la rédaction proposée est rédigée par zone. Ainsi, chaque affectation est énumérée en fonction de la zone étudiée.</p>
A	<p><u>Les annexes et extensions aux habitations (A, AI, Ae)</u></p> <p>Les extensions et annexes des constructions existantes ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants, sont autorisées dans la zone A, AI et Ae aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>Sont admises les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ; • L'intégration à l'environnement soit respectée • La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. <p>Justification : Évolution rédactionnelle de forme.</p>

Al / Ae	<p><u>Les logements de fonction (Al et Ae)</u></p> <p>Les exploitations agricoles et leur diversification et ainsi que les logements de fonction agricoles ne sont plus autorisés.</p> <p><u>Les exploitations agricoles et leur diversification</u></p> <p>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.) sont autorisées dans la zone A et les secteurs Al et Ae à une distance maximale de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation existants ;</p> <p>Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) sont autorisées dans la zone A et les secteurs Al et Ae à condition d'être lié à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette ;</p> <p><u>Les logements de fonction agricoles</u></p> <p>Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées dans la zone A et les secteurs Al et Ae aux conditions cumulatives suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>Justification</p> <p>Il n'est dorénavant plus autorisé en zone Al et Ae, les exploitations agricoles, leur diversification et d'éventuels logements de fonction dans la mesure où ces STECAL sont voués à accueillir principalement des activités économiques et des activités de loisirs, de tourisme ou des équipements. Aucune exploitation agricole n'est aujourd'hui recensée sur ces STECAL.</p>
Al / Ae	<p><u>Les logements de fonction (Al et Ae)</u></p> <p><u>Les logements de fonction</u></p> <p>Sont admises les nouvelles constructions à usage de logement de fonction aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ d'être directement nécessaires à la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur, ○ que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette, ○ qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site ; ○ que l'emprise au sol totale dédiée au logement annexes comprises, n'excède pas 150 m² calculés à partir de la date d'approbation du PLUi ; <p>Justification : Dans la mesure où les STECAL Al et Ae sont voués à accueillir principalement des activités économiques et des activités de loisirs, de tourisme ou des équipements, il était indispensable de réglementer la possibilité de réaliser des logements de fonction dédiés à ces activités. Les règles reprennent celles des exploitations agricoles mais n'autorisent pas de nouvelles constructions. En effet, les logements de fonction devront être réalisés dans l'emprise des bâtiments existants.</p>
A	<p><u>Les structures équestres (zones A, Al, Ae)</u></p> <p>Les élevages équestres professionnels d'une capacité minimum de 10 chevaux et s'ils sont nécessaires à l'exploitation d'une activité agricole (reproduction animale, préparation, entraînement d'équidés en vue de leur exploitation) sont seuls autorisés.</p> <p>Justification</p> <p>L'objectif est ici d'encadrer le développement des structures équestres et de les limiter au secteur agricole soit à un milieu de professionnels. En effet, concernant l'hébergement des animaux dans les zones agricoles les constructions sont considérées comme agricoles en fonction de leur destination et non en fonction de la qualité ou de la profession du pétitionnaire (Rép. Min. Sénat n° 00598, Journal officiel 23 août 2007, p. 1465). Ainsi, la communauté de communes souhaite maîtriser le développement possible de structures de particuliers.</p>

N	<p><u>Les abris légers pour animaux (N, Ne, NI, NIcn, Ngv, Nh)</u></p> <p>Les abris légers pour animaux de loisirs sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs indicés à condition de ne pas être supérieur à 20m² et d'être démontables. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.</p> <p><u>Justification</u> Il s'agit ici d'affermir la notion de loisirs d'abris pour animaux autorisés en zone N. La Communauté de Communes dans une optique de lutte contre l'artificialisation des sols, ne souhaite pas voir se multiplier les abris sur dalle en « dur ».</p> <p><u>Les logements de fonction (NI et NIc)</u></p> <p>Sont admises dans le secteur Ne, NI et NIc les nouvelles constructions ayant la vocation « logement » aux conditions cumulatives suivantes :-</p> <ul style="list-style-type: none"> — Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur; ET — Que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m² la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m²; ET — Que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée. <p>Sont admises les nouvelles constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être directement nécessaires à l'exploitation forestière et à la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur, d'en être distantes de 100 m au plus et que l'emprise au sol totale annexes comprises n'excède pas 150 m² calculés à partir de la date d'approbation du PLUi ;</p> <p><u>Justification</u> La rédaction de la règle est simplifiée. L'emprise au sol n'est plus conditionnée à la superficie du bâtiment d'activités qui par ailleurs n'était réglementé que pour les bâtiments supérieurs à 300 m². Ainsi, l'emprise au sol du futur bâtiment est maintenant limitée à 150 m².</p>
	<p><u>Les logements de fonction (Ne)</u></p> <p>Sont admises les nouvelles constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être directement nécessaires à l'exploitation forestière et à la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur, que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette et que l'emprise au sol totale dédiée au logement annexes comprises, n'excède pas 150 m² calculés à partir de la date d'approbation du PLUi</p> <p><u>Justification</u> En zone Ne le logement de fonction doit en plus être intégré dans le volume du bâtiment d'activités. En effet le STECAL Ne est voué au fonctionnement des activités économiques en milieu naturel. Afin de pérenniser ces milieux et afin de limiter la consommation d'espace, il est demandé de réaliser le logement de fonction dans le bâti existant.</p>

N	<p><u>Les annexes et extensions aux habitations (Nh)</u></p> <p>Les extensions et annexes des constructions existantes ayant la destination d'habitation des bâtiments d'habitation existants sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ; o L'intégration à l'environnement est respectée ; o Les constructions ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier de la zone ; o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. <p>Justification : Ajout d'une règle sur les annexes et extensions qui n'étaient pas réglementées et par conséquent pas autorisées <u>sur le sous secteur Nh</u>, destiné à l'habitat diffus. Cela semble être un oubli puisque d'une part, les annexes et extensions sont autorisées en zone Naturelle (N) stricte et d'autre part, des habitations sont bien présentes en Nh qui est l'objet même de ce sous secteur habité. Ces habitations doivent pouvoir évoluer de manière modérée au même titre que sur les autres secteurs en N.</p>
N (Nh)	<p><u>Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ; o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ; o Pour les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Les usines de méthanisation ne sont pas autorisées</p> <p><u>Les installations classées pour la protection de l'environnement</u></p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière ou pour les équipements d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p><u>Le changement de destination</u></p> <p>Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° vers les destinations et les sous destinations autorisées dans la zone, est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ; o Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises. <p><u>Les abris légers pour animaux</u></p> <p>Les abris légers pour animaux de loisirs sont autorisés à condition de ne pas être supérieur à 20m² et d'être démontables. Le nombre d'abris est limité à un abri par unité foncière.</p> <p>Justification</p> <p>Le sous-secteur Nh correspond au secteur naturel d'habitat diffus. Ce secteur n'était pas réglementé dans le PLUi en vigueur très vraisemblablement par omission. Comme sur les autres zones, les destinations autorisées sous conditions ont été ici précisées en reprenant la même rédaction des règles existantes.</p>

En zones A et N

Sont dorénavant autorisés sous conditions en zone A, Ae, Al, N, Ne, Ni et Nlc, les sous destinations de

- bureaux
- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- D'artisanat et de commerces de détails

En outre, il est également précisé pour les changements de destination qu'est autorisé :

Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2° **vers les destinations et les sous destinations autorisées dans la zone**, est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- 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.

Justification

L'objectif est ici de pouvoir accueillir des bureaux et/ou des activités pouvant accueillir une clientèle uniquement par le biais d'un changement de destination d'une construction existante.

L'interdiction de ces sous destination dans ces zones relève possiblement de l'erreur dans la mesure où l'inventaire proposé pour les changement de destination intégrait cette possibilité dès l'approbation du PLUi. En tout état de cause, la Communauté de Communes souhaite aujourd'hui autoriser ces projets sur ces secteurs dans la mesure où les incidences sont minimales et proche du logement et à la condition qu'il s'agisse bien **d'un changement de destination d'une construction existante.**

En zones Ar

Sont dorénavant seulement autorisées les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ainsi que les dépôts de matériaux.

Auparavant étaient également autorisés :

- Les changements de destination
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les abris légers pour animaux
- Restauration et artisanat et commerce de détail

Justification

Cette zone est dédié à l'autoroute et à son développement. Les évolutions possibles de la zone seront envisagées en vu d'installation d'équipements d'intérêts collectifs. En contre partie, les autres articles ne seront plus réglementés en zone Ar.

EXTRAIT DES DESTINATIONS EN A

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Ar, Ap	A, Al, Ae	
	exploitation forestière	A, Al, Ae, Ar, Ap		
Habitation	logement	Ar, Ap	A, Ae, Al	Voir les conditions énoncées.
	hébergement	A, Al, Ae, Ar, Ap		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A, Al , Ap, Ar	Al, A, Ae	Voir les conditions énoncées
	restauration	A, Ae , Ar, Ap	Al, A, Ae	Voir les conditions énoncées.
	commerce de gros	A, Al, Ae, Ar, Ap		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Ae , Ar, Ap	A, Al, Ae	Voir les conditions énoncées.
	hébergement hôtelier et touristique	A, Ae , Ar, Ap	Al, A, Ae,	Voir les conditions énoncées.
	cinéma	A, Al, Ae, Ar, Ap		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A, Al, Ae, Ar, Ap	Voir les conditions énoncées.
	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	A, Al, Ap, Ar	Ae,	Voir les conditions énoncées.
	entrepôt	A, Al, Ap, Ar	Ae,	Voir les conditions énoncées.
	bureau	A, Al, Ae , Ar, Ap	A, Al, Ae	Voir les conditions énoncées.
	centre de congrès et d'exposition	A, Al, Ae, Ar, Ap		

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous dans la zone A et ses secteurs.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone A et ses secteurs.

EXTRAIT DES DESTINATIONS EN N

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
	exploitation forestière	Np, Ngv, Nh, NI, Nlc	N, Ne	Voir conditions énoncées
Habitation	logement	Np, Ngv	N, NI, Nh, Ne, Nlc	Voir conditions énoncées
	hébergement	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N , Np, Nh , Ngv	N, NI, Ne, Nh, Nlc	Voir conditions énoncées
	restauration	N , Np, Ngv, Ne , Nh	N, NI, Nlc, Nh , Ne , Ngv	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N , Np, Ngv, Nh, Ne	N, Ne, NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	N , Np, Ngv, Ne , Nh	N, NI, Nlc, Nh , Ne , Ngv	Voir conditions énoncées
	cinéma	N, Np, Ngv, Ne, Nh, NI, Nlc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		N, Np, Ngv, Ne, Nh, NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	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				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Np, NI, Ngv, Nh, Nlc	Ne	Voir conditions énoncées
	entrepôt	N, Np, NI, Ngv, Nh, Nlc	Ne	Voir conditions énoncées
	bureau	N , Np, Nh , Ngv, Ne , Nh, Nlc	N, NI, Nlc	Voir conditions énoncées
	centre de congrès et d'exposition	N, Np, NI, Ngv, Ne, Nh, Nlc		

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous dans la zone N et ses secteurs.

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone N et ses secteurs.

En zone A

Les exploitations agricoles et leur diversification

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.) sont autorisées dans ~~la zone A et les secteurs A1 et Ae~~ à une distance maximale de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation existants.

Cette règle ne s'applique pas pour les installations agrivoltaïques.

Justification

Favoriser les installations en faveur des énergies renouvelables.

En zone A et N

Les installations en faveur des énergies renouvelables sont autorisées en zone A et N sous conditions :

Installations en faveur des énergies renouvelables

Les projets de production d'énergie renouvelable peuvent s'implanter en zone agricole sous conditions :

1. Les projets de production d'énergie hors parcs photovoltaïques peuvent s'implanter tout en restant compatible avec l'exercice d'une activité agricole dans la limite des conditions cumulatives suivantes :
 - d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation,
 - à condition d'être limités en nombre, c'est-à-dire proportionnés aux justes besoins, et usages auxquels ils sont destinés,
 - d'être installés à l'arrière des bâtiments afin d'être le moins visible possible depuis les routes, sentiers, habitations et cônes de vue,
 - et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation
2. Les parcs photovoltaïques et agrivoltaïques sont autorisés et doivent :
 - être implantés sur des terres réputées incultes, telles que définies dans le document-cadre arrêté par le préfet en application de l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme ;
 - être non consommateurs d'espace, au titre de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
 - Dans le cas de l'agrivoltaïsme, répondre aux exigences de l'article L314-36 du Code de l'Energie et de l'article L111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs photovoltaïques et agrivoltaïques devront être entourés d'haies arbustives d'à minima 2 mètres.

Justification

Il s'agit d'apporter des propositions permettant de développer les énergies renouvelables en milieux agricoles tout en garantissant des installations non consommatrice d'espace ainsi que la pérennité des exploitations et des milieux agricoles.

En zone A et N

Les trackers solaires sont autorisés à condition qu'ils soient en lien avec une activité agricole ou forestière (interdiction des trackers pour les particuliers)

les trackers solaires

Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve

- d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation,
- à condition d'être limités en nombre c'est-à-dire proportionnés aux justes besoins et usages auxquels ils sont destinés,
- d'être peu visibles depuis les voies et emprises publiques,
- et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation

Les trackers solaires à usage particulier sont interdits

Justification

Autoriser sous conditions les trackers afin qu'ils bénéficient uniquement aux activités agricoles/forestières et de façon proportionnée à leurs besoins.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions

UA	<p>Hauteur des constructions La hauteur des constructions autres qu'à destination d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'attique.</p> <p>Justification La zone UA autorise un large panel de destinations et sous destinations (commerces, activités, etc.). L'objectif est également de créer une harmonie de hauteur pour ces destinations qui n'étaient alors pas réglementées.</p> <p>Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage ou à l'attique.</p> <p>Justification La jurisprudence de la CAA Lyon (12 avril 2018, n°16LY01962) définit les annexes comme « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale ». L'objectif ici est de cadrer la hauteur des annexes qui ne jouxtent pas le bâtiment principal par souci de cohérence urbaine.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Sur la commune de la Ferté Bernard, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage et 9m à l'égout <p>Justification L'AVAP de la Ferté Bernard est approuvé. Des dispositions particulières s'appliquent désormais sur ce secteur.</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Dans les dispositions particulières Une implantation différente est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour assurer une continuité visuelle avec les constructions avoisinantes (de part et d'autre des limites adjacentes) où d'éléments bâtis tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres où porches édifiés afin de respecter une continuité visuelle bâtie ;• Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'une des deux voies ;• Pour les parcelles situées entre deux voies, les constructions devront s'aligner par rapport à la voie de façade (entrée principale) ;• 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). <p>Justification Les dispositions particulières des implantations par rapport aux voies publiques sont précisées pour faciliter l'instruction. Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement</p>
UB / UH	<p>Hauteur des constructions La hauteur des constructions autres qu'à destination d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'attique.</p> <p>Justification Les zones UB et UH zone autorisent un large panel de destinations et sous destinations (commerces, activités, etc.). L'objectif est également de créer une harmonie de hauteur pour ces destinations qui n'étaient alors pas réglementées.</p>

<p>UA</p>	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives Les bâtiments doivent être implantés en tout ou partie soit en contiguïté soit en retrait de minimum 1 mètre. En cas de limites « biaisées », l'implantation peut être ajustée afin d'assurer une implantation rationnelle des bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • En cas de clôture existante implantée sur la limite séparative un léger retrait compris entre 20 et 50 cm pour les constructions démontables ou légères pourra être autorisé. <p>Justification Les trois règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont réduites en une. Seule la rédaction évolue. Le fond est inchangé. Le schéma illustratif est supprimé en conséquence. Un léger retrait en cas de clôture existante en limite est autorisé afin d'éviter la destruction de la clôture Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement</p> <p>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété Pas de disposition réglementaire.</p> <p>Les constructions principales à destination d'habitation situées en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), n'ont aucun droit d'extension, d'annexes et de piscines en zones A et N.</p> <p>Des dispositions d'implantation présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Justification Il est rappelé que sur une propriété où la construction principale est en zone urbaine mais où le foncier est à cheval avec une zone naturelle et agricole, des annexes et/ou extensions ne pourront pas être réalisées en zone A ou N. L'objectif est ici de réduire la consommation d'espace et de préserver ces milieux. En outre, un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.</p>
<p>UB</p>	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'une des deux voies • 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 ; <p>[...]</p> <p>Justification Les dispositions particulières des implantations par rapport aux voies publiques sont précisées pour faciliter l'instruction. Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement</p>

	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives Les bâtiments doivent être implantés en tout ou partie soit en contiguïté soit en retrait de minimum 1 mètre. En cas de limites « biaisées », l'implantation peut être ajustée afin d'assurer une implantation rationnelle des bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) ; • En cas de clôture existante implantée sur la limite séparative un léger retrait compris entre 20 et 50 cm pour les constructions démontables ou légères pourra être autorisé. <p>Justification Les trois règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont réduites en une. Seule la rédaction évolue. Le fond est inchangé. Le schéma illustratif est supprimé en conséquence. Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement Un léger retrait en cas de clôture existante en limite est autorisé afin d'éviter la destruction de la clôture</p> <p>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété Pas de disposition réglementaire.</p> <p>Les constructions principales à destination d'habitation situées en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), n'ont aucun droit d'extension, d'annexes et de piscines en zones A et N.</p> <p>Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article l151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Justification Il est rappelé que sur une propriété où la construction principale est en zone urbaine, mais où le foncier est à cheval avec une zone naturelle et agricole, des annexes et/ou extensions ne pourront pas être réalisées en zone A ou N. L'objectif est ici de réduire la consommation d'espace et de préserver ces milieux. En outre, un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.</p>
UB	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'une des deux voies ; • 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 ; <p>[...]</p> <p>Justification Les dispositions particulières des implantations par rapport aux voies publiques sont précisées pour faciliter l'instruction. Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement</p>
	UC

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur inférieure ou égale à 20 m, 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 séparatives (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) ;

Sur une profondeur supérieure à 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m. Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- Si la construction n'excède pas 2,50 m de hauteur en limite séparative et 30 m² de superficie ;
- Ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction ;
- Ou en cas d'extension d'une construction existante sans aggraver la situation existante.

Les bâtiments doivent être implantés en tout ou partie soit en contiguïté soit en retrait de 3 mètre. En cas de limites « biaisées », l'implantation peut être ajustée afin d'assurer une implantation rationnelle des bâtiments.

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).
- En cas de clôture existante implantée sur la limite séparative un léger retrait compris entre 20 et 50 cm pour les constructions démontables ou légères pourra être autorisé.

UC

Justification

Les trois règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur supérieure ou inférieure à 20 mètres sont réduites en une. Seule la rédaction évolue. Le fond est inchangé. Le schéma illustratif est supprimé en conséquence.

Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement.

Un léger retrait en cas de clôture existante en limite est autorisé afin d'éviter la destruction de la clôture

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

~~Pas de disposition réglementaire.~~

Les constructions principales à destination d'habitation situées en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), n'ont aucun droit d'extension, d'annexes et de piscines en zones A et N.

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification

Il est rappelé que sur une propriété où la construction principale est en zone urbaine, mais où le foncier est à cheval avec une zone naturelle et agricole, des annexes et/ou extensions ne pourront pas être réalisées en zone A ou N. L'objectif est ici de réduire la consommation d'espace et de préserver ces milieux.

En outre, un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

- Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'une des deux voies ;
- 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 ;

[...]

Justification

Les dispositions particulières des implantations par rapport aux voies publiques sont précisées pour faciliter l'instruction.

Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en tout ou partie soit en contiguïté soit en retrait d'1 mètre.

En cas de limites « biaisées », l'implantation peut être ajustée afin d'assurer une implantation rationnelle des bâtiments.

- ~~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 :

- 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 ;
- En cas de clôture existante implantée sur la limite séparative un léger retrait compris entre 20 et 50 cm pour les constructions démontables ou légères pourra être autorisé.

Justification

Les trois règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont réduites en une. Seule la rédaction évolue. Le fond est inchangé. Le schéma illustratif est supprimé en conséquence.

Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement

Un léger retrait en cas de clôture existante en limite est autorisé afin d'éviter la destruction de la clôture.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

~~Pas de disposition réglementaire.~~

Les constructions principales à destination d'habitation situées en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), n'ont aucun droit d'extension, d'annexes et de piscines en zones A et N.

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification

Il est rappelé que sur une propriété où la construction principale est en zone urbaine mais où le foncier est à cheval avec une zone naturelle et agricole, des annexes et/ou extensions ne pourront pas être réalisées en zone A ou N. L'objectif est ici de réduire la consommation d'espace et de préserver ces milieux.

En outre, un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.

UH

Emprise au sol

Pas de disposition réglementaire particulière.

- Dans le cas des logements de fonction, la surface de plancher à destination d'habitation n'exède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment. Pour les bâtiments d'activités de plus de 300 m², la surface de plancher à destination d'habitation est limitée à 100m².
- 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 autres constructions (exploitation agricole et forestière, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) n'est pas réglementée.~~

Justification

La zone UE est pour rappel, dédiée à l'accueil des activités économiques. Seule l'emprise au sol des logements (de fonction ou non) était initialement réglementée. Hors, les emprises au sol des logements sont déjà réglementées dans l'article «5.1.3.Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités». Cet effet doublon est inutile et pourrait conduire à des incohérences entre les règles.

Hauteur des constructions

~~La hauteur de la construction principale n'est pas réglementée.~~

La hauteur hors tout des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ne doit pas excéder 20 m par rapport au sol naturel.

En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale destinée à de l'habitation, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale destinée à de l'habitation, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage ou à l'attique.

Justification

L'objectif est de limiter la hauteur des futures constructions tout en restant souple pour ne pas bloquer d'éventuels projets économiques. Les règles pour les constructions existantes et à destination d'habitation sont volontairement les mêmes qu'en zone UB par cohérence de forme.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de ~~20-mètres-5~~ **mètres** par rapport à l'alignement du **domaine public départemental**.

Le long des RD 1 et 323 ~~et de l'A11~~ le recul est réglementé par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Pas de disposition réglementaire particulière pour les autres types de voies ou emprises publiques

Justification

L'implantation proposée passe ainsi de 20 à 5 mètres. Il faut noter que règlement de voirie départementale n'est pas opposable, c'est une préconisation. Il s'agit ici de répondre à une réalité de terrain où des entreprises déjà existantes, mais contraintes aujourd'hui par une préconisation du département.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition réglementaire.

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification

Un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.

UE

UL	<p>Emprise au sol</p> <p>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.</p> <p>L'emprise au sol cumulée des hébergements touristiques et de loisirs par rapport à la date d'approbation du PLUi et situés dans un Parc Résidentiel de Loisirs est limitée à 60 m² d'emprise au sol par hébergement.</p> <p>L'emprise au sol des autres constructions (commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) n'est pas règlementée.</p> <p><u>Justification</u></p> <p>La zone UL est dédiée aux équipements collectifs. Certaines communes disposent d'une offre touristique à travers des Parcs Résidentiels de Loisirs dont il convient de permettre un développement modéré. Ainsi, les emprises au sol des hébergements touristiques sont limitées à 60m² d'emprise au sol.</p>
	<p>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>Pas de disposition réglementaire.</p> <p>Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Justification</u></p> <p>Un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.</p>

1AU	<p>Hauteur des constructions</p> <p>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.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>Dans le secteur 1AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur des constructions individuelles principales (celles à usage d'habitation) avec toiture en pente ne peut excéder 3 niveaux (rdc + 1 + combles aménageables); • la hauteur des constructions individuelles principales (celles à usage d'habitation) avec toiture terrasse ne peut excéder 3 niveaux (rdc + 2); • la hauteur des constructions des annexes et des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale au faitage ou à l'attique. <p>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.</p> <p>Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.</p> <p>Dans le secteur 1AUe, 1AUc et 1AUl, la hauteur maximale des nouvelles constructions n'est pas réglementée.</p> <p>En zone 1AU</p> <p>Les dispositions relatives aux hauteurs des constructions principales sont réglementées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.</p> <p>Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage ou à l'attique.</p> <p>En secteurs 1AUe, 1AUc et 1AUl</p> <p>Dans le secteur 1AUe, 1AUc et 1AUl, la hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres.</p> <p>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.</p> <p>Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.</p>
-----	--

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La différence de niveau entre le terrain naturel avant travaux et le plancher de la construction ne doit pas excéder 0,5 m. Pour les terrains en pente, cette disposition pourra ne pas s'appliquer.

Justification

En zone 1AU, la règle de hauteur est supprimée pour ne pas faire de doublon avec les OAP qui propose des règles de hauteurs adaptées aux secteurs d'orientation

La hauteur des annexes et extensions est tout de même précisée et correspond aux mêmes règles que sur les zones urbaines.

Dans les secteurs 1AUe, 1AUc et 1AUI, initialement non réglementés et correspondant à des zones à urbaniser à vocation principale d'économie communautaire, de commerce et de loisirs et/ou équipements, la hauteur maximale est maintenant fixée à 20 mètres. Cela permettra tout comme sur la zone UE t de limiter/maîtriser la hauteur des futures constructions tout en restant souple pour ne pas bloquer d'éventuels projets économiques.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de ~~20 mètres~~ 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public départemental.

Le long des RD 1 et 323 et de l'A11 le recul est réglementé par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'extension 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.

1AU

Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques (sauf en bordure des routes départementales) n'est pas réglementée.

Dans les secteurs 1AU et 1AUI, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Justification

L'implantation proposée passe ainsi de 20 à 10 mètres. Il faut noter que règlement de voirie départementale n'est pas opposable, c'est une préconisation. Il s'agit ici de répondre à une réalité de terrain où des entreprises déjà existantes, mais contraintes aujourd'hui par une préconisation du département.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

~~L'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.~~

Les constructions principales à destination d'habitation situées en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), n'ont aucun droit d'extension, d'annexes et de piscines en zones A et N.

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article l151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification

Il est rappelé que sur une propriété où la construction principale est en zone urbaine, mais où le foncier est à cheval avec une zone naturelle et agricole, des annexes et/ou extensions ne pourront pas être réalisées en zone A ou N. L'objectif est ici de réduire la consommation d'espace et de préserver ces milieux.

En outre, un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.

Emprise au sol

Pour les nouveaux bâtiments et extensions liés à une exploitation forestière, l'emprise au sol n'est pas limitée.

~~Pour les annexes des habitations et l'emprise au sol totale et cumulée est limitée à 80 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.~~

Sont autorisées, les extensions, annexes et piscines aux habitations existantes selon les seuils ci-dessous, calculés à la date d'approbation du PLUi.

Dans l'ensemble de la zone A :

Concernant les extensions

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 80% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150 m² au totale (habitation existante + extension) ;
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 170 m² au totale (habitation existante + extension).
- Ayant une emprise au sol supérieure à 150 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol de la construction principal

Concernant les annexes

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale et cumulée de 80m².

A partir de la date d'approbation du PLUi, le nombre de nouvelles annexes est limité selon la surface du terrain :

- Si le terrain est inférieur à 1 000 m², une seule annexe est autorisée ;
- Si le terrain est égal ou supérieur à 1 000 m², deux annexes au maximum sont autorisées.

Concernant les piscines

~~Les piscines non couvertes ou de manière permanente n'entrent pas dans le décompte des surfaces des annexes. L'emprise au sol totale et cumulée des piscines non couvertes de manière permanente est limitée à 35 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.~~

L'emprise au sol des piscines est limitée à 45m² de bassin.

Les terrasses sont autorisées. Si une margelle entoure le bassin, elle est limitée à 1m.

Les piscines n'entrent pas dans le décompte des 80m² d'annexes à condition de ne pas être couvertes par un dispositif supérieur à 1 mètre de hauteur à son point le plus haut.

Justification

Une fois encore, les évolutions principales de cet article sont des évolutions de forme. L'objectif est de simplifier la lecture pour l'instructeur, en scindant clairement la règle des annexes, extensions et piscines non couvertes.

L'emprise des piscines non couvertes ou couvertes pas un dispositif de protection dont la hauteur maximum n'excède pas 1 mètre passe de 35 m² à 45 m² afin de correspondre à la réalité des demandes d'autorisation soumise à l'intercommunalité ainsi qu'à des standards en termes de fabrication.

Le seuil de 1 mètre de hauteur de la couverture dans le calcul de l'emprise au sol a été choisi par cohérence paysagère et malgré l'article L.111-14 du code de l'urbanisme. Ainsi au dessus de 1 mètre, les piscines seront comptabiliser dans les 80m² consacrés aux annexes.

Ar	<p>Dans le secteur Ar</p> <p>Dans le secteur Ar, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises) à la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser une emprise de 40% de l'unité foncière.</p> <p>Justification La zone Ar est spécifiquement dédiée au secteur dédié à la gestion de l'autoroute. Les destinations autorisées y sont déjà contraintes. L'objectif est ici de ne pas ajouter de règles supplémentaires qui pourraient bloqué un éventuel projet autoroutier.</p>
A	<p>Hauteur des constructions</p> <p>Dans le cas des nouveaux logements d'exploitant agricole, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faitage.</p> <p><u>Concernant les extensions et annexes accolées</u> En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.</p> <p><u>Concernant les annexes décollées</u> Dans le cas d'annexes décollées à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure ou égale à 5 mètres (3,5 mètres recommandé), au faitage ou à l'attique.</p> <p>Justification Il s'agit d'une évolution de forme afin de faciliter l'instruction. Les recommandations sont supprimées car peu pertinentes dans un règlement écrit.</p>

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

~~Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement.~~

~~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).~~

Les distances d'éloignement doivent respecter le règlement de la voirie départementale dont la catégorisation du réseau est consultable en annexe du présent règlement.

Une distance d'éloignement de 5 mètres minimum est imposée par rapport aux voies et emprises publiques communales et intercommunales.

Une distance d'éloignement de 15 mètres minimum est imposée par rapport aux voies et emprises publiques départementales du réseau secondaire (II).

Une distance d'éloignement de 35 mètres minimum est imposée par rapport aux voies et emprises publiques départementales du réseau principal (1A et 1B).

Les distances d'éloignement de la loi Barnier (75 ou 100m) s'appliquent le long des RD 1, RD323 et de l'A 11 en dehors des « espaces urbanisés » au terme de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

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 les constructions de moins de 12 m² d'emprises au sol démontables avec dalle béton autorisée ;
- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié en deçà du retrait autorisé, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci
- 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) ;
- ~~• Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.~~

Justification

En zone A et N, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont dorénavant précisées par rapport aux caractéristiques des voies qu'elles desservent. Plusieurs éléments justifient cette évolution.

D'une part, la constructibilité limitée en zones A et N et la taille importante des parcelles permettant de demander des reculs un peu plus important.

D'autre part, la prise en compte des risques et nuisances en termes de sécurité routière et de proximité avec des zones de bruit. Les dispositions particulières sont adaptées en conséquence.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés soit adjacents à une limite séparative soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (illustré ci-dessous):

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit adjacents aux limites séparatives (cas n°1) ;
- soit adjacents à l'une des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux autres limites séparatives (cas n°2) ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3).

En cas de limites « biaisées », l'implantation peut être ajustée afin d'assurer une implantation rationnelle des bâtiments.

Dispositions particulières :

- 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 12 m² d'emprises au sol démontables avec dalle béton autorisée ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- En cas de clôture existante implantée sur la limite séparative un léger retrait compris entre 20 et 50 cm pour les constructions démontables ou légères pourra être autorisé.

Justification

La règle est inchangée, la présente évolution permet simplement de préciser l'ensemble des cas de figure possible.

Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement

La règle est assouplie pour les constructions de moins de 12m² d'emprises au sol même avec dalle s'agissant d'installation légère type abris de jardins n'induisant pas de nuisances ou de vis-à-vis supplémentaires

Un léger retrait en cas de clôture existante en limite est autorisé afin d'éviter la destruction de la clôture.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions principales à destination d'habitations situées en zones agricoles (A) et Naturelles (N) peuvent implanter leurs extensions, annexes et piscines dans toutes les zones voisines (U, AU, A, N) tant qu'elles sont situées sur une même propriété.

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification

Il dorénavant précisé que lorsque qu'une construction principale est implantée en zone agricole et/ou naturelle, elle peut réaliser des annexes et extensions sur une autre zone dans la mesure où celles-ci sont sur la même propriété et qu'elles respectent la réglementation de la zone. Une fois encore, cela permet de palier à une incohérence réelle de terrain où par exemple une construction principale située en A ne peut réaliser une annexe en N même si cette dernière est situé à proximité.

Un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.

A

Emprise au sol

Pour les nouveaux bâtiments et extensions liés à une exploitation forestière, l'emprise au sol n'est pas limitée.

~~Pour les annexes des habitations et l'emprise au sol totale et cumulée est limitée à 80 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.~~

Sont autorisées, les extensions, annexes et piscines aux habitations existantes selon les seuils ci-dessous, calculés à la date d'approbation du PLUi.

Concernant les extensions

Pour les constructions principales à destination d'habitation :

- Ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser 80% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 150 m² au totale (habitation existante + extension) ;
- Ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale et dans la limite de 170 m² au totale (habitation existante + extension).
- Ayant une emprise au sol supérieure à 150 m² à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol de la construction principal

Concernant les annexes

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale et cumulée de 80m².

N

A partir de la date d'approbation du PLUi, le nombre de nouvelles annexes est limité selon la surface du terrain :

- Si le terrain est inférieur à 1 000 m², une seule annexe est autorisée ;
- Si le terrain est égal ou supérieur à 1 000 m², deux annexes au maximum sont autorisées.

Concernant les piscines

~~Les piscines non couvertes ou de manière permanente n'entrent pas dans le décompte des surfaces des annexes. L'emprise au sol totale et cumulée des piscines non couvertes de manière permanente est limitée à 35 m² à partir de la date d'approbation du PLUi.~~

L'emprise au sol des piscines est limitée à 45m² de bassin.

Les terrasses sont autorisées. Si une margelle entoure le bassin, elle est limitée à 1m.

Les piscines n'entrent pas dans le décompte des 80m² d'annexes à condition de ne pas être couvertes par un dispositif supérieur à 1 mètre de hauteur à son point le plus haut.

Justification

Une fois encore, les évolutions principales de cet article sont des évolutions de forme. L'objectif est de simplifier la lecture pour l'instructeur, en scindant clairement la règle des annexes, extensions et piscines non couvertes.

L'emprise des piscines non couvertes ou couvertes pas un dispositif de protection dont la hauteur maximum n'excède pas 1 mètre passe de 35 m² à 45 m² afin de correspondre à la réalité des demandes d'autorisation soumise à l'intercommunalité ainsi qu'à des standards en termes de fabrication.

Le seuil de 1 mètre de hauteur de la couverture dans le calcul de l'emprise au sol a été choisi par cohérence paysagère et malgré l'article L.111-14 du code de l'urbanisme. Ainsi au dessus de 1 mètre, les piscines seront comptabiliser dans les 80m² consacrés aux annexes.

Emprise au sol

[...]

Dans les secteurs NI et NIc

Dans les secteurs NI et NIc, les nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises, mais à l'exception des bâtiments à vocation d'habitations [soumises aux dispositions générales de la zone N](#)) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

[...]

Dans le secteur Nh

N Dans le secteur Nh, [les dispositions pour les annexes, extensions et piscines de la zone N s'appliquent sur les unités foncières non bâties.](#)

Les nouveaux bâtiments (annexes et extensions comprises) [construits sur des unités foncières bâties](#) à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 150 m² par unité foncière.

[...]

Justification

En zone NI et NIc, la précision permet de rappeler que les dispositions particulières ne concernent pas les constructions à destination de logements qui sont quant à elle, concernées par les dispositions générales de la zone N.

En zone Nh, l'objectif est de limiter l'artificialisation trop importante des terrains (en moyenne de superficie importante) en cas de division ou de terrains non bâtis.

Hauteur des constructions

[...]

Pour les habitations en zone N

Dans le cas des nouveaux bâtiments liés à une exploitation forestière, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le cas des nouveaux logements d'exploitant forestier, la hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (Rdc+1+combles ou Rdc+2).

Concernant les extensions et annexes accolées

En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

Concernant les annexes décollées

Dans le cas d'annexes décollées à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure ou égale à 5 mètres (~~3,5 mètres recommandé~~), au faitage ou à l'attique.

[...]

Dans le secteur Nh

La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+1+combles ou R+2).

Concernant les extensions et annexes accolées

En continuité du bâti existant, la hauteur maximale des annexes et extensions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur, au faitage ou à l'attique, de la construction principale.

Concernant les annexes décollées

Dans le cas d'annexes décollées à vocation d'habitation, la hauteur maximale doit être inférieure ou égale à 5 mètres (~~3,5 mètres recommandé~~), au faitage ou à l'attique.

[...]

Justification

Il s'agit d'une évolution de forme afin de faciliter l'instruction. Les recommandations sont supprimées car peu pertinentes dans un règlement écrit.

N

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

~~Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement.~~

~~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).~~

~~Les distances d'éloignement doivent respecter le règlement de la voirie départementale dont la catégorisation du réseau est consultable en annexe du présent règlement.~~

~~Une distance d'éloignement de 5 mètres minimum est imposée par rapport aux voies et emprises publiques communales et intercommunales.~~

~~Une distance d'éloignement de 15 mètres minimum est imposée par rapport aux voies et emprises publiques départementales du réseau secondaire (II).~~

~~Une distance d'éloignement de 35 mètres minimum est imposée par rapport aux voies et emprises publiques départementales du réseau principal (1A et 1B).~~

~~Les distances d'éloignement de la loi Barnier (75 ou 100m) s'appliquent le long des RD 1, RD323 et de l'A 11 en dehors des « espaces urbanisés » au terme de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.~~

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 les constructions de moins de 12 m² d'emprises au sol démontables avec dalle béton autorisée ;~~

- Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié en deçà du retrait autorisé, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci
- 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) ;
- ~~Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.~~

Justification

En zone A et N, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont dorénavant précisées par rapport aux caractéristiques des voies qu'elles desservent. Plusieurs éléments justifient cette évolution. D'une part, la constructibilité limitée en zone N et la taille importante des parcelles permettant de demander des reculs un peu plus important. D'autre part, la prise en compte des risques et nuisances en termes de sécurité routière et de proximité avec des zones de bruit. Les dispositions particulières sont adaptées en conséquence.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit adjacents aux limites séparatives (cas n°1) ;
- soit adjacents à l'une des limites séparatives en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux autres limites séparatives (cas n°2) ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3).

N

En cas de limites « biaisées », l'implantation peut être ajustée afin d'assurer une implantation rationnelle des bâtiments.

Dispositions particulières :

- 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 12 m² d'emprises au sol **au sol démontables avec dalle béton autorisée** ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- **En cas de clôture existante implantée sur la limite séparative un léger retrait compris entre 20 et 50 cm pour les constructions démontables ou légères pourra être autorisé.**

Justification

La règle de base est inchangée.

Les termes réfection, transformation et surélévation sont supprimés car ils n'induisent pas de nouvel alignement

La règle est assouplie pour les constructions de moins de 12m² d'emprises au sol même avec dalle s'agissant d'installation légère type abris de jardins n'induisant pas de nuisances ou de vis-à-vis supplémentaires

Un léger retrait en cas de clôture existante en limite est autorisé afin d'éviter la destruction de la clôture.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions d'implantation particulières présentées aux dispositions générales s'appliquent en cas de proximité avec une zone humide identifiée au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un Espace Boisé Classé à préserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et d'un Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

N

Justification

Il dorénavant précisé que lorsque qu'une construction principale est implantée en zone agricole et/ou naturelle, elle peut réaliser des annexes et extensions sur une autre zone dans la mesure où celles-ci sont sur la même propriété et qu'elles respectent la réglementation de la zone. Une fois encore, cela permet de palier à une incohérence réelle de terrain où par exemple une construction principale située en A ne peut réaliser une annexe en N même si cette dernière est situé à proximité.

Un simple rappel aux dispositions générales a été ajouté. Il s'agit d'une évolution de forme afin de simplifier l'instruction.

FAÇADES ET OUVERTURES

UA UB UC UH 1AU A N	<p>☐ Façades et ouvertures Le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé.</p> <p>Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) est autorisée uniquement pour les menuiseries, les encadrements et les pergolas.</p> <p>Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade notamment sur des bâtiments considérés comme traditionnels, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Le bardage bois naturel et non traité, sera dans ce cas privilégié. Le bois composite est proscrit.</p> <p>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. Cela n'exclut pas les possibilités de réalisations d'une architecture d'expression contemporaine dans la mesure où les formes et les matériaux utilisés s'insèrent harmonieusement dans le cadre vernaculaire du perche Sarthois.</p> <p>Les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés dans la mesure du possible.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • l'emploi de tôles ondulées galvanisées et les plaques en fibres-ciment peintes
	<p>Justification</p> <p>Les règles concernent maintenant les façades ET les ouvertures. Cela permet d'édicter des règles spécifiques pour les huisseries.</p> <p>Sont explicitement autorisés : Les bardages bois L'utilisation du blanc uniquement pour les huisseries et les pergolas. A noter qu'en zone UL seule la règle sur l'utilisation du blanc pour les menuiseries a été ajoutée.</p> <p>Les matériaux nouveaux, les techniques et architectures innovantes répondant à des normes HQE sont explicitement autorisés sous conditions.</p> <p>Les édifices traditionnels doivent être réhabilités/rénovés dans le respect de leur intégrité.</p>

UE	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • l'emploi de tôles ondulées galvanisées et les plaques en fibres-ciment peintes • L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ; <p>Justification En zone UE, l'utilisation du blanc pur est dorénavant interdite. A l'instar de l'ensemble des zones urbaines, cette interdiction assure l'intégration des futures constructions dans le paysage locale. Intégration d'autant plus importante pour les volumes des bâtiments autorisés dans la zone.</p>
1AUe	<p><u>Dans le secteur 1AUe :</u></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ondulées galvanisées et les plaques en fibres-ciment peintes • L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ; <p>Justification Par cohérence de forme, le secteur 1AUe est soumis aux mêmes règles d'aspect que la zone UE.</p>
A	<p>En plus de la règle précédente en zone A</p> <p>Constructions à destination agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. • Les teintes prescrites sont les teintes sombres comme : <ul style="list-style-type: none"> o bleu vert et les teintes proches (équivalent RAL 5001), o bleu saphir et les teintes proches (équivalent RAL 5003), o bleu gris et les teintes proches (équivalent RAL 5008), o bleu azur et les teintes proches (équivalent RAL 5009), o gris anthracite et les teintes proches (équivalent RAL 7012, 7016), o vert feuillage (RAL 6002), o vert bouteille (RAL 6007), o gris noir et les teintes proches (équivalent RAL 7021). • Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. • Les clins de bois sont autorisés, s'ils sont laissés naturels ou peints dans les teintes ci-dessus <p>Justification Les teintes souhaitées pour les bâtiments agricoles sont clairement exprimées. En effet, la place des bâtiments agricoles dans le paysage rural est prégnante et la collectivité souhaite que les futures constructions s'insèrent qualitativement de le paysage sarthois.</p>

TOITURES

<p>UA UB UC UH UE UL 1AU A N</p>	<p>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.</p> <p>Les toitures terrasses ou en courbe pourront être seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres-ciment, non teintées dans la masse • l'emploi de tôles ondulées galvanisées et les plaques en fibres-ciment peintes • (UE UNIQUEMENT) l'emploi de matériaux réfléchissants maximisant les rayonnements solaires autres que l'utilisation du blanc en toiture ; • L'utilisation de la tuile canal ; • L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m². <p>Justification Évolution de forme afin d'éviter le conditionnel ou les sujets à interprétation. En zone UE (et 1AUe), l'évolution vise à cadrer l'aménagement de toiture potentiellement éblouissante en laissant comme éventualité, l'utilisation du blanc.</p>
<p>1AUe</p>	<p><u>Dans le secteur 1AUe :</u></p> <p>Les toitures terrasses ou en courbe seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emploi de tôles ondulées galvanisées et les plaques en fibres-ciment peintes • l'emploi de matériaux réfléchissants maximisant les rayonnements solaires autres que l'utilisation du blanc en toiture ; • L'utilisation de la tuile canal ; • L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 20 m². <p>Justification Par cohérence de forme, le secteur 1AUe est soumis aux mêmes règles d'aspect que la zone UE.</p>

CLÔTURES

<p>UA</p>	<p>Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètres. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres.</p> <p>La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Clôtures implantées le long des voies: publiques ou privées, des emprises publiques existantes ou projetées :</u> <p>Les clôtures auront une hauteur maximale de 1m50.</p> <p>Les murs maçonnés (béton ou parpaings enduits) ne pourront dépasser 1m de hauteur. Ils seront éventuellement surmontés d'un autre dispositif (panneaux, grillages, barreaudage).</p> <p>Une hauteur de 2 m est autorisée pour les clôtures végétales et les murs en pierre sans béton ni ciment.</p> <p>Sont interdites les utilisations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toile tissée ou déroulée ; - Poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ; - Plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre ; <p><u>Cas particuliers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus 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 ;
-----------	--

<p>UA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de restauration d'un mur ancien dont la hauteur est différente, la hauteur d'origine et les matériaux peuvent être conservés ; - Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ; - 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 ; - Dans les secteurs soumis à un Site Patrimonial Remarquable (SPR), les clôtures suivent les règles qualitatives du règlement de SPR. <p>Justification</p> <p>La règle initialement rédigée concernant les clôtures manquait de détails. L'objectif ici est de préciser ce qui est possible en termes de clôture et notamment de hauteur.</p> <p>La règle générale d'une hauteur maximale de 1.50 mètres est inchangée ;</p> <p>La hauteur maximale des murs maçonnés est dorénavant réglementée pour des questions d'équilibre ;</p> <p>La hauteur maximale des haies et murs en pierres peut être portée à 2 mètres par cohérence avec les hauteurs des murs traditionnels généralement de 2 mètres et pour faciliter la gestion et l'entretien des haies.</p> <p>Concernant les cas particuliers, les évolutions sont principalement de forme afin de faciliter la lecture de l'instructeur. Seule la précision sur les secteurs soumis à un SPR est ajoutée.</p>
<p>UB / UC / UH / UL / 1AU / 1AUI / 1AUc</p>	<p>↳ — Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées :</p> <p>Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale totale de 1,50 mètres. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres.</p> <p>La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.</p> <p>Cas particuliers :-</p> <p>—— Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;</p> <p>—— Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;</p> <p>—— 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 ;</p> <p>Sont interdites les utilisations de :</p> <p>—— Toile tissée ou déroulée ;</p> <p>—— Poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;</p> <p>—— Plaques béton ;</p> <p>• — Clôtures en limites séparatives</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 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.</p> <p>La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.</p>

<p>UB / UC / UH / UL / 1AU / 1AUI / 1AUC</p>	<p><u>Clôtures implantées en limites séparatives, le long des voies, publiques ou privées, des emprises publiques, existantes ou projetées :</u></p> <p>Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.</p> <p>Les murs maçonnés (béton ou parpaings enduits) ne pourront dépasser 1m de hauteur. Ils seront éventuellement surmontés d'un autre dispositif (panneaux, grillages, barreaudage).</p> <p><u>Cas particuliers :</u></p> <p>En cas de restauration d'un mur ancien dont la hauteur est différente, la hauteur d'origine et les matériaux peuvent être conservés.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.</p> <p>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,</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toiles tissées ou déroulées ; - Les plaques béton ; - Les poteaux bétons : en dehors de ceux attenants au portail ;
	<p>Justification</p> <p>L'objectif n°1 recherché par la Communauté de Communes est bien une harmonisation des règles sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ainsi la grande majorité des zones urbaines à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la zone Ua, pour son caractère patrimonial ; • des zones Ue/1AUe, à vocation économique, <p>Sont aujourd'hui régies par une règle identique. De même, les règles entre les limites séparatives et le long des voies publiques sont également fusionnées.</p> <p>En outre, il s'agit également de préciser ce qui est possible en termes de clôture et notamment de hauteur (2 m maximum partout).</p>

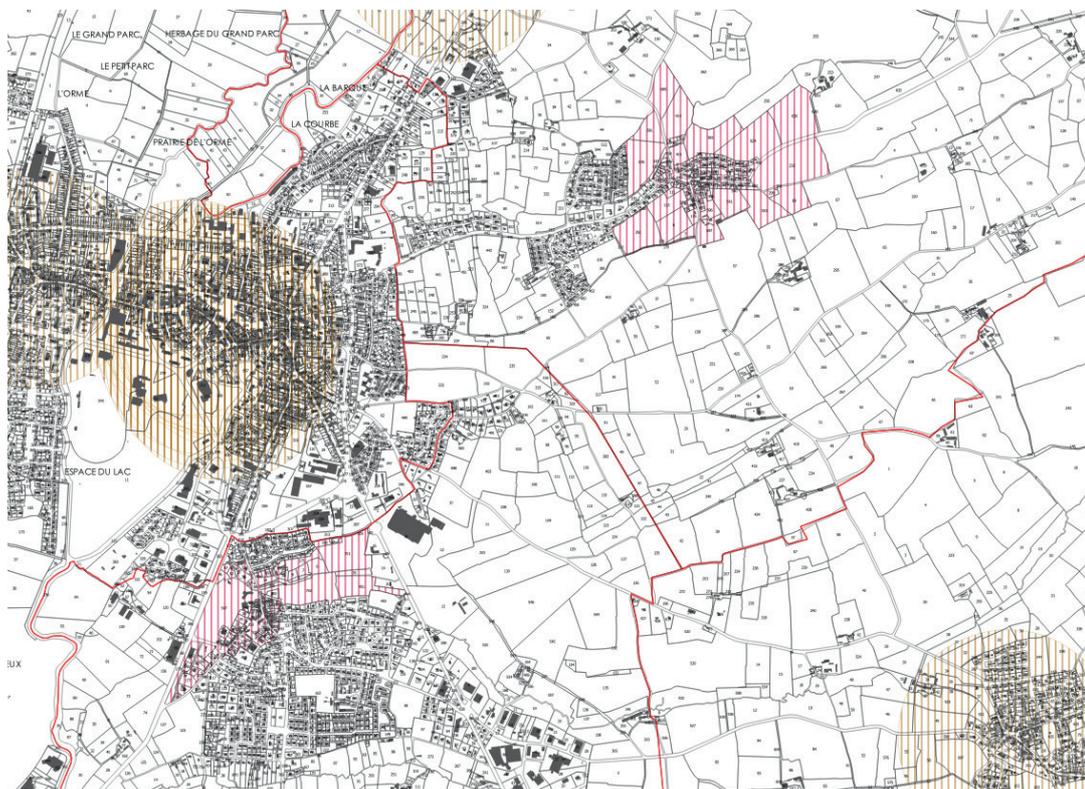
<p>UE</p>	<p>□ Clôtures</p> <p>Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m.</p> <p>Les murs maçonnés ne pourront dépasser 2 m de hauteur. Ils seront éventuellement surmontés d'un autre dispositif (panneaux, grillages, barreaudage).</p> <p>Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.</p> <p>Pour les clôtures végétales, il convient d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).</p> <p>Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.</p> <p>Sont interdites les plaques béton.</p> <p>La réglementation ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.</p> <p>Justification</p> <p>Les hauteurs en zone UE sont dorénavant réglementées afin de créer une cohérence sur le territoire (et notamment sur les zones d'activités) et éviter des hauteurs trop importantes qui pourrait porter atteinte au paysage local.</p>
<p>1AUe</p>	<p>□ Clôtures</p> <p>En secteur 1AUe</p> <p>Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m.</p> <p>Les murs maçonnés ne pourront dépasser 2 m de hauteur. Ils seront éventuellement surmontés d'un autre dispositif (panneaux, grillages, barreaudage).</p> <p>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.</p> <p>Pour les clôtures végétales, il convient d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).</p> <p>Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.</p> <p>Sont interdites les plaques béton.</p> <p>La réglementation ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.</p> <p>Justification</p> <p>Il s'agit ici de proposer une règle sur l'aspect extérieur des clôtures par harmonisation avec celle de la zone UE.</p>

A/N	<p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,20 mètres.</p> <p>Dans les secteurs A_C, A_e et A_I, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou activités économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.</p> <p>La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 1 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublée d'une haie.</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de restauration d'un mur ancien dont la hauteur est différente, la hauteur d'origine et les matériaux peuvent être conservés ; - Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ; - 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 ; <p>Sont interdites les utilisations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toile tissée ou déroulée ; - Poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ; - Plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre ; <p>Justification</p> <p>Les plaques béton sont dorénavant totalement interdites en zones A et N le long des emprises publiques. En effet, l'objectif est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur le plan paysager : l'installation de plaques bétons même en tant que soubassement en zone Naturelle aura un impact important sur les paysages ouverts du territoire ; • Sur le plan écologique : de telles installations en zone naturelle auront un impact important sur les déplacements de la petite faune, l'évolution du règlement écrit permettra en ce sens le maintien des corridors.
-----	---

VI/ LES ÉVOLUTIONS DES ANNEXES

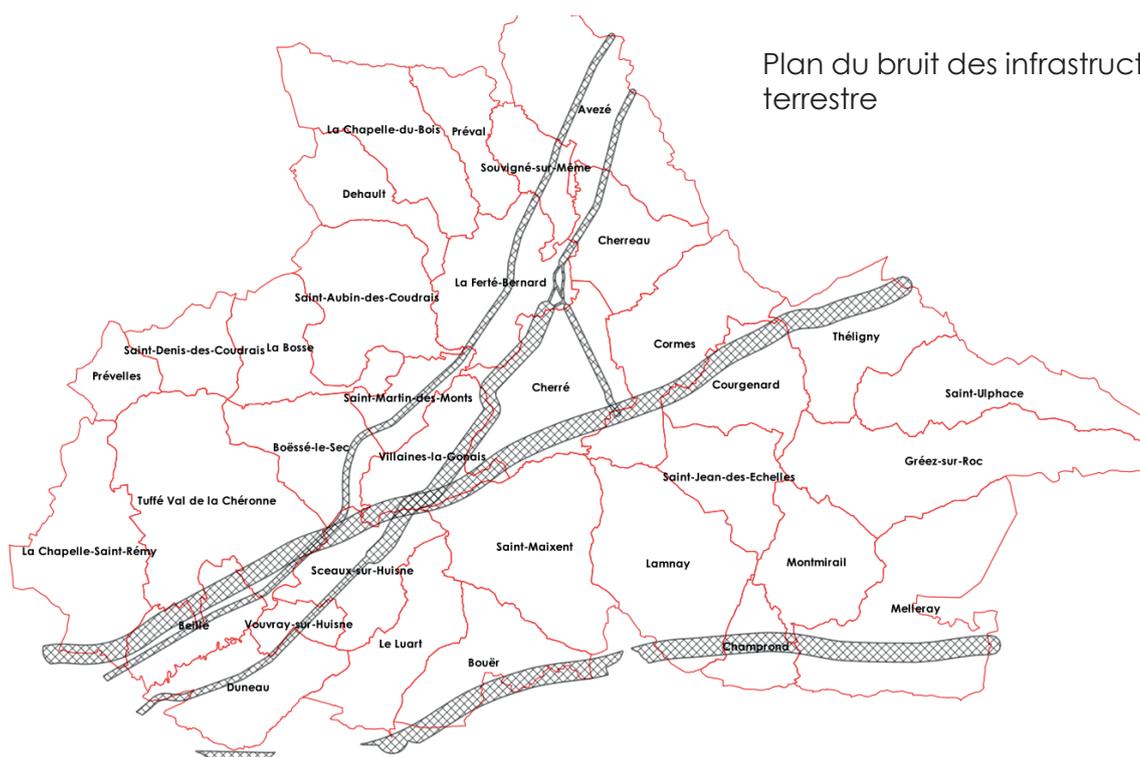
Plusieurs évolutions des annexes ont été réalisées soit pour une simple mise à jour soit afin de corriger des erreurs matérielles :

- à Cherré-Au, les périmètres de protection des monuments historiques ont été remplacés par des Périmètres Délimités des Abords (PDA) ;
- Sur la légende, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) font l'objet d'une servitude AC4 et non AC3 (erreur matérielle) ;
- Le périmètre du SPR de Montmirail a été ajouté aux annexes ;
- Le périmètre du SPR de La Ferté Bernard a été ajouté aux annexes ;
- Les périmètres du Droit de Préemption Urbain (DPU) sont également annexés ;
- Le plan du bruit des infrastructures de transport terrestre est ajouté au plan des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) et des contraintes.



Périmètres Délimités des Abords (PDA) à Cherré-Au

Plan du bruit des infrastructures de transport terrestre



VII/ INTÉGRATION DU DOSSIER LOI BARNIER

« La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation

Conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle lorsque la commune dispose d'un PLUi (PLUi) : celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.».

JUSTIFICATION

L'étude dite « Loi Barnier » a été réalisée après l'enquête publique de l'élaboration du PLUi et n'a par conséquent, pas pu être intégrée à ce dernier.

Le dossier Loi Barnier est intégré à la modification en conséquence afin pouvoir appliquer les dérogations aux règles d'implantation prévues par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

VIII/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

VOIR LE DOSSIER ÉVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

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 corrélé aux évolutions dans la cadre de la procédure de modification.

Les milieux remarquables du territoire

Le site NATURA 2000

Le territoire intercommunal est concerné par un site Natura 2000, il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation «Carrières souterraines de Vouvray-sur-Huisne».

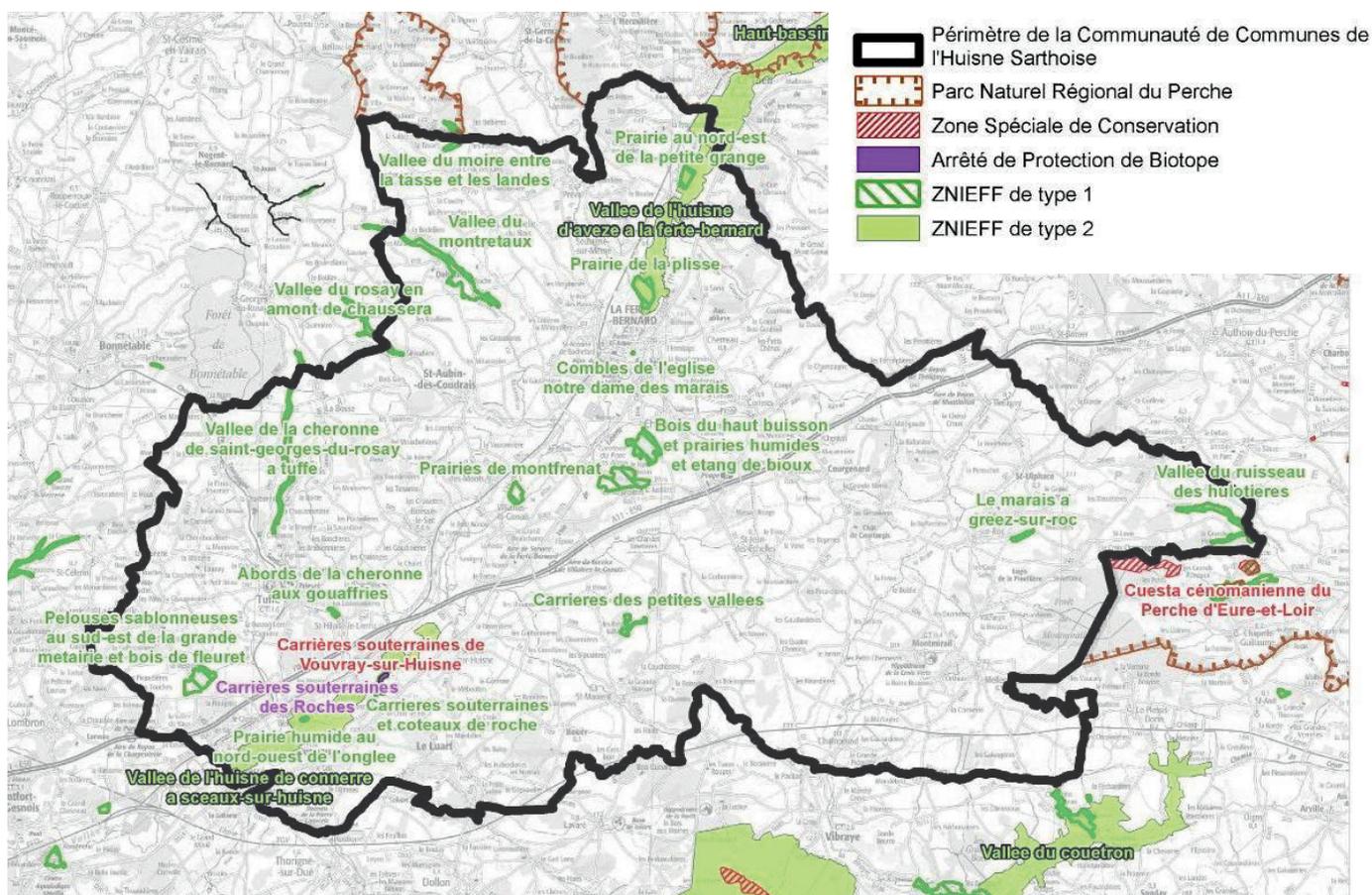
La modification de droit commun n'aura aucun impact le site Natura 2000 situé à Vouvray-sur-Huisne

Les ZNIEFF

Sur le territoire de la Communauté de Communes, 13 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF sont recensées.

La modification de droit commun n'aura aucun impact les ZNIEFF sur la Communauté de Communes de l'Huisne Sarthoise.

Les milieux remarquables



Le dossier a été soumis à évaluation environnementale le 28 octobre 2022 par l'autorité environnementale. L'étude de l'impact du projet sur l'environnement est exhaustivement présentée dans le dossier d'évaluation environnementale.

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

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

LES ÉVOLUTIONS DES OAP (NOTAMMENT LIÉES AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT)

Pour rappel L'analyse des incidences sur l'environnement des OAP a déjà été réalisée lors de l'élaboration du PLUi.

Les grandes évolutions des OAP consistent à une mise en cohérence avec la réalité de terrain. Ainsi, certaines OAP sont supprimées car leur réalisation est inenvisageable, au contraire d'autres aujourd'hui construites, passent en zone urbaine, enfin, certaines sont simplement réorganisées.

Les évolutions liées à l'assainissement n'auront aucune incidence sur l'environnement. Bien au contraire, elles visent à réguler l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dont les réseaux sont aujourd'hui insuffisants et/ou défectueux.

LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE

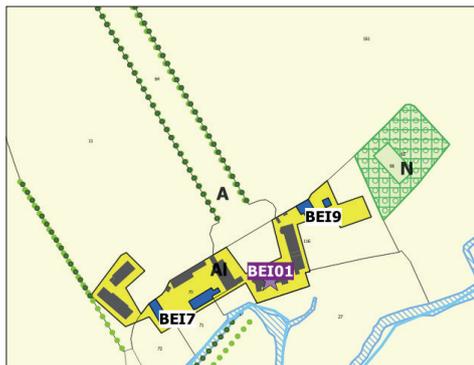
Dans un premier lieu, des évolutions du zonage générales permettent de passer de zones urbaines à des zones naturelles (Grézy-sur-Roc, Pelleteries, etc.) ou encore de zones urbaines à zones urbaines (La Ferté-Bernard, Chérré-Au, etc.).

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.

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 neutre.

Des servitudes d'urbanisme ont également été ajoutées. L'élargissement de la zone inondable ou encore la création d'un bassin de rétention à Saint-Aubin-des-Coudrais répondront à des problématiques environnementales avérées. Il faut ici noter la création d'un emplacement réservé à Duneau sur environ 3 000 m² dédié à un aménagement de voirie. Il induira sans nul doute une consommation d'espace. Cependant, il permettra de sécuriser l'accès, de désenclaver et de fluidifier le trafic issu du lotissement à l'est qui n'est aujourd'hui accessible que par une unique entrée.

Création d'un STECAL tourisme à BEILLE

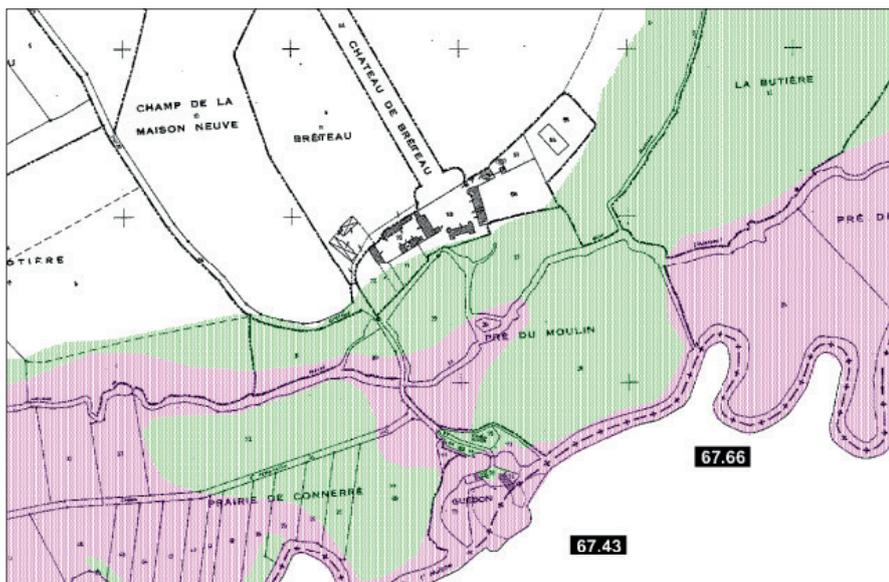


Ce site en zone A accueille d'ores et déjà une activité d'événementiel au sein du château de Bresteau.

Le site est déjà urbanisé, il est desservi par les réseaux.

Les quelques aménagements prévus auront un faible impact sur l'environnement et engendreront une artificialisation des sols très modérée (chapiteau, consolidation de bâtiments existants, etc.).

Il faut noter que le site est en partie compris dans le PPRi de l'Huisne et notamment dans la zone réglementaire moyenne (aléa moyen à faible). Le pétitionnaire devra ainsi respecter les prescriptions du PPRi. Une zone humide dont la potentialité est « très forte » englobe le site. Le règlement rappelle que



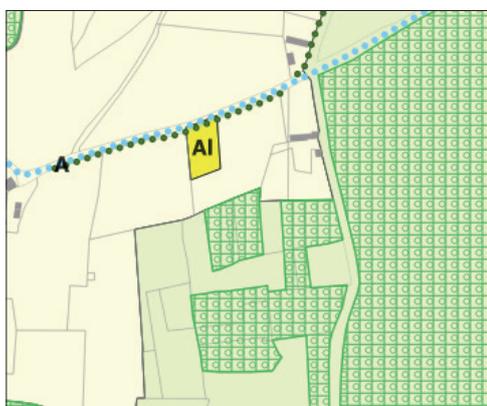
Extrait du PPRi de l'Huisne

« 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 compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ».

Une fois encore, il en va de la responsabilité du porteur de projet de démontrer le caractère non humide de la zone.

Enfin, sur le plan paysager l'évolution de zonage s'inscrit sur le site remarquable du château de Bresteau dont la qualité des aménagements va de paire avec l'activité.

Création d'un STECAL à la Chapelle-Saint-Rémy



L'objectif ici est de pouvoir développer une activité de ferme pédagogique. Le zonage Nlc permettra de réaliser les équipements annexes obligatoires à l'installation d'une telle activité (sanitaires, restauration, etc.).

Une maison d'habitation est déjà présente sur le site. Site qui est bien desservi par les réseaux.

Les abris pour animaux seront des structures légères et démontables. Ils sont d'ores et déjà autorisés en zones A et N.

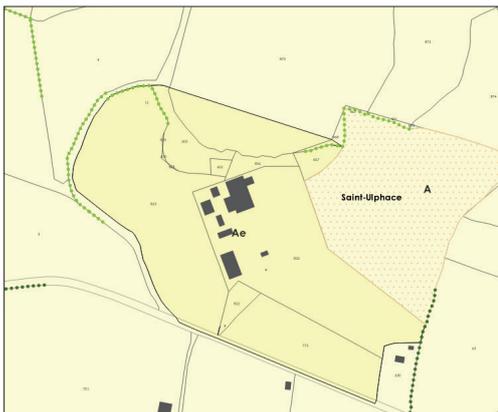
L'impact sur le milieu naturel est négligeable.

Le site n'est pas concerné par une zone humide et n'est pas en secteur inondable.

Il est situé dans une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Le règlement écrit rappelle que sur les zones susceptibles d'être touchées par ce risque, une étude géotechnique préalable à la construction est obligatoire.

Les parcelles boisées, objet d'une trame «Espace Boisé à Protéger» (EBC) sont maintenues comme telles afin de préserver le massif existant. Aucun déboisement n'est prévu sur la parcelle.

Agrandissement d'un STECAL à Saint-Ulphace (SOCCEM)



L'objectif ici est de permettre le développement de l'activité et production et commerciale existante.
Le secteur est desservi par les réseaux.
La qualité environnementale du site n'est pas avérée.
La parcelle A 823 n'est pas recensée comme cultivée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020).
La parcelle A 870 est recensée comme accueillant des cultures de blé tendre d'hiver.
Une faible partie de la parcelle A 823 est concernée par une zone de présomption de zone humide «assez forte». Cependant, la déclivité importante du site rassure sur son caractère non humide non inondable.



Il est situé dans une zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
Comme évoqué précédemment le porteur de projet devra mener les études pour confirmer ou infirmer la présence d'aléa sur son secteur d'aménagement et prendre les mesures en conséquence.

Le site constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). A ce titre, l'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.

Les conséquences environnementales en termes de polluants et de nuisances devront être identifiées et compensées par le porteur de projet en avant-projet.

Création d'un STECAL à Saint-Ulphace (ROUSSIGNY)



Il s'agit ici de permettre l'implantation d'un chapiteau de 200 places afin d'y développer un centre musical ainsi que de nouvelles constructions dédiées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Le site accueille déjà les bâtiments du Centre Musical International de Roussigny.

Il est desservi par les réseaux.

L'impact sur les milieux naturels sera négligeable. Le projet ne prévoit pas de nouvelle construction.

Le projet n'est pas situé dans un milieu potentiellement humide.

Le site est concerné par un risque d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Création d'un STECAL à Saint-Aubin-des-Coudrais



L'objectif de ce STECAL est le développement d'un projet agri-alimentaire sur une site déjà exploité précédemment.

Le maintien de l'activité économiques est ici conditionné à la création du STECAL qui permettra la création de nouveaux bâtiments ici indispensable.

Le site est raccordé par les réseaux. Ces derniers sont en suffisance et ne seront pas impacté par l'aménagement projeté. Le long du Rosay, des milieux potentiellement humides sont identifiés et devront être infirmés au cas ou le porteur de projet souhaiterait étendre son activité. Il se trouve également à proximité d'un secteur inondable identifié au titre de l'article

R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen est identifié sur ce secteur.

Le site «charcuterie du moulin» est soumis au régime des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non SEVESO.

Le projet prévoit :

- La réhabilitation du bâtiment parcelle 497 ;
- La démolition des bâtiments sur les parcelles 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499 et 295 sur une superficie de 2 000 m² ;
- La construction de bâtiments industriels et de stockage neufs dont les emprises restent à définir.

Création d'un STECAL à VOUVRAY-SUR-HUISNE



L'objectif est ici de permettre l'évolution de l'activité touristique de gîte à la ferme déjà en place et pérenne sur ce site d'exploitation.

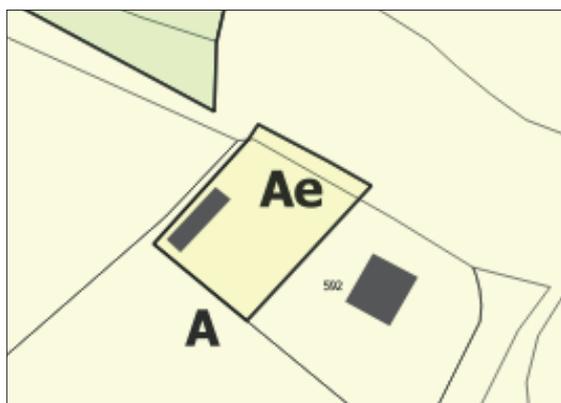
La parcelle 491 permettra l'installation d'hébergement légers de loisirs de type chalets en bois ou roulottes. L'impact sur l'imperméabilisation des sols sera ainsi négligeable et l'insertion paysagère sera tout particulièrement recherchée.

Le site est desservi par les réseaux de l'exploitation à proximité.

Il faut noter que la parcelle 491 est recensée par le PAC comme prairie permanente.

Il est situé en zone d'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux. Le règlement écrit rappelle que sur les zones susceptibles d'être touchées par ce risque, une étude géotechnique préalable à la construction est obligatoire.

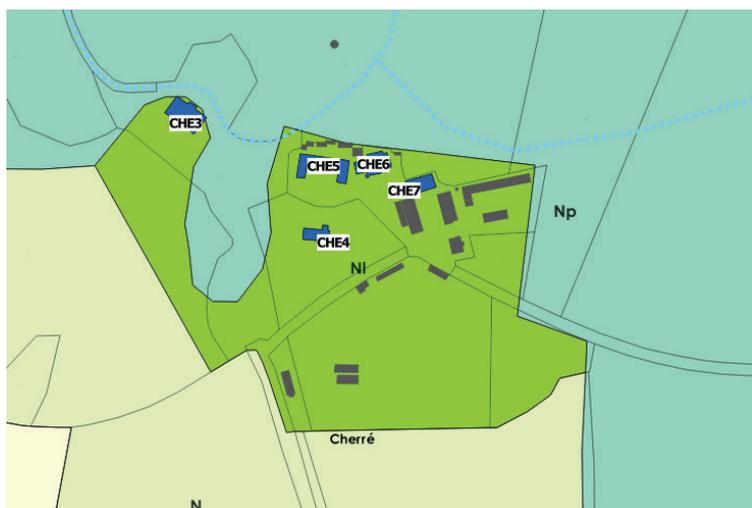
Création d'un STECAL à COURGENARD



Il s'agit de permettre l'extension d'une activité de motoculture. La parcelle est d'ores et déjà raccordée aux réseaux. L'impact sur l'imperméabilisation des sols sera modéré. Le développement de l'activité sera restreint au juste nécessaire. L'impact sur le paysage sera nul.

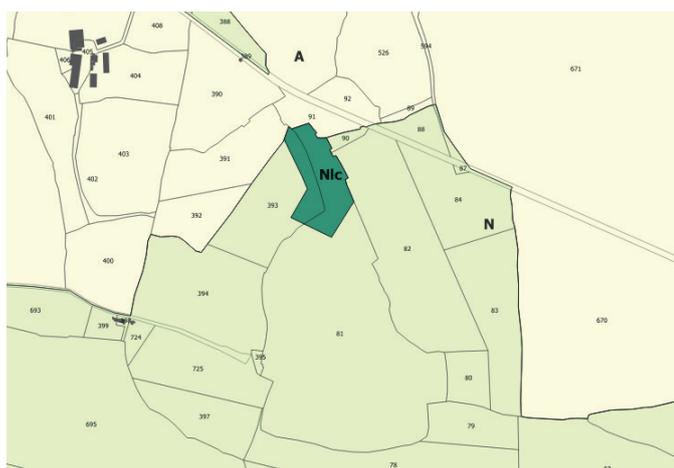
La secteur Ne est ici situé en zone d'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux. Le règlement écrit rappelle que sur les zones susceptibles d'être touchées par ce risque, une étude géotechnique préalable à la construction est obligatoire.

Création d'un STECAL à CHÉRRE AU (château du Haut-Buisson)



Ce STECAL est dédié au développement nécessaire du site du Haut Buisson. L'objectif il faut le rappeler, est bien de réhabiliter qualitativement ce secteur où se jouxte du bâti patrimonial dont le château et du bâti industriel. Le STECAL NI permettra notamment l'installation d'un chapiteau par exemple qui sera réversible et n'aura aucune incidence sur l'environnement. Le secteur n'est pas compris dans une zone inondable. Il n'est pas concerné non plus par une présomption d'éventuelles zones humides. Le site n'est pas cultivé et les parcelles à proximité sont constituées des prairies permanentes. Les réseaux desservent les bâtiments et devraient au vu du passif de certains bâtiments industriels, être suffisamment dimensionnés pour un développement du site. Le site n'est pas concerné par des risques industriels. Il est cependant situé en zone d'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux. Le règlement écrit rappelle que sur les zones susceptibles d'être touchées par ce risque, une étude géotechnique préalable à la construction est obligatoire.

Création d'un STECAL à GREEZ SUR ROC (lieu dit de la Monière)



Ce STECAL est dédié au développement d'un projet touristique nécessitant des aménagements légers et réversibles dont le matériau principal sera le bois.

Au niveau des réseaux, la périphérie de la parcelle est raccordée par l'eau potable et l'électricité. Concernant l'assainissement, deux fosses avec système d'épandage, une pour la zone restauration et une pour la transformation, pourront efficacement être installées du fait de la pente présente sur le terrain. Ces fosses ne récupéreront que des eaux grises car les toilettes qui seront implantées seront exclusivement sèches.

Le nord de la parcelle accueille le long du bocage une zone potentiellement humide. Des analyses complémentaires devront être réalisées notamment pour les installations concernées (boutique et cabanes).

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 :

- 18 changements de destination ont été ajoutés ;
- 26 changements de destination ont été supprimés.

L'ajout de changement de destination aura très peu voire pas du tout d'impact sur l'environnement, les ressources naturelles 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 par des travaux de réhabilitation. Les réseaux desservent les ensembles bâtis environnants, il incombera aux pétitionnaires de raccorder les bâtiments. Les changements de destination situés en zone inondable ont tous été supprimés. 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.

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.

L'éloignement exceptionnel des bâtiments agricoles en cas d'activité créatrice de nuisance garanti la tranquillité et la sécurité des sites d'exploitation et des habitations proches. Cette règle n'augmente pas le droit à construire au niveau des emprises.

L'augmentation de la surface de plancher de 100m² à 150m² pour les logements de fonction en zone A et N répond à des demandes concrètes de la part des pétitionnaires du monde agricole. Il s'agit également de rester en cohérence avec les emprises des bâtis traditionnels. Bien entendu, cette nouvelle règle induira une artificialisation des sols un peu plus importante, mais très marginale au regard de l'ensemble du territoire et du nombre de sites d'exploitation. *Voir les propositions de mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) dans l'évaluation environnementale.*

Les abris pour animaux doivent maintenant être légers et démontables afin de ne pas intensifier l'artificialisation des sols pour des activités non professionnelles. L'impact sur l'environnement est ici positif.

Les annexes et extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont maintenant autorisées en zone Ne, NI, NIc et Nh. Il faut rappeler ici que l'inexistence de cette règle était ici incohérente et semblait relever d'un oubli. Si elle induit une artificialisation des sols un peu plus importante son impact sur la ressource naturelle et la biodiversité sera marginal.

En zone A et N, l'emprise des piscines non couvertes passe de 35m² à 45m². Ici également l'évolution de la superficie autorisée relève de demandes de terrain. L'impact sur les espaces naturels bien que faible, existe.

Dans les zones urbaines, des règles d'implantation et de hauteur (léger retrait en cas de clôture existante, hauteur des annexes, etc.) ont été réétudiées, mais n'auront aucune incidence sur l'environnement et/ou les milieux naturels.

Enfin dans toutes les zones, les règles d'aspect extérieur des constructions ont été étayées. En améliorant la prise en compte des caractéristiques traditionnelles du bâti et notamment des clôtures, cette évolution a un impact positif sur l'environnement et notamment le paysage.

LES ÉVOLUTIONS DES SERVITUDES D'URBANISME

Dans le cadre de la modification, des prospections complémentaires à celles menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont été menées pour préciser la localisation de certaines zones humides dans des secteurs projets. Ainsi deux zones humides ont été complétées ce qui améliorera leur prise en compte dans les aménagements.

Ainsi les zones humides ont été plus précisément cartographiées et ont permis d'en assurer la prise en compte dans les plans de zonage grâce à leur repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

ANNEXES

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Les prospections complémentaires à celles menées dans le cadre de l'élaboration ont été formalisées en complétant la pièce annexe «inventaire des zones humides».

