

Commune de
**SAINT-PATERNE-
RACAN (37)**

Révision allégée n°1 du PLU



Dossier d'arrêt de
projet - Liste des
pièces

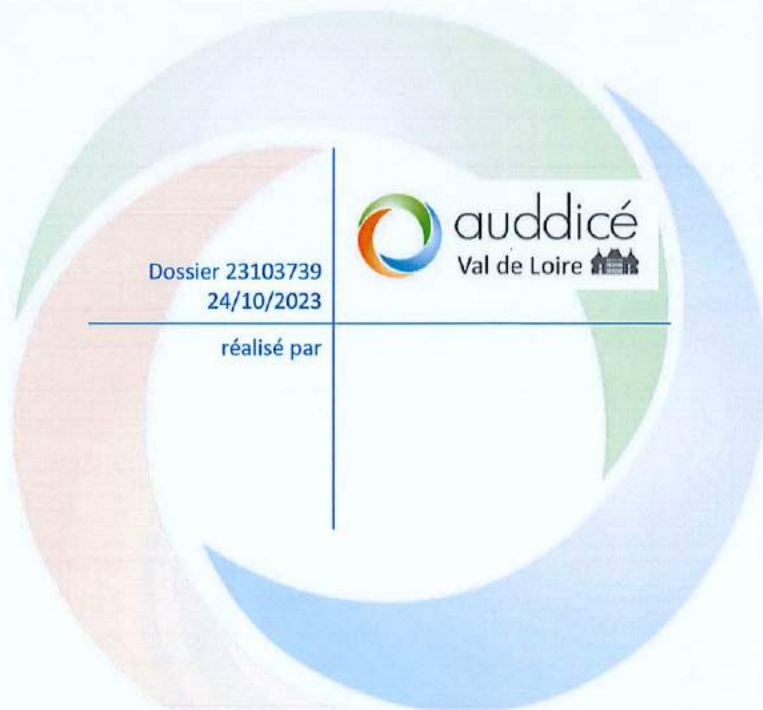


Vu pour être annexé à la délibération du 08/11/2023
arrétant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2023

APPROUVÉ LE :



Dossier 23103739
24/10/2023



réalisé par

Commune de

SAINT-PATERNE-RACAN



Révision allégée n°1 du PLU



Notice de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du 08/11/2023
arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2023

APPROUVÉ LE :









Dossier 23103739
24/10/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET DE LA REVISION ALLEGÉE N°1

-  Notice de présentation
-  Extraits graphiques
-  Règlement modifié
-  Bilan de la concertation
-  Annexe 1 : Délibération de prescription
-  Annexe 2 : Avis MRAe – absence d'Evaluation Environnementale

Commune de

Saint-Paterne-Racan

Révision allégée n°1 du PLU



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	24/10/2023	Révision allégée n°1

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA REVISION ALLEGEE N°1.....	5
1.1 Maître d'ouvrage.....	6
1.2 Présentation du projet.....	6
1.3 Choix de la procédure.....	8
1.3.1 Objets de la procédure.....	9
CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	12
2.1 Les modifications apportées par rapport au PLU de 2021.....	13
2.1.1 L'ajout d'un changement de destination.....	14
2.1.2 La création d'un secteur UYc sur le magasin CAPL.....	21
2.1.3 Modification des dispositions règlementaires du STECAL Ay1.....	26
2.1.4 Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh.....	29
2.2 Bilan des surfaces du PLU avant et après la révision allégée n°1.....	35
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°1	36
3.1 Préambule.....	37
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants.....	37
3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR).....	37
3.2.2 Continuités écologiques.....	38
3.3 Incidences en matière de risques, pollutions et nuisances.....	40
3.4 Incidences sur la ressource en eau.....	43
3.5 Incidence sur le climat, l'air et l'énergie.....	44
3.6 Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	45
3.7 Incidence sur les sites d'exploitations agricoles/forestières.....	45
3.8 Incidence sur le paysage et l'urbanisation.....	45
3.9 Conclusion.....	48

CHAPITRE 1. LES RAISONS DE LA REVISION ALLEGEE N°1

1.1 Maître d'ouvrage

Communauté de Communes Gâtine Racan

6 rue du Chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Téléphone : 02 47 29 81 00

Mail : accueil@gatine-racan.fr

1.2 Présentation du projet

Les élus souhaitent permettre une évolution du PLU pour :

- Permettre le développement de l'activité économique du magasin CAPL en sortie Nord-Ouest du bourg. En l'état, la zone N ne permet pas à travers son règlement graphique et écrit de permettre le développement des activités économiques de l'entreprise. La zone N doit donc évoluer avec la création d'une zone UYc, dédiée aux activités économiques.



Figure 1. Localisation du magasin CAPL

- Modifier et clarifier le règlement du STECAL Ay1 afin de préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans ce STECAL ainsi que les conditions d’implantation des activités. L’activité économique qui existait sur le secteur est fermée et les élus souhaitent faciliter la réhabilitation du bâtiment existant.



Figure 2. Localisation du STECAL AY1

- Permettre le changement de destination d’un bâtiment situé au lieu-dit de La Juilloterie, afin de permettre la réhabilitation d’un ancien bâtiment agricole à l’architecture traditionnelle.



Figure 3. Localisation du changement de destination à La Juilloterie

- Créer un sous-secteur à la zone UE du secteur de la gare afin de permettre les hébergements spécifiques dans le cadre d'un projet de résidences séniors.



Figure 4. Localisation de la zone UE sur le secteur gare

1.3 Choix de la procédure

La commune de Saint-Paterne-Racan procède actuellement à une **révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Le PLU de la commune a été approuvé en Conseil Communautaire le 24 mars 2021, et n'a pas fait l'objet de modifications depuis. Or, la commune souhaite faire évoluer son PLU pour y inclure un changement de destination, une modification du règlement du STECAL Ay1, la création d'un secteur à la zone UE de la gare à vocation d'hébergement ainsi qu'une modification de zonage sur le site du magasin CAPL. Pour cela, la commune a lancé une révision allégée de son PLU.

1.3.1 Objets de la procédure

Le projet communal porte sur plusieurs objets. L'un de ces objets conduit à une réduction de la zone N (création d'une zone UYc sur l'emprise foncière du magasin CAPL). Les autres objets visent à ajouter un changement de destination et modifier le règlement du STECAL Ay1.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	OUI	<i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD ») et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. Les évolutions du PLU réduisent une zone N. Les évolutions du PLU n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone 2AU. Les évolutions du PLU ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.</i>
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI	<i>Suite à la création d'une zone UYc en lieu et place d'une unité foncière en zone N, une zone N est réduite, la révision est donc dite allégée. La jurisprudence admet le recours à la révision allégée pour un objet unique visé à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et d'autres objets relevant de procédures moins contraignantes (CAA Nantes, 21 mai 2019, n° 18NT00564).</i>
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.		
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.		
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.		

Figure 5. Explication du choix de la procédure vis-à-vis du Code de l'Urbanisme

■ Compatibilité avec le PADD

La révision allégée du PLU apparaît compatible avec le PADD :

- La modification du zonage pour la création d'une zone UY sur l'emprise du magasin CAPL répond à **l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD « Permettre l'évolution des équipements et des services, en réponse aux besoins des habitants »**. En effet, le magasin CAPL réalise notamment de la vente de produits locaux ou encore de la fourniture de matériel de jardinerie, ce qui permet d'une part la valorisation économique des produits du terroir et la réponse à des besoins spécifiques pour les habitants. La création d'une zone UY répond également à **l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD « Maintenir l'emploi sur la commune, permettre l'évolution des sites d'activités économiques et l'accueil d'activités supplémentaires »** en permettant le développement mesuré d'un acteur économique local.
- La modification du règlement du STECAL Ay1 pour clarifier les destinations autorisées et favoriser la reprise d'un site économique fermé s'inscrit également dans l'objectif 3 du PADD et notamment du sous-objectif **« 3. Permettre l'évolution encadrée des sites d'activités existants dans le territoire rural de la commune. »**. Cette modification du PLU va également dans le sens d'une diminution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prescrit dans l'objectif 4 de l'axe 2 du PADD. En effet, cette modification vient reconnaître le caractère largement urbanisé de l'unité foncière et va permettre le développement d'une activité existante in situ, ce qui permettra à cette activité de continuer à se développer sans devoir se délocaliser dans une zone d'activité en extension de l'urbanisation.
- L'identification d'un bâtiment supplémentaire en changement de destination répond à **l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD : « Préserver la qualité paysagère et la qualité patrimoniale de la commune de Saint-Paterne Racan »** notamment par le fait d' « Identifier les bâtiments anciennement agricoles, pour leur permettre un changement de destination. » En effet, permettre le changement de destination d'une ancienne construction agricole permet de redonner un usage à ce bâtiment et donc d'encourager sa réhabilitation et donc sa conservation.
- La création d'une zone UEh pour autoriser l'hébergement spécifique répond à **l'objectif 2 du PADD de l'axe 1 « permettre l'évolution des équipements et des services, en réponse aux besoins des habitants »**. En permettant la création d'une résidence autonomie pour les seniors dans un contexte de vieillissement progressif de la population, la révision allégée du PLU permet la création d'un service destiné aux besoins des seniors de se maintenir sur le territoire, à proximité des équipements publics et du centre-ville.

Les autres objectifs définis au PADD ne sont pas remis en cause. La compatibilité du PADD avec les 4 objets de la procédure est réprécisé dans la présentation de chaque objet dans le chapitre 2 de la notice de présentation.

Pour l'ensemble de ces raisons, la révision allégée du PLU est compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

Les évolutions apportées au PLU vont amener à une réduction de la zone N du PLU. Cependant, les évolutions apportées sont compatibles avec le PADD du PLU approuvé en 2021. Pour ces raisons, **la procédure choisie est la révision allégée du PLU** définie aux articles L-153-31 à 35 du Code de l'Urbanisme.

L'article L-153-34 précise notamment que s'il n'y a pas atteint aux orientations du PADD, le projet de révision arrêté fait seulement l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et des Personnes Publiques Associées juste avant le début de l'enquête publique.

CHAPITRE 2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1 Les modifications apportées par rapport au PLU de 2021

La commune a souhaité réviser son PLU pour permettre trois modifications du règlement graphique (dont deux entraînant la création de secteurs spécifiques dans le règlement écrit) et une modification du règlement écrit. Les modifications souhaitées par la commune sont localisées sur la carte ci-dessous :

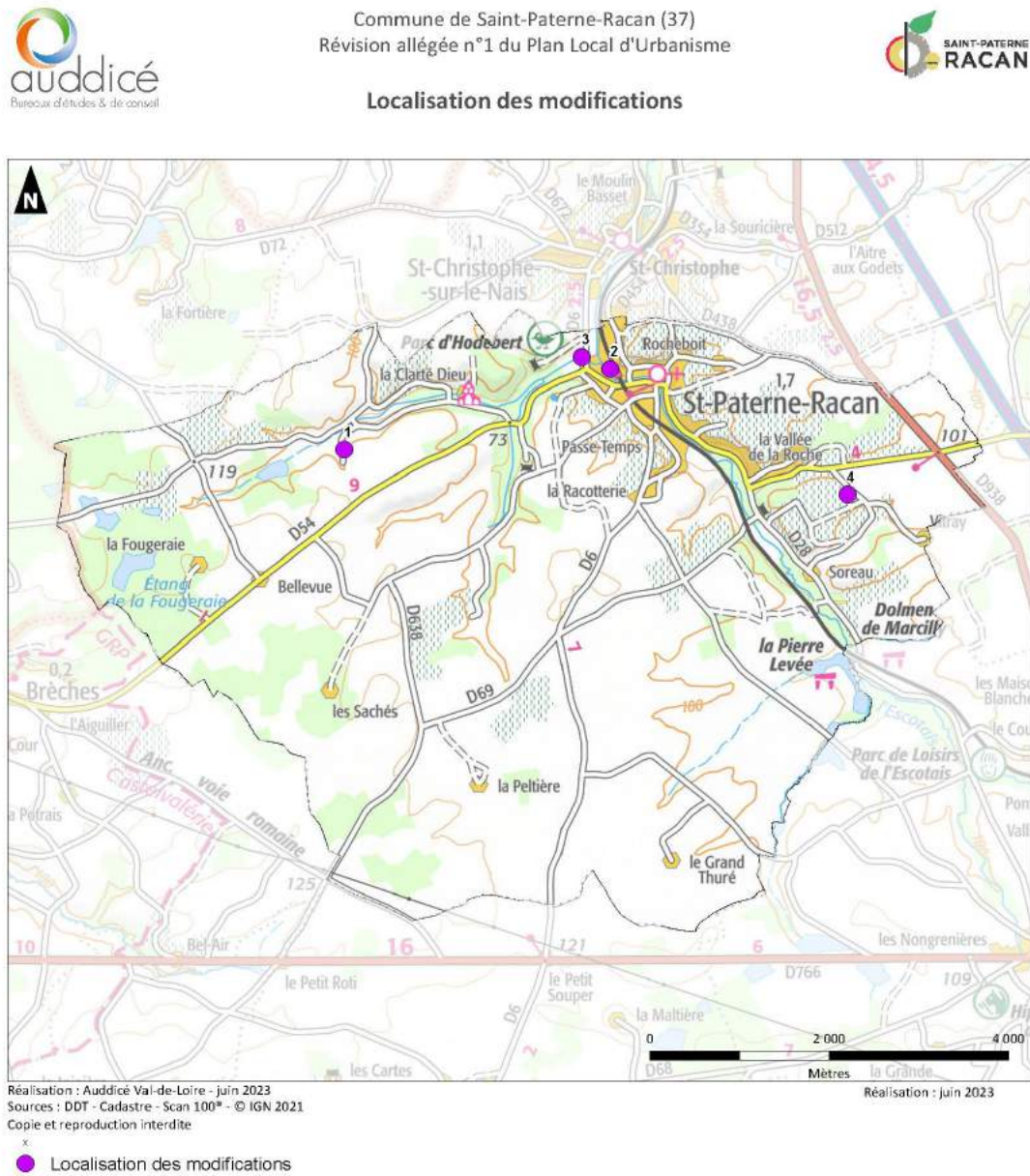


Figure 6. Localisation des modifications apportées au PLU de Saint-Paterne-Racan dans le cadre de la révision allégée

2.1.1 L'ajout d'un changement de destination

Le choix de l'ajout d'un changement de destination répond à une demande de tiers reçue par la commune. L'objectif de la demande est de permettre la réhabilitation d'un ancien corps de ferme du XIXème siècle pour en faire soit un gîte soit un logement.

■ Localisation et description du bâtiment

Le changement de destination que les élus souhaitent permettre par une identification au règlement graphique concerne un ancien bâtiment agricole situé au lieu-dit de la Juilloterie, au Nord-Ouest de la commune. Il s'agit d'un bâtiment ancien en pierre datant du XIXème siècle qui avait le rôle de dépendance agricole et accueillait deux greniers, une chambre, une étable, une écurie et une porcherie (voir plan ci-dessous).



Figure 7. Localisation du bâtiment faisant l'objet d'une demande d'ajout de changement de destination

■ Les critères d'identification du bâti pouvant changer de destination

Le changement de destination des bâtiments est analysé sous le prisme de 3 critères qui ont guidé les élus sur le choix des bâtiments pouvant changer de destination lors de l'élaboration du PLU en vigueur. Ces 3 critères sont l'intérêt patrimonial du bâtiment, l'absence de nuisances pour les exploitations agricoles (présence d'habitations à proximité, pas de sites d'exploitation à proximité) et la présence des réseaux.

- **2^{ème} levier : le changement de destination**

Le territoire communal est très vaste et dispose d'une histoire agricole très développée. La disparition progressive des exploitations agricoles ont laissées dans le territoire rural de nombreux hameaux et anciennes fermes qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole aujourd'hui. Ainsi, de nombreuses bâtisses patrimoniales sont présentes dans l'espace rural et disposent encore de la vocation « agricole » (ancienne granges, étables etc.). Pour pouvoir être transformées en logement principal, en logement secondaire ou en hébergement touristique, il faut que le PLU l'autorise et que le propriétaire fasse une demande de changement de destination.

La reprise de ces bâtisses est un souhait porté par les élus. En effet, la possibilité de reprendre ces granges à des fins d'habitation répond à plusieurs objectifs :

- ⇒ le maintien d'un patrimoine local : l'ampleur des travaux sur ces granges ou bâtisses découragent souvent les propriétaires qui ne s'y retrouvent pas financièrement. En apportant une utilité économique, il y a plus de chances que ce patrimoine soit entretenu.
- ⇒ la réponse à un certain besoin : la priorité étant mise sur la construction au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, cela ne correspond pas à tous les profils d'acheteurs. Certains souhaitant plutôt trouver de grands terrains dans l'espace rural. Le changement de destination des bâtiments anciennement agricoles permet de capter une partie de ces acquéreurs.

Par contre, cette évolution du milieu rural ou naturel n'est pas sans effet pour les milieux environnants. Les élus ont conscience que la cohabitation entre les tiers à l'agriculture et les agriculteurs peut parfois être difficile. Il est donc nécessaire de préserver l'outil de production agricole en limitant ce nouvel apport de tiers qu'au sein de bâtisses ne nuisant pas à l'activité agricole (présence d'habitations à proximité, pas de sites d'exploitation à proximité).

Enfin, il n'est également pas souhaitable que l'accueil de nouveaux résidents dans le milieu rural génère des coûts pour la collectivité, la priorisation étant mise au centre-bourg. Les potentiels identifiés dans le cadre d'un changement de destination ne devront donc pas générer d'extension de réseau.

Figure 9. Extrait du rapport de présentation du PLU de Saint-Paterne-Racan approuvé en 2021

Il est à noter que lors de l'élaboration du PLU de Saint-Paterne-Racan, une cinquantaine de bâtiments avaient été identifiés.

Pour rappel, les destinations autorisées par le PLU pour les bâtiments autorisés à changer de destination sont relativement larges et correspondent notamment à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales.

Une visite du site menée dans le cadre des études liées à la révision allégée a permis de constater l'intérêt patrimonial du bâtiment (voir photographie page précédente), ce dernier étant une ancienne dépendance agricole de la 1^{ère} moitié du XIX^{ème} siècle en pierre avec toit en tuile et en ardoise. Il est à noter que le bâtiment a fait l'objet de travaux depuis les années 1990 de la part du propriétaire afin de sauvegarder l'état général du bâtiment qui menaçait de tomber en ruine.

De plus, il a été constaté la présence de l'ensemble des réseaux sur le site : l'électricité et l'eau potable desservent le droit du terrain et la maison située en face de la dépendance agricole, et la défense incendie est assurée par une borne incendie située à proximité du croisement du chemin de La Juilloterie et du chemin de La Roizerie, à une centaine de mètres du bâtiment concerné par la demande de changement de destination. L'assainissement devra être assuré par un assainissement individuel.

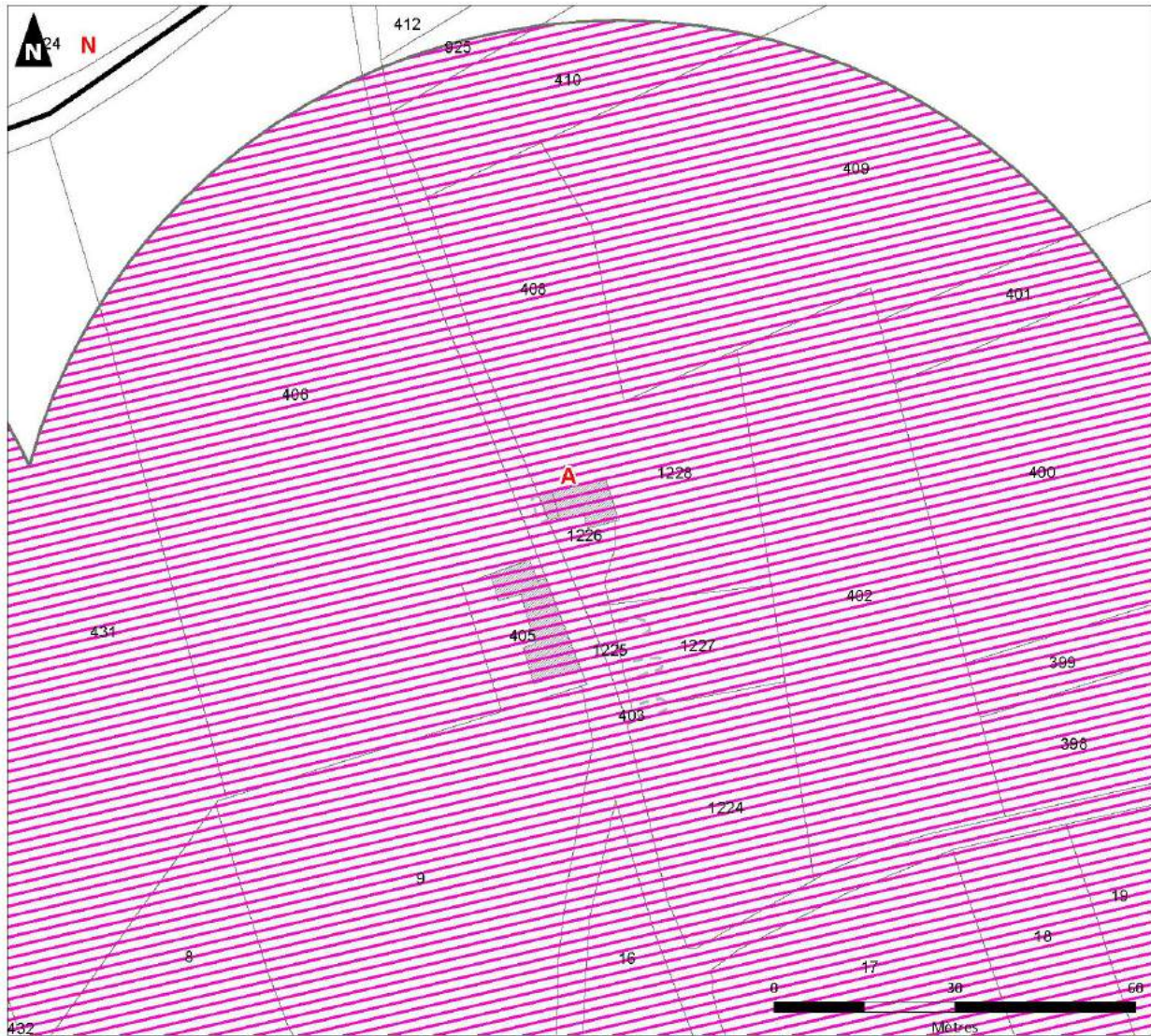
Enfin, le bâtiment est situé à plus de 700m du site d'exploitation agricole le plus proche, situé au lieu-dit Les Crochetières. Ce changement de destination n'aura donc aucune conséquence sur l'activité agricole.

■ Evolutions du PLU

L'ajout d'un changement de destination a pour conséquence la modification de deux des pièces du PLU :

- L'évolution du plan de zonage afin de localiser le nouveau bâtiment pouvant changer de destination (voir ci-après) ;
- L'évolution des annexes du règlement afin de compléter la liste des changements de destination autorisés sous conditions.

**Zonage avant la révision allégée
1 : Ajout d'un changement de destination**



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :
▨ OAP Sous-cavé

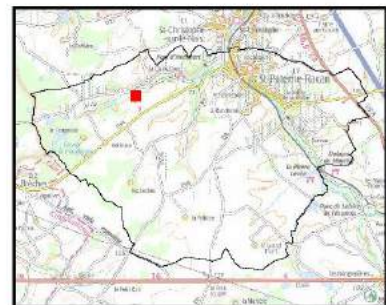
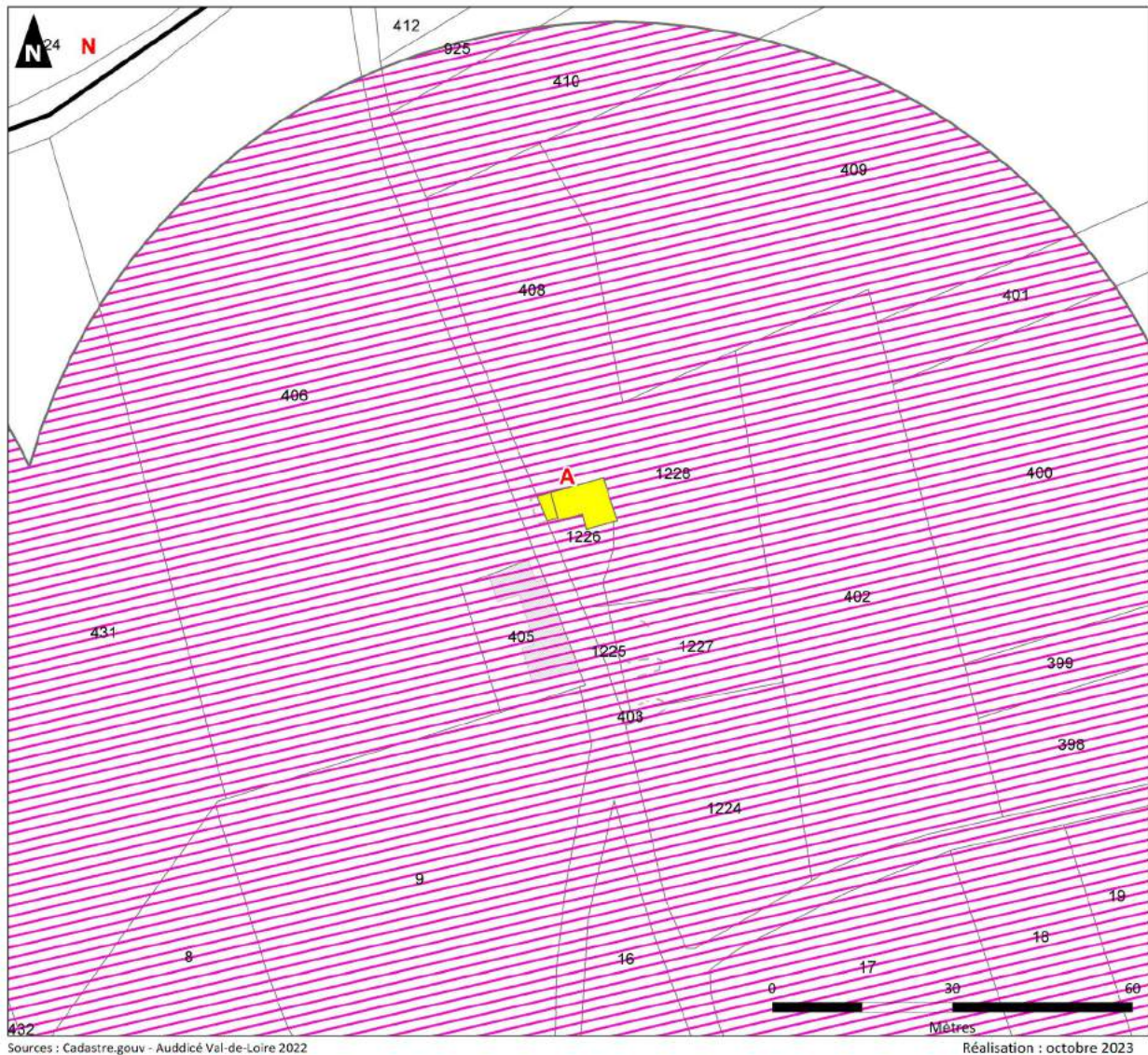


Figure 10. Zonage avant ajout d'un changement de destination à La Juilloterie

**Zonage après la révision allégée
1 : Ajout d'un changement de destination**





- PRESCRIPTIONS :**
-  OAP Sous-cavé
 -  Changement de destination



Figure 11. Zonage après ajout d'un changement de destination à La Juilloterie

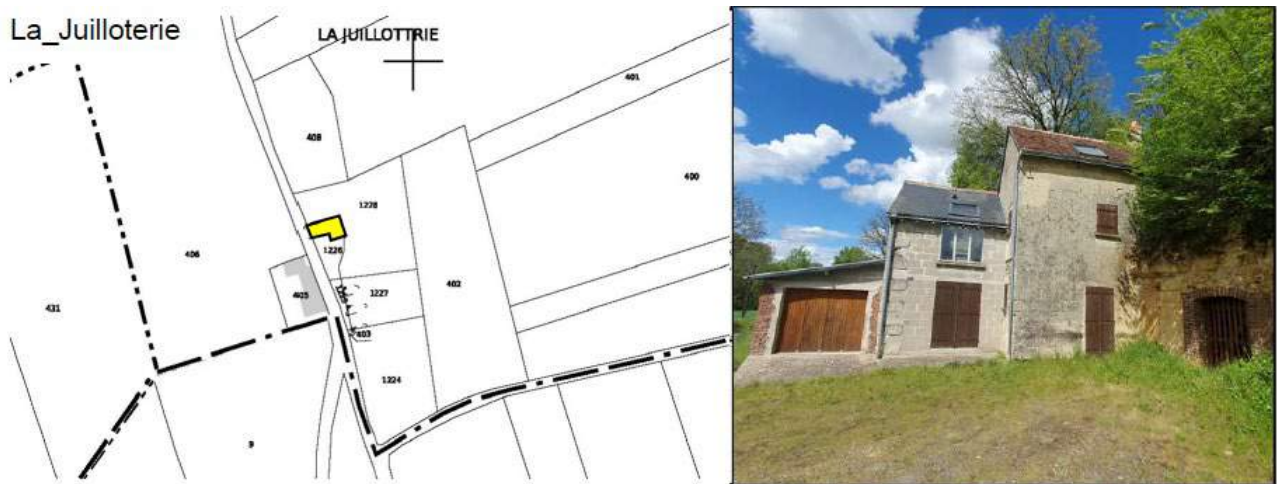


Figure 12. Ajout dans les annexes du règlement écrit du changement de destination de La Juilloterie

■ Compatibilité avec le PADD

L'objectif 1 « Préserver la qualité paysagère et la qualité patrimoniale de la commune de Saint-Paterne Racan » de l'axe 2 du PADD prescrit le fait d' « Identifier les bâtiments anciennement agricoles, pour leur permettre un changement de destination ». Comme nous l'avons vu, le bâtiment concerné répond aux critères de la méthodologie du travail de recensement des bâtiments pouvant changer de destination, réalisé lors de l'élaboration du PLU. Pour ces raisons, **l'inscription du dit bâtiment parmi les bâtiments pouvant changer de destination est compatible avec le PADD.**

2.1.2 La création d'un secteur UYc sur le magasin CAPL

■ Localisation et description

La modification de zonage que les élus souhaitent apporter est localisée sur l'unité foncière du magasin CAPL, en entrée Nord-Ouest du bourg le long de la D6.



Figure 13. Localisation de la modification du zonage au niveau du magasin CAPL

Le magasin CAPL est une coopérative agricole disposant d'une surface de vente proposant l'achat de matériaux de constructions, de fleurs, semis et végétaux divers, aliments pour animaux, petit outillage, matériels agricoles, produit locaux et une activité d'achat/revente de grains auprès des agriculteurs. Ce magasin satisfait donc à la fois les besoins des particuliers mais aussi des agriculteurs.

■ Zonage actuel et évolution projetée

Le site du magasin CAPL a été classé en zone N (Naturelle) du PLU lors de sa révision de 2021. Ce classement en zone N méconnaît le caractère artificialisé du site, l'existence d'une activité commerciale sur le secteur et le fait que ce secteur soit parti intégrante de l'enveloppe urbaine. Dans l'ancien PLU, approuvé en mai 2005, la vocation économique du secteur était reconnue dans le zonage par l'inscription d'un secteur UCa (voir extrait ci-dessous) « affecté aux activités artisanales et de petites et moyennes industries (PME/PMI) ».

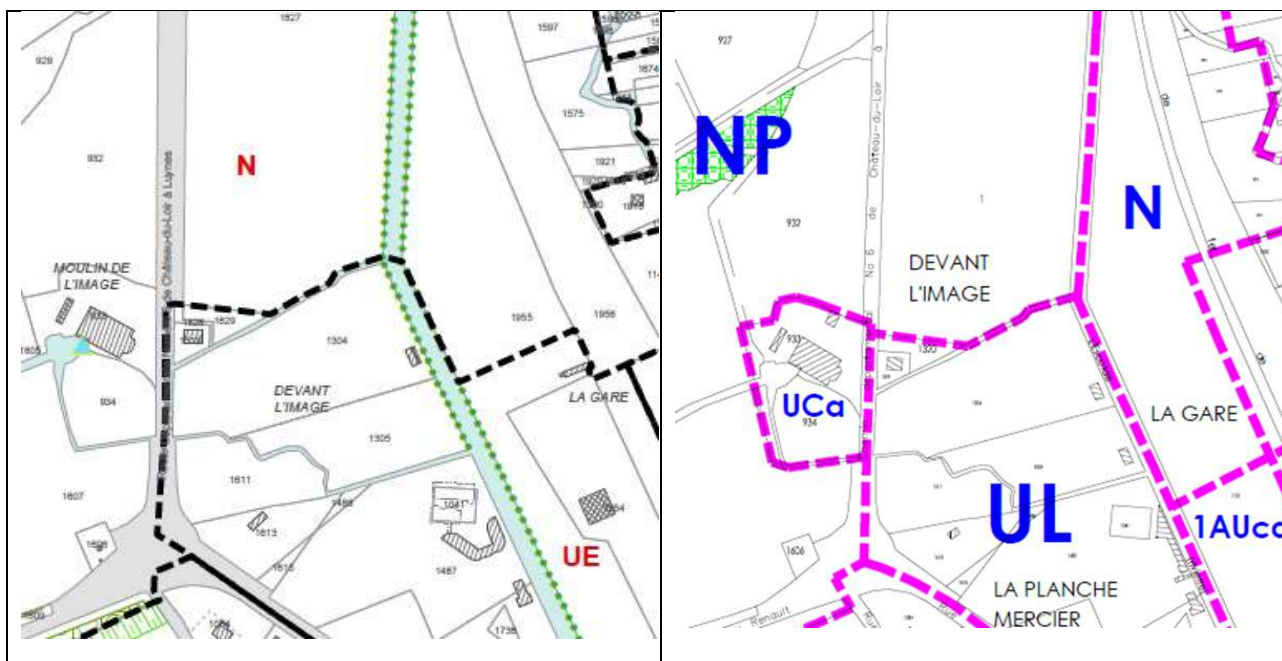


Figure 14. Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 24 mars 2021 (à gauche) comparé au plan de zonage du PLU approuvé le 19 mai 2005 (à droite)

La volonté des élus est de modifier le zonage sur l'unité foncière du magasin CAPL pour lui permettre de se développer sur unité foncière. Le périmètre retenu de ce futur secteur correspondra à peu de chose prêt au découpage de l'ancien secteur Uca, la délimitation du secteur exclura cependant le découpage cadastral d'une partie du ruisseau (voir carte zonage avant/après ci-après).

Le règlement du PLU en vigueur prévoit pour l'accueil des activités artisanales et industrielles une zone UY. Ce dernier autorise notamment les constructions, installations et aménagements liés aux activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des centres de congrès et d'exposition et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. A la vue des activités existantes sur le secteur du magasin CAPL, le règlement de la zone UY n'est pas compatible avec le développement des commerces. Il est donc proposé de créer un secteur Uyc destiné aux activités économiques artisanales, industrielles et commerciales afin de permettre le développement de l'activité commerciale du magasin CAPL. Le règlement de la zone UY en matière de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères s'appliquera au secteur Uyc.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques artisanale ou industrielles (ZA de la Noiraie et ZA du Vigneau).

UYc : Le secteur UYc est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes commerce / activité du secteur secondaire et tertiaire.

UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone UY (secteurs compris) sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

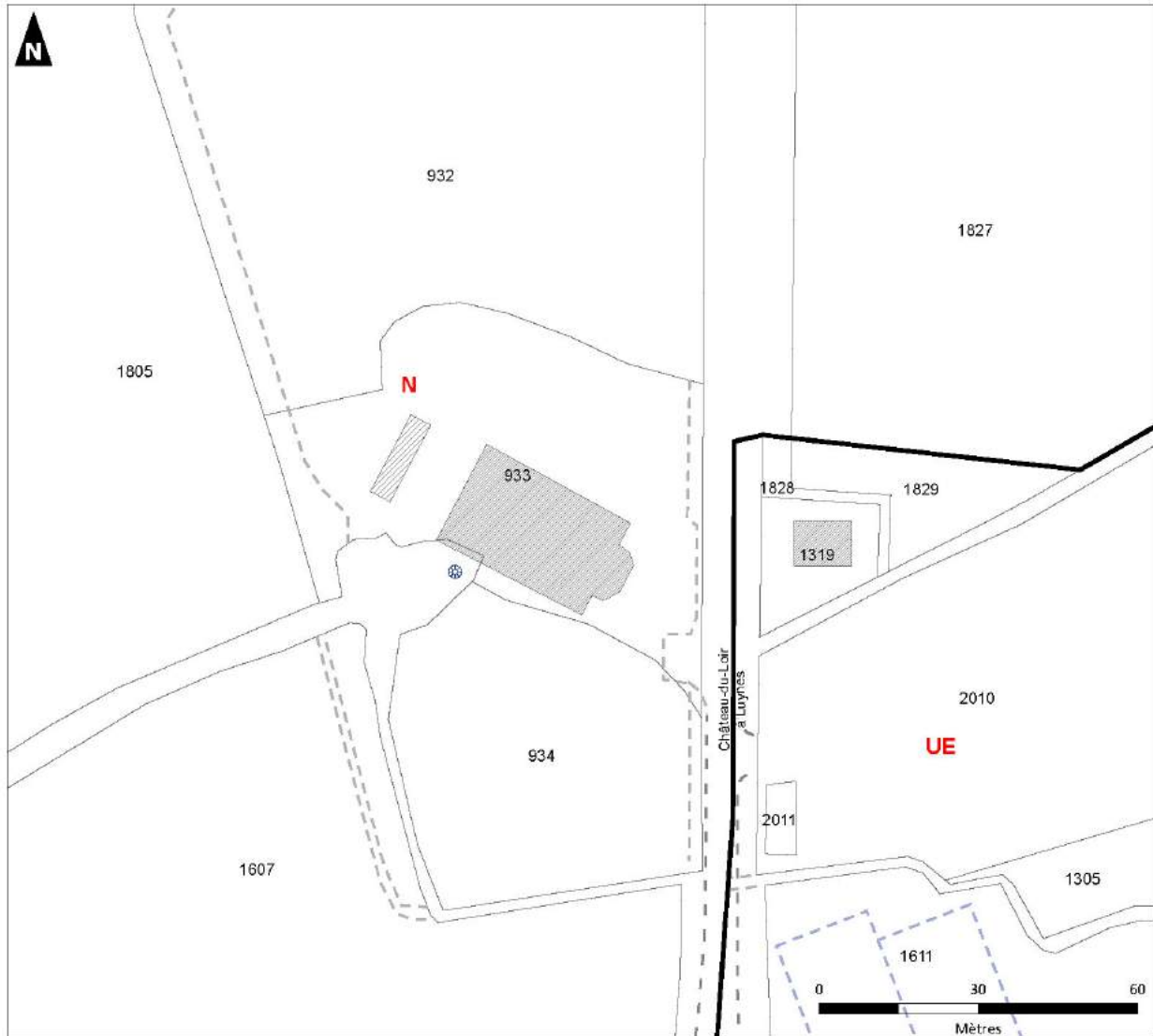
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car...) ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, en dehors de parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes, sans extension ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

De plus, en zone UYc sont également autorisées sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros


Figure 15. Modifications apportées au règlement de la zone UY (en rouge) p.41

Zonage avant la révision allégée
3 : Classement en zone UYc du magasin CAPL




Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

 Limite de zone ou secteur

INFORMATIONS :

 Entité archéologique

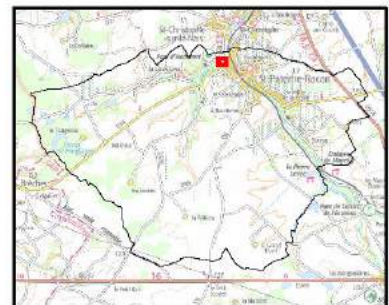
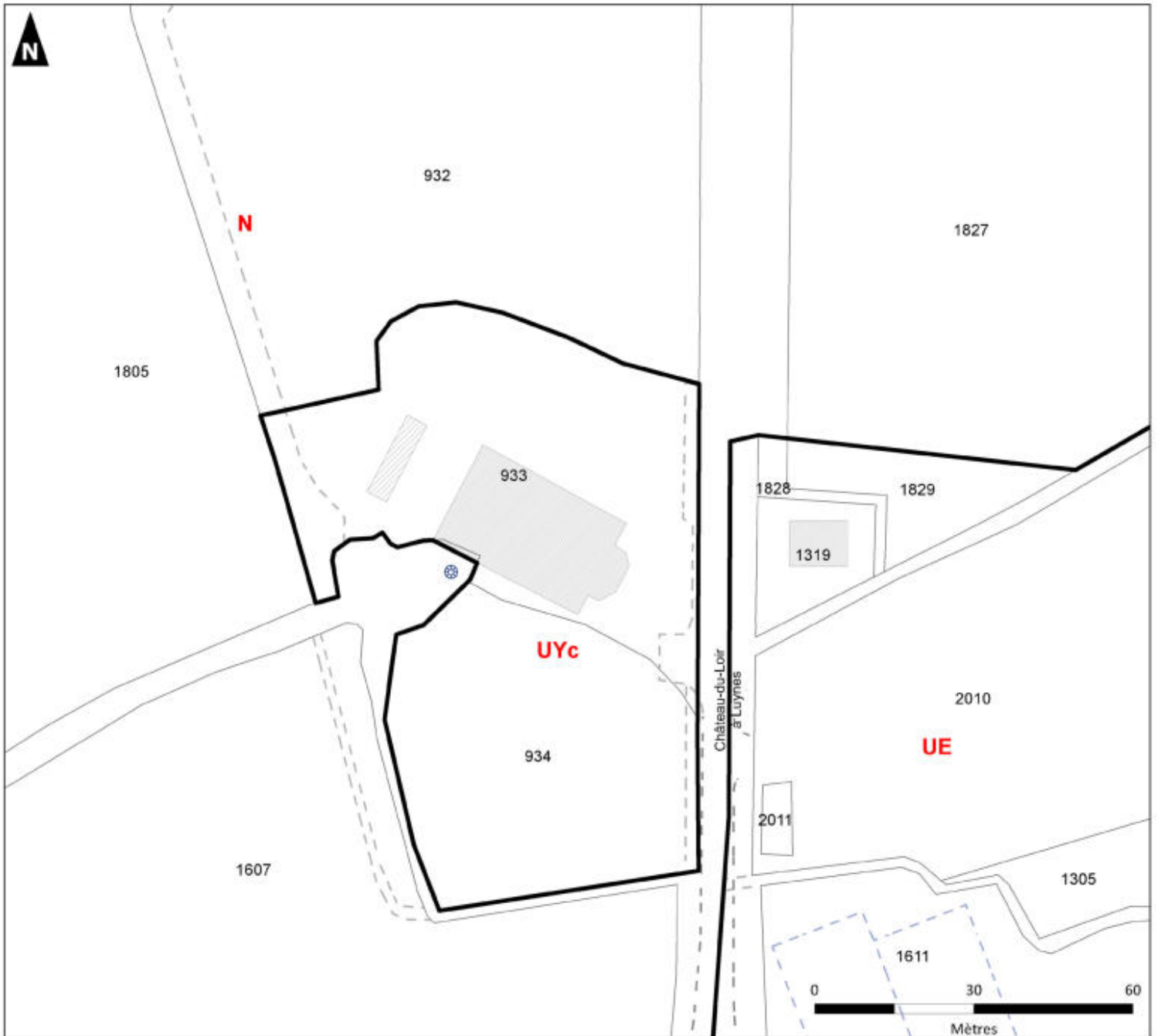


Figure 16. Zonage avant création d'un secteur urbain sur le site du magasin CAPL



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

INFORMATIONS :

- Entité archéologique



Figure 17. Zonage après création d'un secteur urbain sur le site du magasin CAPL

■ Compatibilité avec le PADD

La modification du zonage sera compatible avec les objectifs 2 « Permettre l'évolution des équipements et des services, en réponse aux besoins des habitants » et 3 « Maintenir l'emploi sur la commune, permettre l'évolution des sites d'activités économiques et l'accueil d'activités supplémentaires » de l'axe 1 du PADD du PLU.

En effet, autoriser le développement de l'activité existante du magasin CAPL permettra de viabiliser un commerce de proximité répondant aux besoins des particuliers dans le domaine du jardinage et de la vente de produits du terroir, ce qui limite nettement le besoin en déplacement des habitants vers les grandes enseignes spécialisées présentes en dehors du territoire communal.

Soutenir cette activité existante par un zonage approprié permet de soutenir l'emploi local (le magasin emploi 2 personnes à temps plein) et correspond à la volonté du PADD de permettre l'évolution encadrée des sites d'activités existants.

De plus, cette modification du zonage ne remet pas en cause l'objectif 4 « Réduire la consommation d'espace agricole et naturel » de l'axe 2 du PADD puisque la création du secteur UC s'inscrit sur un site déjà urbanisé. Le site est situé en dehors des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR) recensées sur le territoire, et ne remet pas en cause les objectifs de préservation de la TVB inscrits dans le PADD. Pour l'ensemble de ces raisons, **la modification de zonage est compatible avec le PADD du PLU.**

2.1.3 Modification des dispositions réglementaires du STECAL Ay1

■ Localisation et description

Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ay1 est situé au Sud-Est du territoire communal, à proximité directe de la ZA du Vigneau. Le STECAL s'étend sur environ 4ha et est en grande partie occupée par un bâtiment d'activité aujourd'hui inoccupé.

Ce bâtiment d'activité a été créé en 2006 et hébergeait une entreprise de production de champignons de Paris, qui a cessé son activité en 2020 pour raisons économiques. Le bâtiment aujourd'hui inoccupé occupe une surface d'environ 8500 m² et dispose de quais de chargement et d'une partie bureaux. Le bâtiment est en bon état et la couleur verte choisie pour couvrir l'extérieur du bâtiment révèle une attention portée à l'intégration paysagère du bâtiment. Ce dernier est situé à proximité d'un méthaniseur au Sud qui occupe le STECAL Ay2. L'idée était lors de la création du méthaniseur de créer une synergie entre la production de champignon et le méthaniseur, ce dernier devant alimenter la production de champignon via la production de digestat.

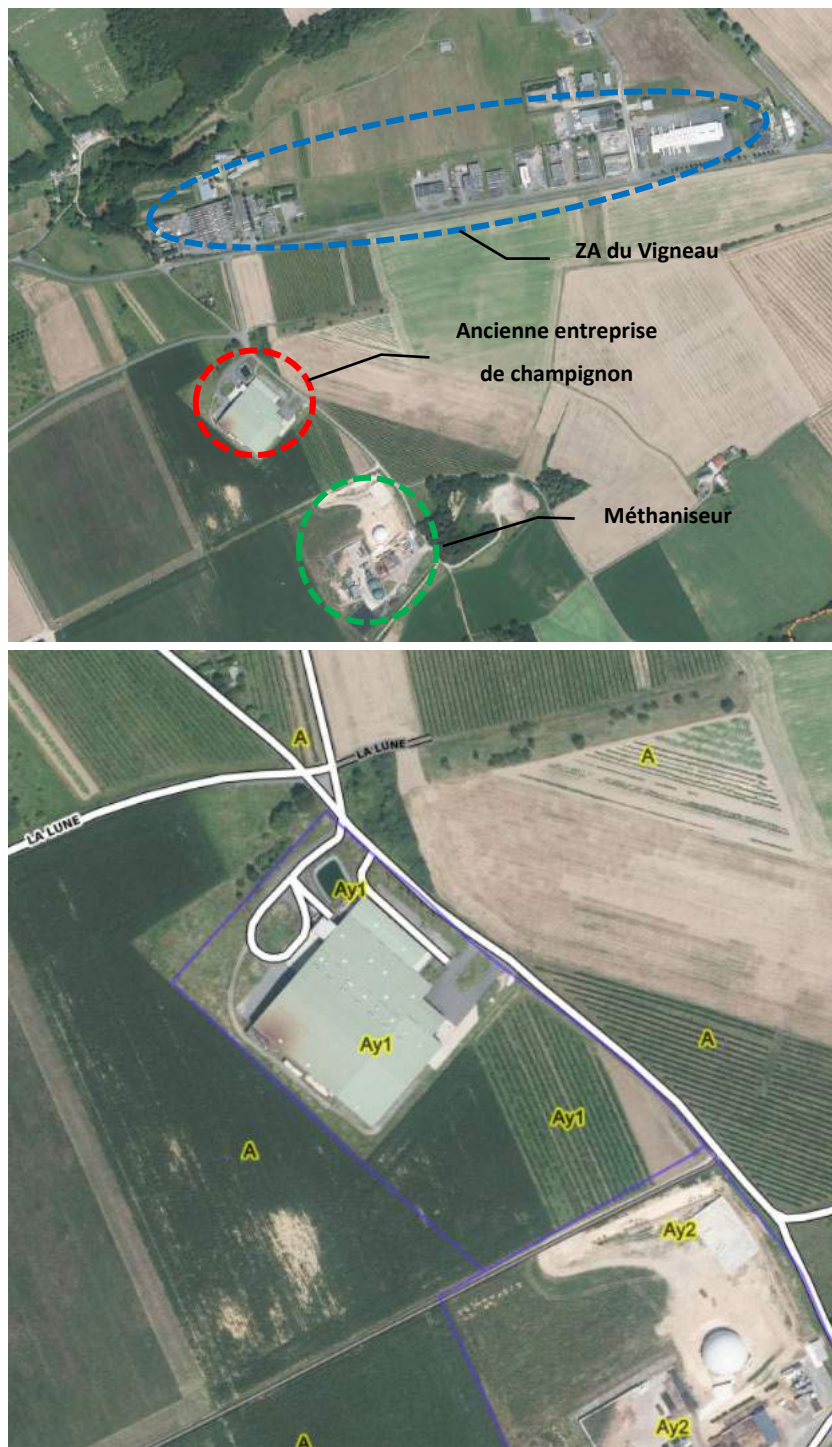


Figure 18. Localisation de l'activité économique du STECAL Ay1



Figure 19. Photographie du bâtiment d'activité présent sur le STECAL Ay1

■ Règlement actuel et évolution projetée

Le règlement du STECAL Ay1 admet les constructions, installations et aménagements suivants :

6. **Sont admis, dans le secteur Ay uniquement (sous-secteurs compris) :**
 - les surélévations dans la limite d'une hauteur maximale de 15 m ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.
7. **Sont admis, dans le sous-secteur Ay1 uniquement :**
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;

Figure 20. Extrait du règlement du STECAL Ay1

En l'état, la formulation du règlement peut être interprétée comme interdisant l'implantation d'une nouvelle activité sur le STECAL, alors que l'activité de production de champignons a aujourd'hui disparue. Le règlement du STECAL ne précise pas non plus les sous-destinations autorisées sur le site. Or, la commune et la Communauté de Communes ont été approchées par des porteurs de projets pour la reprise du bâtiment. Les activités de ces porteurs de projets potentiellement intéressés pour la reprise du bâtiment apparaissent très diverses : transformation cuirs et peaux animaux pour commerce de gros, production et conditionnement de champignons, élevage d'insectes, ferme aquacole (crevettes), clinique vétérinaire, recyclage plastique (entreprise privée), compostage de déchets organiques, activité de stockage en lien avec la production de fruits, entretien, réparation, préparation et vente voitures de sport, activité de stockage pour matériel médical.

Afin de maximiser les chances de reprise de ce bâtiment d'activité qui possède tous les atouts nécessaires pour être réemployé (bâtiment récent, disposant à la fois de salles de production et d'une partie bureaux, isolé, possédant un quai de chargement), les élus souhaitent réécrire le règlement afin de le clarifier et

permettre l'installation de nouvelles activités et de préciser les sous-destinations autorisées sur le secteur. De plus, à la vue de la surface du bâtiment, il est nécessaire de ne pas limiter à une seule activité le STECAL afin de permettre l'installation d'activités n'ayant pas besoin d'autant de surface pour se développer. Favoriser la reprise de cette activité économique isolée est un enjeu à la fois économique mais aussi en matière d'artificialisation des sols : en permettant la reprise du site et son extension modérée, c'est évité que cette nouvelle activité s'implante potentiellement en zone d'activité en extension de la zone urbanisée. Afin de clarifier le règlement, il est proposé la règle suivante :

7. Sont admis, dans le sous-secteur Ay1 uniquement :

- les constructions, installations et aménagements relevant des destinations et sous-destinations "exploitation agricole et forestière", "commerce de gros" dont la surface de vente dépasse le seuil de 300m², "entrepôt" et "industrie";
- l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment, ~~ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité~~) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;

Figure 21. Modifications apportées au règlement du STECAL Ay1 p.56 du règlement écrit

Le commerce de gros est autorisé sur le secteur sous réserve d'une surface de vente supérieure à 300m², afin de s'assurer de la non concurrence avec le commerce de centre-bourg.

■ Compatibilité avec le PADD

La modification du règlement du STECAL Ay1 vient préciser les activités autorisées sur le secteur, et ne remet pas en cause la limitation de l'emprise au sol supplémentaire autorisée (30% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU). De ce fait, la modification du règlement est compatible avec l'objectif d'encadrer l'évolution des activités installées dans l'espace agricole ou naturel de la commune (Objectif 4. Réduire la consommation d'espace agricole et naturel de l'axe 2 du PADD). De plus, cette modification du PLU est compatible avec l'objectif 3 « Maintenir l'emploi sur la commune, permettre l'évolution des sites d'activités économiques et l'accueil d'activités supplémentaires » de l'axe 1 du PADD et notamment le sous-objectif « Permettre l'évolution encadrée des sites d'activités existants dans le territoire rural de la commune ». Pour ces raisons, la modification du règlement du STECAL Ay1 est compatible avec le PADD.

2.1.4 Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh

■ Localisation et description

Le plan de zonage du PLU de Saint-Paterne-Racan dispose d'une zone urbaine d'équipements localisée au Nord-Ouest du centre-ville englobant la zone de loisir de l'Image, la piscine et le secteur de la gare. La commune de Saint-Paterne-Racan a été approchée par une entreprise privée spécialisée dans la gestion de domiciles partagés et services adaptés aux besoins des personnes âgées dépendantes.

Pour permettre le développement de ce projet, les élus souhaitent flécher l'accueil de la future structure sur les parcelles OA1955 et OA 1954. En effet, le foncier du secteur est de maîtrise communale.

Le site accueillait historiquement des bâtiments liés à l'activité de fret agricole (stockage de céréales et de produits phytosanitaires), avant que le site soit dépollué et les bâtiments démantelés, lorsque l'activité de fret agricole a cessé dans les années 2000. La commune a racheté le foncier en 2011 a Réseau Ferré de

France et a créé un parking qui permet aujourd'hui la desserte des équipements sportifs et de loisir du secteur (la piscine et le stade notamment). Le site présente également l'avantage, outre la maîtrise foncière communale, d'être situé à proximité des différents équipements structurants de la commune (équipements sportifs, halte ferroviaire, salle des fêtes, espace multimédia) mais également des commerces et services du centre-bourg.



Figure 22. Localisation du projet de résidence sénior par rapport aux équipements, commerces et services de la commune

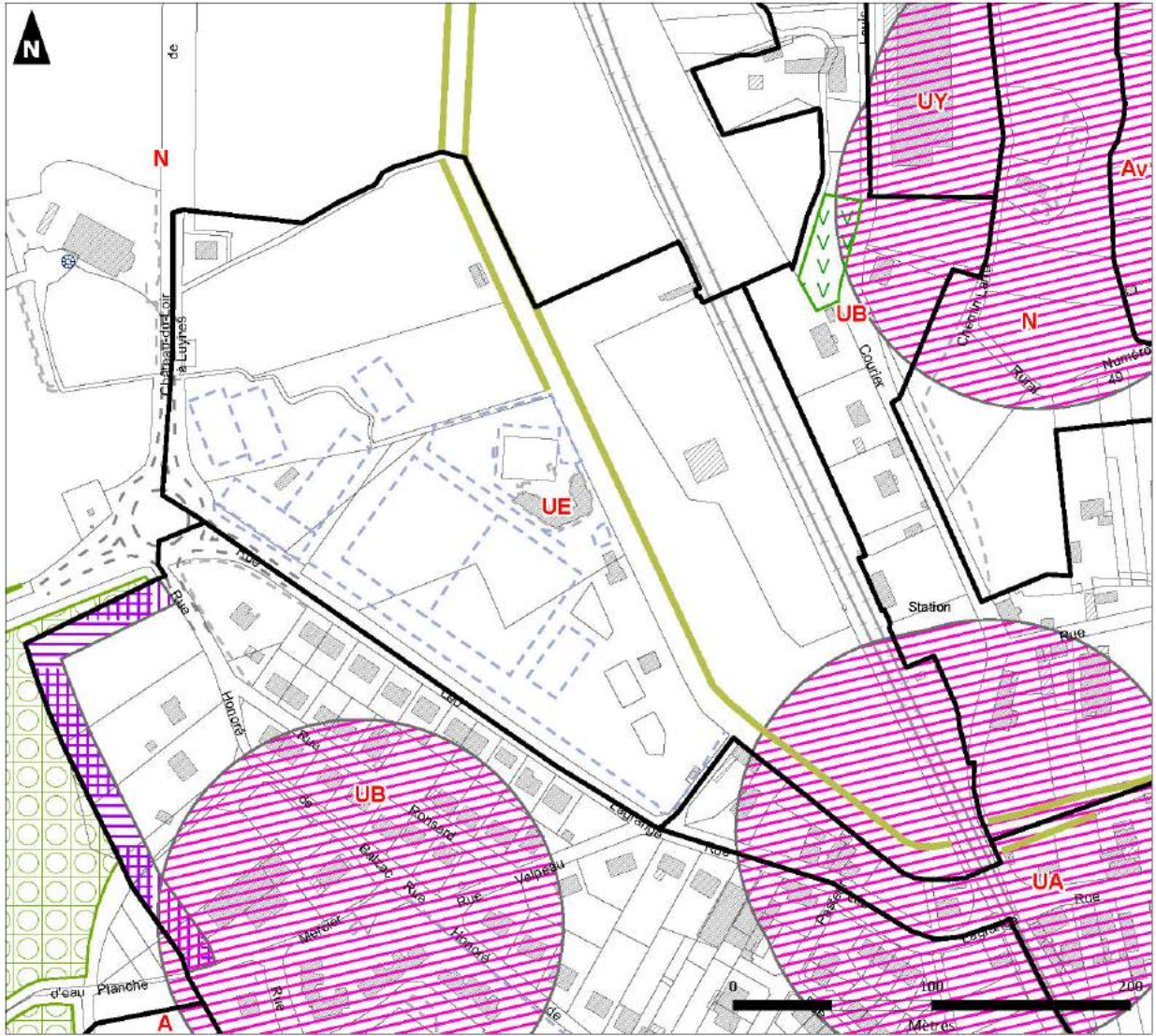
Les résidences autonomie seniors relèvent de la sous-destination « hébergement », non autorisée en zone UE dans le règlement du PLU actuel. Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU, afin de créer un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh, destinée aux hébergements et créer un règlement adapté à ce sous-secteur.

■ Règlement actuel et évolution projetée

• Modification du plan de zonage

La création du sous-secteur UEh se traduira par l'évolution du plan de zonage sur le secteur de la gare (voir ci-dessous).

Zonage avant la révision allégée
2 : Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh









Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

-  TVB urbaine
-  OAP Sous-cavé
-  L.151-23 - TVB urbaine
-  Elément de patrimoine
-  Espace Boisé Classé identifié au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme; EBC
-  Terrain cultivé cultivés

INFORMATIONS :


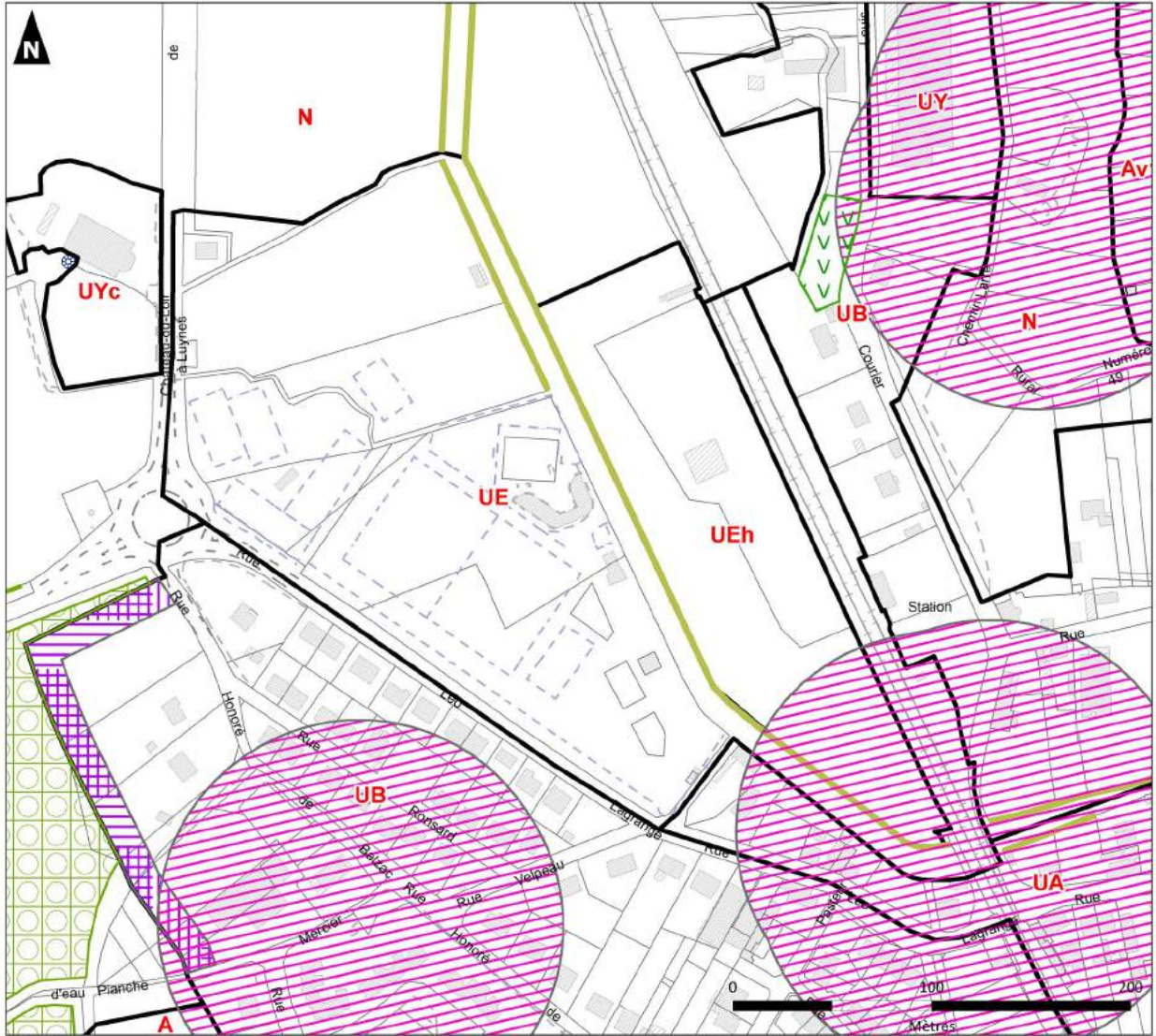
-  Entité archéologique



Figure 23. Zonage avant création d'un secteur UEh sur le secteur de la gare







Zonage après la révision allégée
2 : Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

PRESCRIPTIONS :

-  OAP Sous-cavé
-  L. 151-23 - TVB urbaine
-  Elément de patrimoine
-  Espace Boisé Classé identifié au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme; EBC
-  Terrain cultivé cultivés
-  TVB urbaine

INFORMATIONS :


-  Entité archéologique



Figure 24. Zonage avant création d'un secteur Ueh sur le secteur de la gare

• Modification du règlement écrit du PLU

Il est nécessaire de créer un règlement spécifique au sous-secteur UEh. Il est pris le parti pour le secteur UEh de reprendre les destinations autorisées au sein de la zone UE et d'ajouter les hébergements parmi les sous-destinations autorisées. Les autres dispositions (architecturales, intégration paysagère...) de la zone UE s'appliqueront également au secteur UEh. Cela se traduit par les modifications suivantes :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (Pôle d'équipements sportifs).

UEh : Le secteur UEh est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'hébergement au sein du secteur de la gare.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE, **y compris au sein du secteur UEh**, toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Les constructions, installations et aménagement à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
 - d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - ou de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'hébergement, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, en dehors de parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Les parcs de stationnement.

De plus, sont également autorisées sous conditions particulières, au sein du secteur UEh, les constructions, installations et aménagements correspondant à la sous-destination "hébergement".

39

Figure 25. Modifications apportées au règlement de la zone UE (en rouge) p.39 du règlement écrit

■ Compatibilité avec le PADD

Le secteur de la Gare est fléché dans le PADD pour devenir un pôle mobilité autour de la gare, avec notamment le développement d'une aire de covoiturage dans le secteur.

La limitation de l'exposition aux risques est également prescrite dans la carte n°2 du PADD centrée sur le bourg, en lien avec le passage de l'Escotais.

La création du secteur UEh destinée à permettre un projet de résidence autonomie sénior n'est pas de nature à remettre en question le développement d'un pôle mobilité autour de la gare. D'une part, les abords de la gare côté halte ferroviaire dispose de foncier mobilisable pour la création d'un pôle mobilité et d'une aire de covoiturage. Réaliser ce pôle mobilité de ce côté de la voirie permettrait de ne pas créer davantage de flux piétons traversant la voie ferrée au niveau du passage clouté. D'autre part, la création d'une résidence autonomie sénior n'est pas incompatible avec la création éventuelle d'un espace de covoiturage, une partie du parking visiteur desservant la résidence autonomie pourrait en effet être dédié à la création d'un espace multimodale et de covoiturage.

Concernant le risque inondation généré par le passage de l'Escotais, il n'existe pas de données concernant un éventuel risque d'inondation par crue de l'Escotais sur le secteur. Historiquement, les crues de l'Escotais n'ont jamais impacté le secteur de l'actuelle piscine. Aucune inondation n'est connue sur le secteur gare, ce dernier ayant par ailleurs été remblayé par la commune et se situe à plus de 5m en hauteur par rapport au lit mineur du cours d'eau (voir chapitre sur les incidences de la révision allégée n°1, partie risques). Le secteur est concerné par une zone potentielle sujette aux inondations de cave et débordement de nappe de fiabilité faible selon le site Géorisques. La sensibilité aux risques sur le secteur est donc relativement faible, le porteur de projet devra s'assurer de la prise en compte du risque lors de la création de la résidence.

Enfin, l'objectif 2 du PADD de l'axe 1 prévoit de « permettre l'évolution des équipements et des services, en réponse aux besoins des habitants ». En permettant la création d'une résidence autonomie pour les séniors dans un contexte de vieillissement progressif de la population, la révision allégée du PLU permet la création d'un service destiné aux besoins des séniors de se maintenir sur le territoire, à proximité des équipements publics et du centre-ville.

Pour l'ensemble de ces raisons, la modification du règlement écrit et graphique pour autoriser la création d'une résidence autonomie est compatible avec les dispositions du PADD.

2.2 Bilan des surfaces du PLU avant et après la révision allégée n°1

Le bilan des surfaces de la révision allégée n°1 du PLU est présenté dans le tableau comparatif ci-dessous.

Nomenclature des zones	PLU adopté en mars 2021		Révision allégée n°1	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
TOTAL ZONES URBAINES	131,282	2,7	131,922	2,7
UA	20,91	0,4	20,91	0,4
UB	71,20	1,5	71,20	1,5
UE	8,3	0,2	8,3	0,2
<i>Dont UEh</i>	/	/	2,18	0,045
UY	30,87	0,6	31,55	0,66
<i>Dont UYc</i>	/	/	0,64	0,013
TOTAL ZONES A URBANISER	1,65	0,0	1,65	0,0
<i>dont 1AUH</i>	1,65	0,0	1,65	0,0
TOTAL ZONES AGRICOLES	3629,34	75,5	3629,34	75,5
Sous-total zones A et sous-secteurs	3620,06	75,3	3620,06	75,3
<i>dont A</i>	3481,88	72,4	3481,88	72,4
<i>dont Ae</i>	60,24	1,3	60,24	1,3
<i>dont Av</i>	77,94	1,6	77,94	1,6
Sous-total STECAL	9,28	0,2	9,28	0,2
<i>dont Ax</i>	0,23	0,0	0,23	0,0
<i>dont Ay</i>	9,05	0,2	9,05	0,2
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	1045,30	21,7	1044,66	21,7
Sous-total zones N et sous-secteurs	1033,91	21,5	1033,23	21,5
<i>dont N</i>	1033,91	21,5	1033,23	21,5
Sous-total STECAL	11,39	0,2	11,39	0,2
<i>dont Nb</i>	0,16	0,0	0,16	0,0
<i>dont Np</i>	11,23	0,2	11,23	0,2
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	4808	100,0	4808	100,0

Figure 26. Tableau bilan des surfaces avant et après révision allégée n°1 du PLU

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°1

3.1 Préambule

La commune de Saint-Paterne-Racan est couverte par un PLU approuvé par délibération en date du 24/03/2021, n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale sur décision de la MRAE après examen au cas par cas (décision n°2019-2706 en date du 20 décembre 2019).

Les dispositions prévues par le PLU approuvé et l'avis de la MRAE de 2019 considérant que « le PLU de Saint-Paterne-Racan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » sont considérés comme l'état de référence. L'incidence de la révision allégée du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.

3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)

Aucune des modifications apportées au règlement graphique et/ou écrit du PLU ne concernent une zone naturelle d'intérêt reconnu (voir carte ci-après). Il n'est donc attendu aucun impact de la révision allégée sur la préservation des ZNIR du territoire.

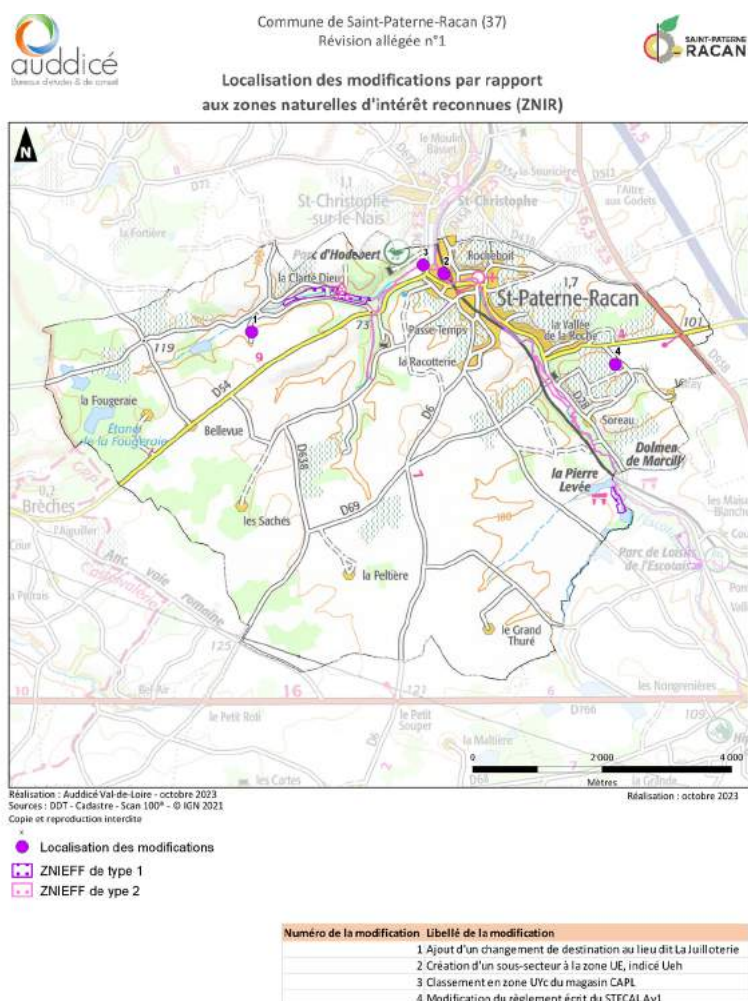


Figure 27. Localisation comparée des ZNIR et des modifications du PLU

3.2.2 Continuités écologiques

La vallée de l'Escotais est considérée par les cartes de trame verte et bleue du SRCE et du Pays Loire Nature comme partie intégrante de la trame bleue, le SRCE faisant figurer la vallée de l'Escotais ainsi qu'une partie des cours d'eau de la Clarie et du ruisseau de la Duire comme des cours d'eau des réservoirs de biodiversité. Le SRCE fait également apparaître une zone de corridors diffus à préciser localement de la trame milieux humides. Enfin, les milieux boisés longeant ces cours d'eau évoqués sont considérés comme des noyaux de biodiversité/réservoir de biodiversité par les deux documents.

Concernant le futur site UEh, qui apparaît pour partie dans une zone de réservoir de biodiversité et de corridor diffus, le site est, comme décrit précédemment, une ancienne friche en partie imperméabilisée et en partie couverte d'une pelouse entretenue et de rares sujets arborés. Ce constat amène à estimer que les enjeux en matière de biodiversité sur le secteur sont relativement faibles, malgré l'appartenance du secteur à un réservoir de biodiversité élaboré à l'échelle régionale. Le site est identifié comme appartenant à la trame verte et bleue communal, grâce à la haie longeant l'Escotais. Cette dernière est d'ailleurs protégée au sein du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ce qui assurera sa protection dans le cadre de tout projet d'aménagement sur le secteur.

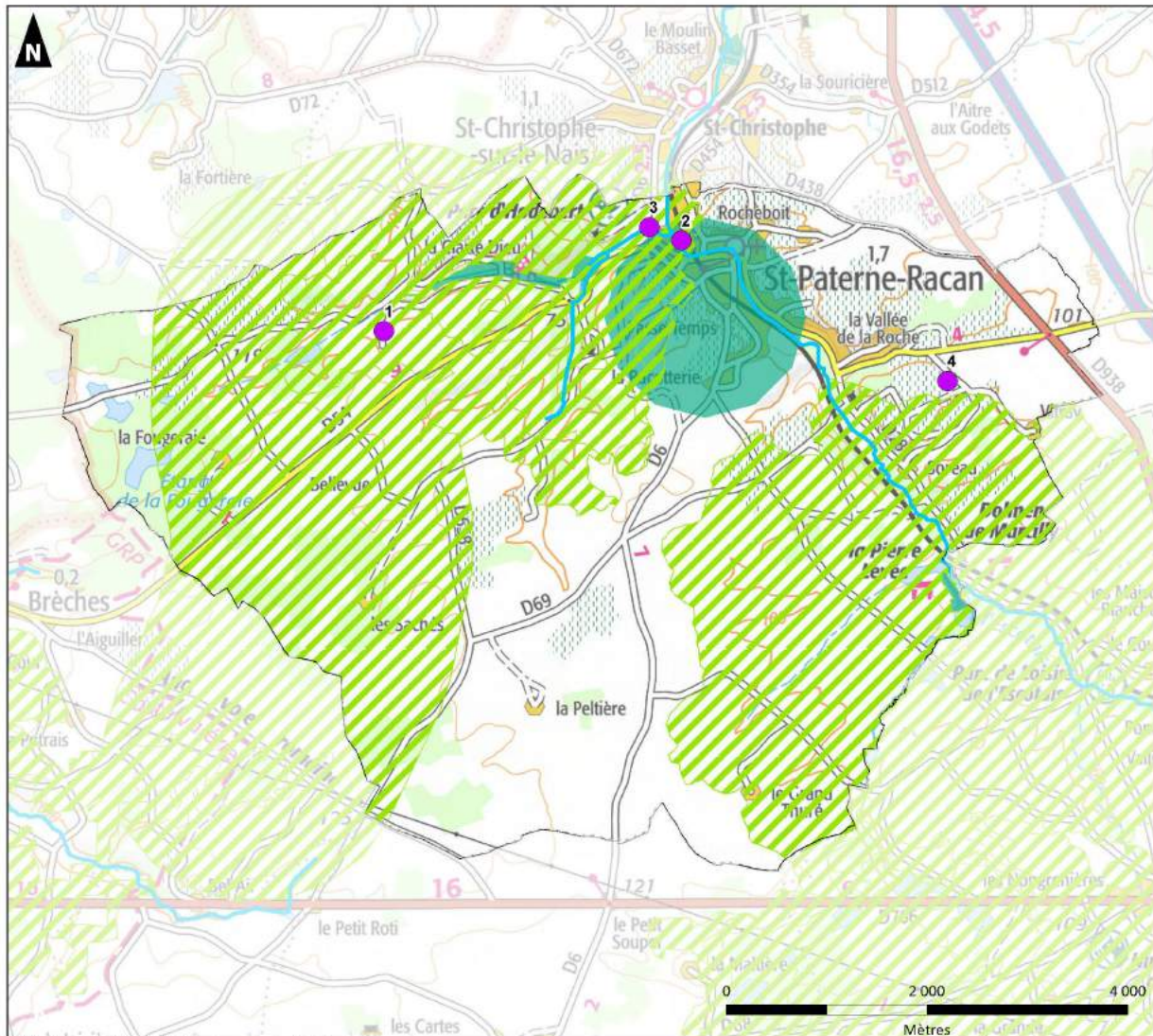
Le magasin CAPL est quant à lui situé dans une zone de corridors diffus, fonction assurée notamment par le passage du ruisseau de la Clarie et d'un linéaire de haie Nord/Sud au droit de l'emprise artificialisée du site. Le zonage UYc ne s'étendra que sur la partie déjà artificialisée du site, ce changement de zonage n'entraînera donc aucun empiètement sur les haies et sur le cours d'eau.

Le changement de destination de l'ancien bâtiment agricole à la Juilloterie est situé sur un espace contraint, entre le chemin d'accès et le coteau, et n'aura aucun impact sur une quelconque continuité écologique ou espace de biodiversité.

Enfin, la zone Ay1 est située en dehors de toute continuité écologique ou réservoir de biodiversité connu.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'impact des modifications apportées au PLU apparaît donc comme très faible sur les continuités écologiques.

**Localisation des modifications par rapport
à la trame verte et bleue issue du SRCE**



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023
Sources : DDT - Cadastre - Scan 100^m - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : octobre 2023

- Localisation des modifications
- Cours d'eau
- Corridors de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité

Numéro de la modification	Libellé de la modification
1	Ajout d'un changement de destination au lieu dit La Juilloterie
2	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh
3	Classement en zone UYc du magasin CAPL
4	Modification du règlement écrit du STECAL Ay1

Figure 28. Localisation comparée des continuités écologiques et des modifications du PLU

3.3 Incidences en matière de risques, pollutions et nuisances

Aucun site potentiellement pollué ou déclaré pollué des bases BASIAS et BASOL n'est situé dans ou à proximité directe des terrains concernés par les évolutions du PLU.

Une ICPE est située à proximité du STECAL Ay1 : le méthaniseur géré par la société Bio Energie Touraine. La modification du règlement du STECAL Ay1 n'est pas de nature à engendrer davantage de risques par rapport à cette ICPE qu'il n'en existe déjà, cette modification du règlement visant simplement à ouvrir les destinations économiques autorisées, et en aucun cas à permettre l'implantation d'habitations par exemple. Une ancienne carrière classée ICPE est localisée au lieu-dit La Guionneraie, à plus de 600m du bâtiment devant changer de destination à La Juilloterie, sans aucun risque d'exposition pour cette dernière.

La voie ferroviaire traversant la commune est située à proximité directe de l'emplacement prévu pour la future résidence autonomie sénior. Néanmoins, cette voie n'est pas identifiée parmi les infrastructures de transport terrestre bruyantes. Le trafic est faible sur cette voie. L'incidence de la voie ferrée sur la future résidence autonomie apparaît donc comme faible.

Aucune cavité n'est recensée sur le secteur d'après les données Géorisques.

Par ailleurs, concernant le risque inondations, la commune n'est concernée par aucun atlas des zones inondables ou PPRi. Les abords de l'Escotais, principal cours d'eau de la commune, semblent les plus à même d'être exposés au risque d'inondation. Le seul secteur concerné par la procédure de révision allégée susceptible d'être impacté par ce risque est le secteur de la gare. Aucune inondation n'est recensée sur le secteur de la gare qui doit accueillir le projet de résidence sénior. Ce dernier a par ailleurs fait l'objet de remblaiements de la part de la commune et se retrouve aujourd'hui à plus de 5m de hauteur par rapport à l'Escotais (voir coupe topographique ci-dessous).

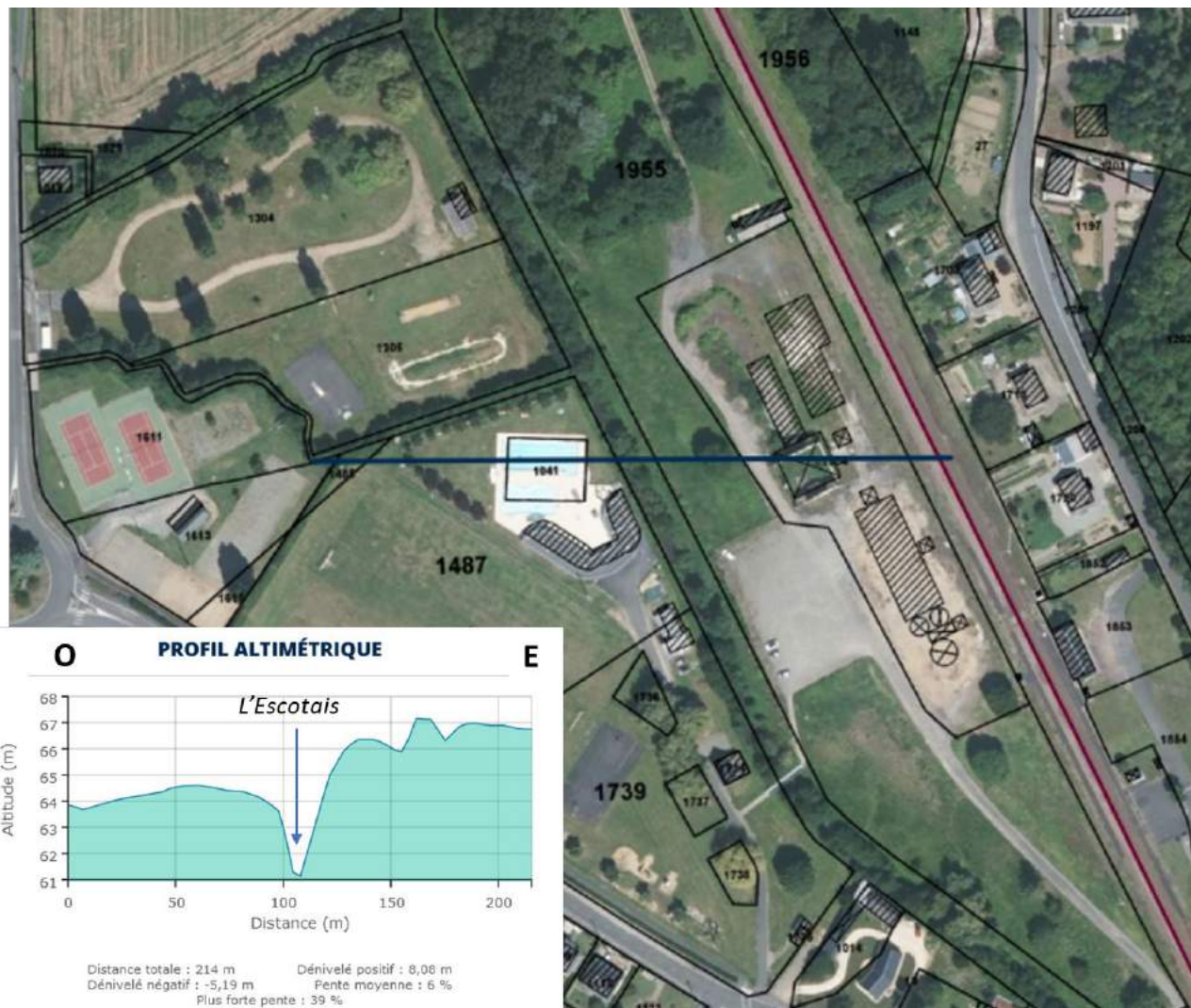
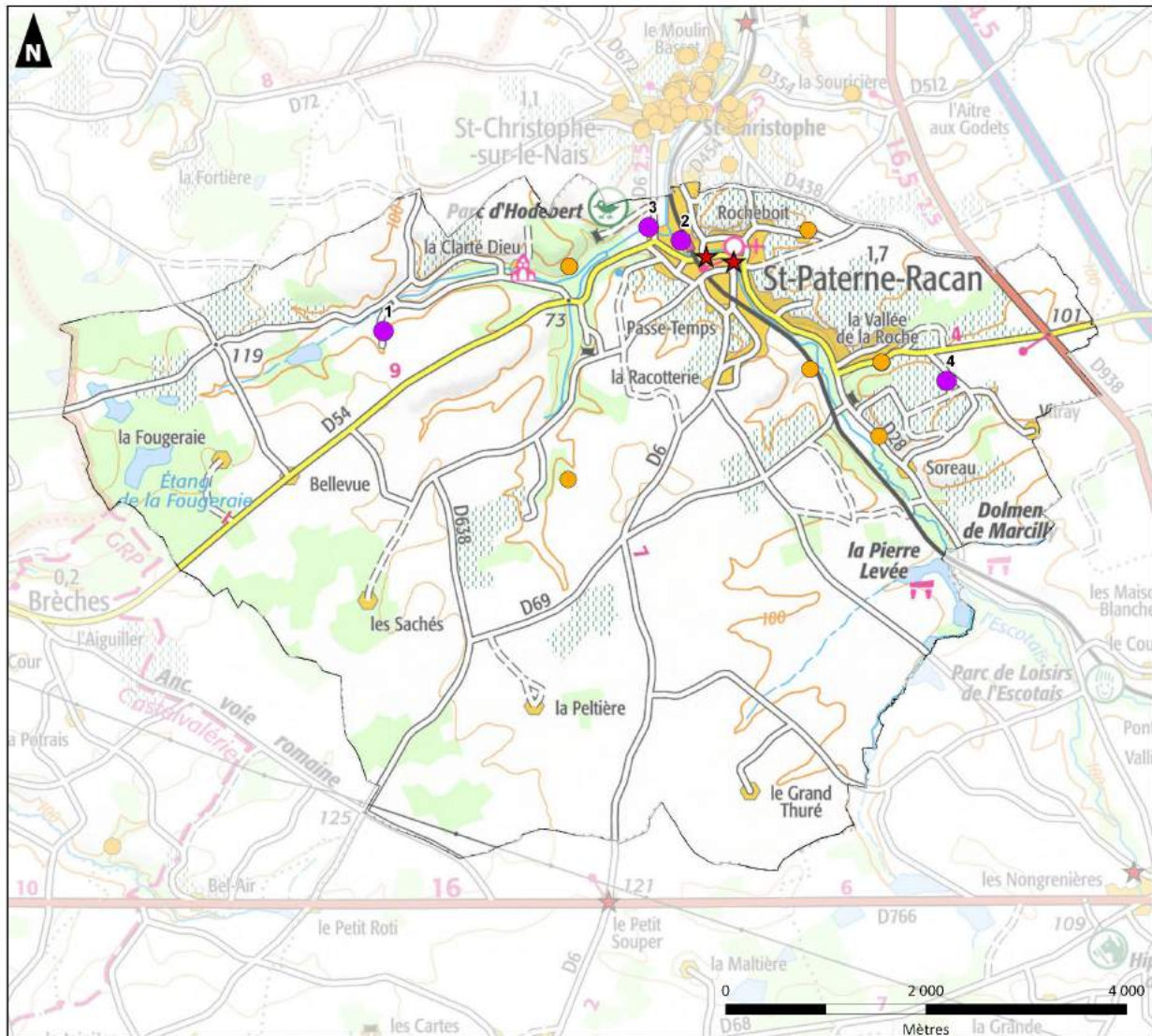


Figure 29. Profil altimétrique sur le secteur de la gare

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau semble donc très faible sur le site d'implantation prévue du futur hébergement sénior.

Enfin, le risque retrait/gonflement des argiles est qualifié de modéré sur l'ensemble du territoire, et l'impact des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à engendrer une vulnérabilité exacerbée vis-à-vis de ce risque.

**Localisation des modifications par rapport
aux risques**



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023
Sources : DDT - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : octobre 2023

- Localisation des modifications
- ★ Site BASIAS
- Cavité

Numéro de la modification	Libellé de la modification
1	Ajout d'un changement de destination au lieu dit La Juilloterie
2	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indiqué Ueh
3	Classement en zone UYc du magasin CAPL
4	Modification du règlement écrit du STECAL Ay1

Figure 30. Localisation comparée des risques naturels et technologiques et des modifications du PLU

3.4 Incidences sur la ressource en eau

Le projet de révision allégée aura peu d'incidence sur les besoins en eau potable, puisque seuls deux des modifications vont générer un besoin accru :

- la création potentielle d'un logement par changement de destination et la création projetée d'une résidence sénior. Le projet de résidence sénior n'étant pas encore acté et précisément définis, il est impossible de prévoir le nombre de résidents attendu. Néanmoins, les projets de résidences autonomes sont généralement de faible ampleur.
- La station d'épuration de Saint-Christophe-sur-le-Nais qui traite les eaux usées du réseau d'assainissement collectif de Saint-Paterne-Racan dispose d'une capacité de 3 700 EH pour une charge entrante de 2 650 EH en 2021, ce qui laisse présager que les besoins générés par la création d'une résidence sénior seront très largement couverts.

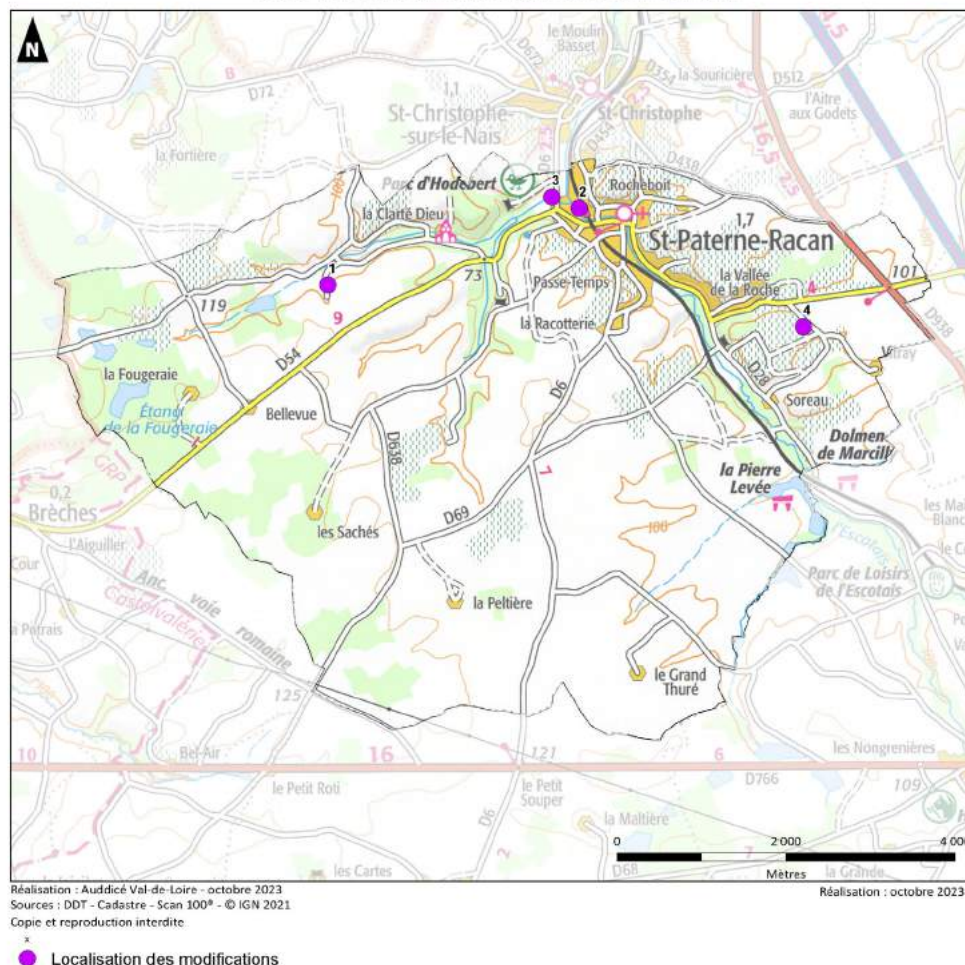
Concernant les zones humides, l'inventaire des zones humides réalisé par le département et l'inventaire mené en 2023 par la SEPANT permettent de constater qu'aucun des sites concernés par la révision allégée n'est situé au sein d'une zone humide reconnue. Le magasin CAPL est en revanche situé en bordure de zone humide correspondant au ruisseau de La Clarie (voir carte page suivante). Néanmoins, le passage en zone urbaine de l'emprise foncière du magasin CAPL ne vise qu'à permettre des aménagements hypothétiques et limités sur cette emprise déjà bitumée. Au vu de la nature des activités exercées (vente de semences, de plantes, de matériel de jardinage et de bricolage, stockage et revente de grains), les éventuelles aménagements et extensions du magasin qui seront permises par l'évolution du zonage ne sont pas de nature à générer une dégradation du milieu humide. De plus, aucune évolution du périmètre artificialisé sur le secteur n'est prévue. Le futur secteur UEh est également situé en bordure de la zone humide de l'Escotais. Néanmoins, cette dernière se limite au lit du fleuve, et la trame de protection existante dans le règlement du PLU le long du cours d'eau permettra la délimitation d'une zone tampon vis-à-vis des futurs aménagements.



Figure 31. Zones humides recensées recensées par la SEPANT : à gauche, le magasin CAPL, à droite le site de la gare – source : sepant.lizmap.com

Pour l'ensemble de ces raisons, l'incidence de la révision allégée du PLU est attendue comme très faible sur la ressource en eau.

Localisation des modifications par rapport
aux zones humides de l'inventaire départemental



Numéro de la modification	Libellé de la modification
1	Ajout d'un changement de destination au lieu dit La Juilloterie
2	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh
3	Classement en zone UYc du magasin CAPL
4	Modification du règlement écrit du STECAL Ay1

Figure 32. Localisation comparée des zones humides de l'inventaire départementale et des modifications du PLU

3.5 Incidence sur la mobilité, le climat, l'air et l'énergie

La révision allégée apporte peu de modification en la matière par rapport au PLU applicable. Le projet de résidence autonomie n'est pas incompatible avec l'objectif de création d'un pôle mobilité sur le secteur gare, puisque le projet pourra reprendre le parking existant ou prévoir un nouveau parking permettant l'accès à la gare et le développement du covoiturage. Il n'y a donc pas de conséquences à attendre concernant la progression du report modal. La résidence autonomie accueillera des personnes âgées dépendantes pour la plupart non motorisées et en nombre relativement limité, il n'y aura donc pas de conséquence notable en

matière de mobilité et de fréquentation des axes routiers. L'incidence sur les mobilités, besoins énergétiques et réchauffement climatique est donc très faible, voire nulle.

3.6 Incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Comme vu précédemment, le site projeté pour la résidence sénior est un ancien site à usage d'activité de fret agricole. Les sols ont été fortement remaniés, et ne sont donc pas des espaces naturels. Concernant le magasin CAPL, la modification du zonage vise à reconnaître le caractère urbanisé du secteur. La modification du zonage prend place sur un espace déjà artificialisé, et n'est pas de nature à consommer des espaces agricoles, naturels et forestiers puisque la zone urbaine créée correspondra à l'emprise du magasin et de la surface bétonnée/goudronnée déjà existante. Enfin, les évolutions projetées du règlement du STECAL Ay1 ne remettent pas en cause les possibilités d'extension des bâtiments définies lors de l'élaboration du PLU.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'incidence de la révision allégée sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est nulle.

3.7 Incidence sur les sites d'exploitations agricoles/forestières

La révision allégée du PLU n'étant pas de nature à modifier la destination de bâtiments sur ou à proximité d'une exploitation active, à consommer des terres agricoles supplémentaires par rapport au PLU existant ou à conduire au déboisement d'une quelconque surface boisée, la procédure n'aura aucun impact sur ce volet.

3.8 Incidence sur le paysage et l'urbanisation

La commune de Saint-Paterne-Racan est concernée par plusieurs monuments historiques et zonage de protection. Plusieurs objets de la révision sont ainsi concernés :

- Le magasin CAPL est situé dans le périmètre délimité des abords du Château d'Hodebert ainsi qu'au sein du site inscrit du Vallon de la Clarté-Dieu et parc d'Hodeberg. Plus précisément, le magasin CAPL est situé à environ 1,3 km à vol d'oiseaux de l'Abbaye de la Clarté-Dieu et 500m du château d'Hodeberg ;
- Le futur site d'implantation du projet de résidence sénior est situé lui aussi dans le périmètre délimité des abords du Château d'Hodebert et pour sa partie Sud dans le Périmètre délimité des abords de l'Église paroissiale Saint-Paterne.

Cette procédure ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une quelconque zone. Les droits à bâtir ne sont majorés que pour le secteur du magasin CAPL (en raison de son passage en zone U au lieu de N). Le site est déjà urbanisé, et toute nouvelle construction ou aménagement devra être conforme aux dispositions du règlement de la zone UY en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Concernant le secteur de la gare, le futur projet devra respecter le règlement de la zone UE en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. La délivrance du permis de construire sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui permettra d'asseoir la concordance architecturale du projet avec les covisibilités depuis l'église. La topographie du site (qui fait partie des points

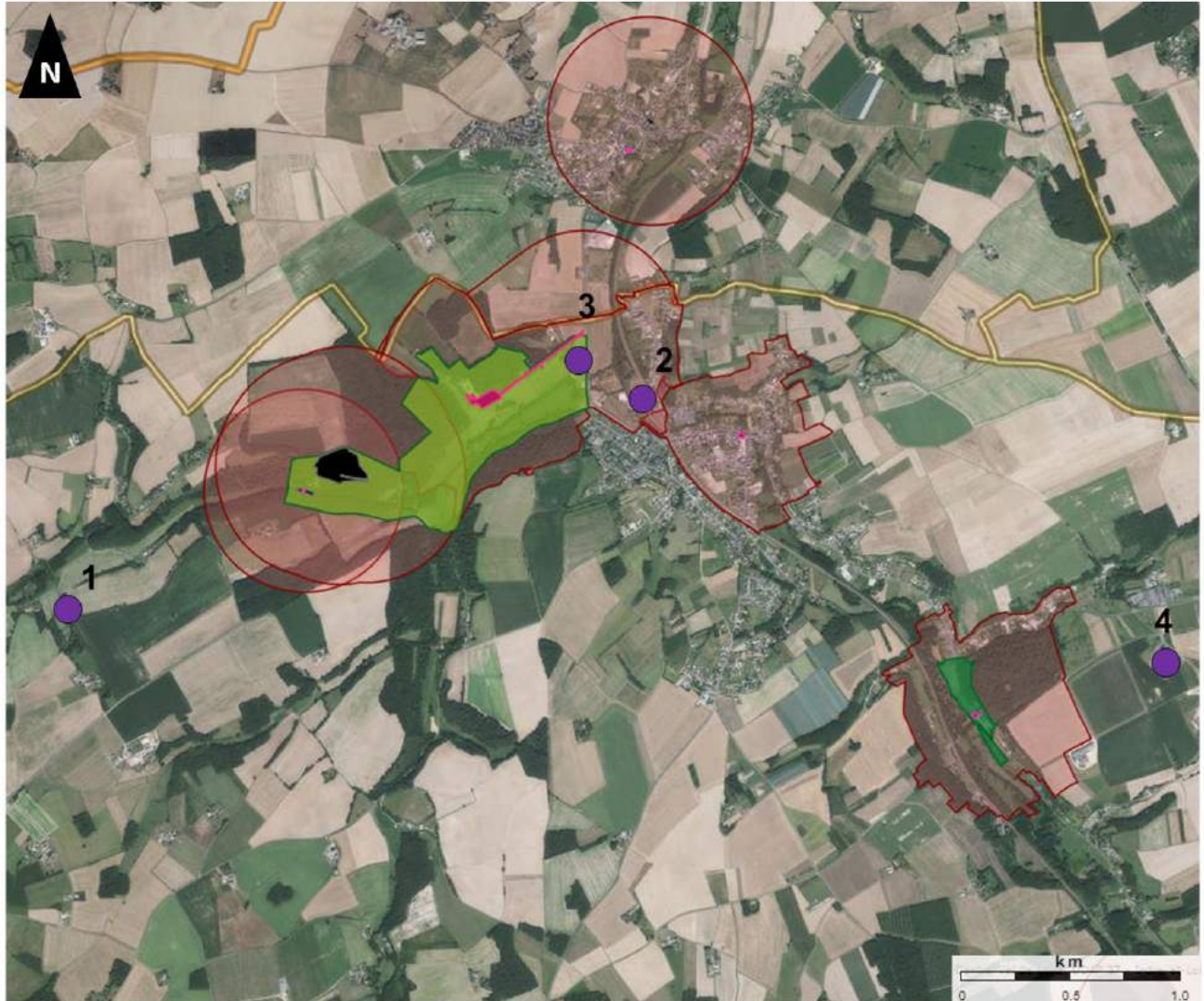
bas de la commune) laisse la possibilité d'entraîner des points de vue depuis le grand paysage sur le futur projet, mais l'impact visuel sera minoré par la faible hauteur attendue des constructions (qui devront être de plein pied pour être accessible aux personnes âgées). De plus, le projet s'inscrit dans un espace déjà urbanisé, et ne créera donc pas de nouvelles coupures visuelles urbaines.

A la vue des différents périmètres de protection du patrimoine existants sur la commune et des impacts attendus de la révision allégée, les impacts sur le patrimoine paysager apparaissent modérés.

Concernant l'urbanisation engendrée par ces modifications, le classement en zone constructible du magasin CAPL n'est pas susceptible d'engendrer une quelconque urbanisation supplémentaire ou un étalement de la zone urbaine en raison de la très faible surface concernée. La création d'une possible résidence autonomie sur le secteur de la gare permettra de poursuivre la structuration du site de la gare et sa réhabilitation progressive depuis la disparition des activités agricoles de fret. Enfin, la modification des destinations du STECAL n'entraînera aucune urbanisation supplémentaire par rapport à ce qui est déjà permis.

Pour ces raisons, l'impact de la révision allégée sur l'urbanisation sera négligeable.

Localisation des modifications par rapport aux éléments patrimoniaux



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources : DDT - Cadastre - Scan 100[®] - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : juin 2023

- Localisation des modifications
- Abords des Monuments Historiques
- Site classé
- Site inscrit
- Bâtiment classé ou inscrit aux Monuments Historiques

Numéro de la modification	Libellé de la modification
1	Ajout d'un changement de destination au lieu dit La Juilloterie
2	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh
3	Classement en zone UYc du magasin CAPL
4	Modification du règlement écrit du STECALAy1

Figure 33. Localisation comparée des protections patrimoniales et des modifications du PLU

3.9 Conclusion

La révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan entraînant la création d'une zone urbaine sur l'emprise du magasin CAPL, la modification des dispositions du STECAL Ay1, un changement de destination et la création d'un secteur à la zone d'équipement sur le site de la gare aura une faible incidence sur l'environnement de la commune. Cette procédure n'entraînera ainsi aucune consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et permettra la valorisation du foncier existant via le changement de destination sur une ancienne dépendance agricole et le fait de faciliter la reprise de l'ancienne champignonnière. Le projet de résidence autonomie permettra de redonner un usage au secteur de la gare délaissé depuis de nombreuses années via un projet d'intérêt général (le maintien sur la commune des seniors dépendants).

Commune de

SAINT-PATERNE-RACAN



Révision allégée n°1 du PLU



Règlement graphique
– Extraits avant et
après modification



Vu pour être annexé à la délibération du 08/11/2023
arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2023

APPROUVÉ LE :



Dossier 23103739
24/10/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

Saint-Paterne-Racan

Révision allégée n°1 du PLU



Règlement graphique – Extraits avant et après modification

Version	Date	Description
Règlement graphique – Extraits avant et après modification	24/10/2023	Révision allégée n°1

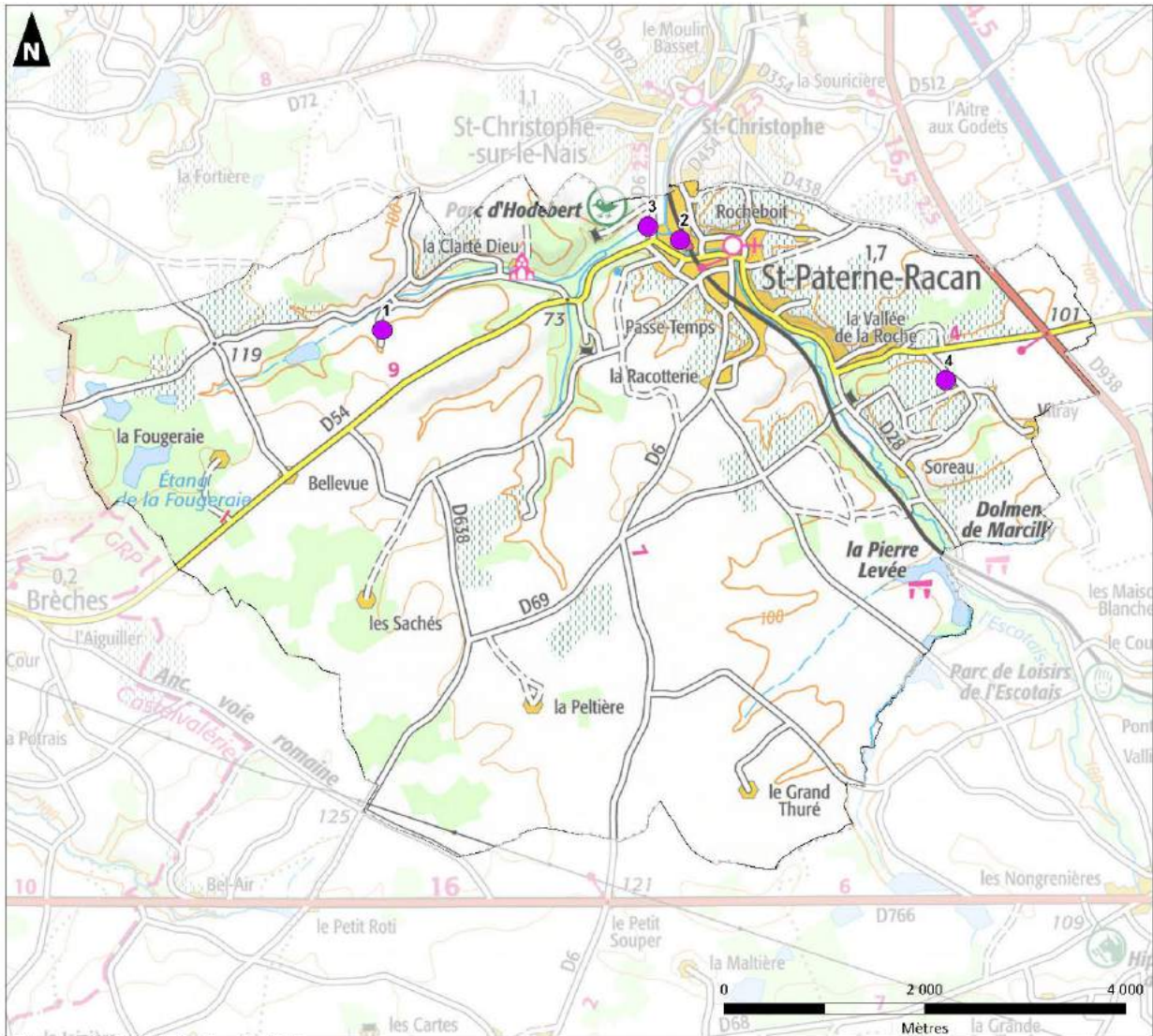
1.1 Localisation des modifications du PLU (graphiques et écrits)



Commune de Saint-Paterne-Racan (37)
Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Localisation des modifications



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2023
Sources : DDT - Cadastre - Scan 100[®] - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : juin 2023

Localisation des modifications

Numéro de la modification	Libellé de la modification
1	Ajout d'un changement de destination au lieu dit La Juilloterie
2	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh
3	Classement en zone Uyc du magasin CAPL
4	Modification du règlement écrit du STECAL Ay1

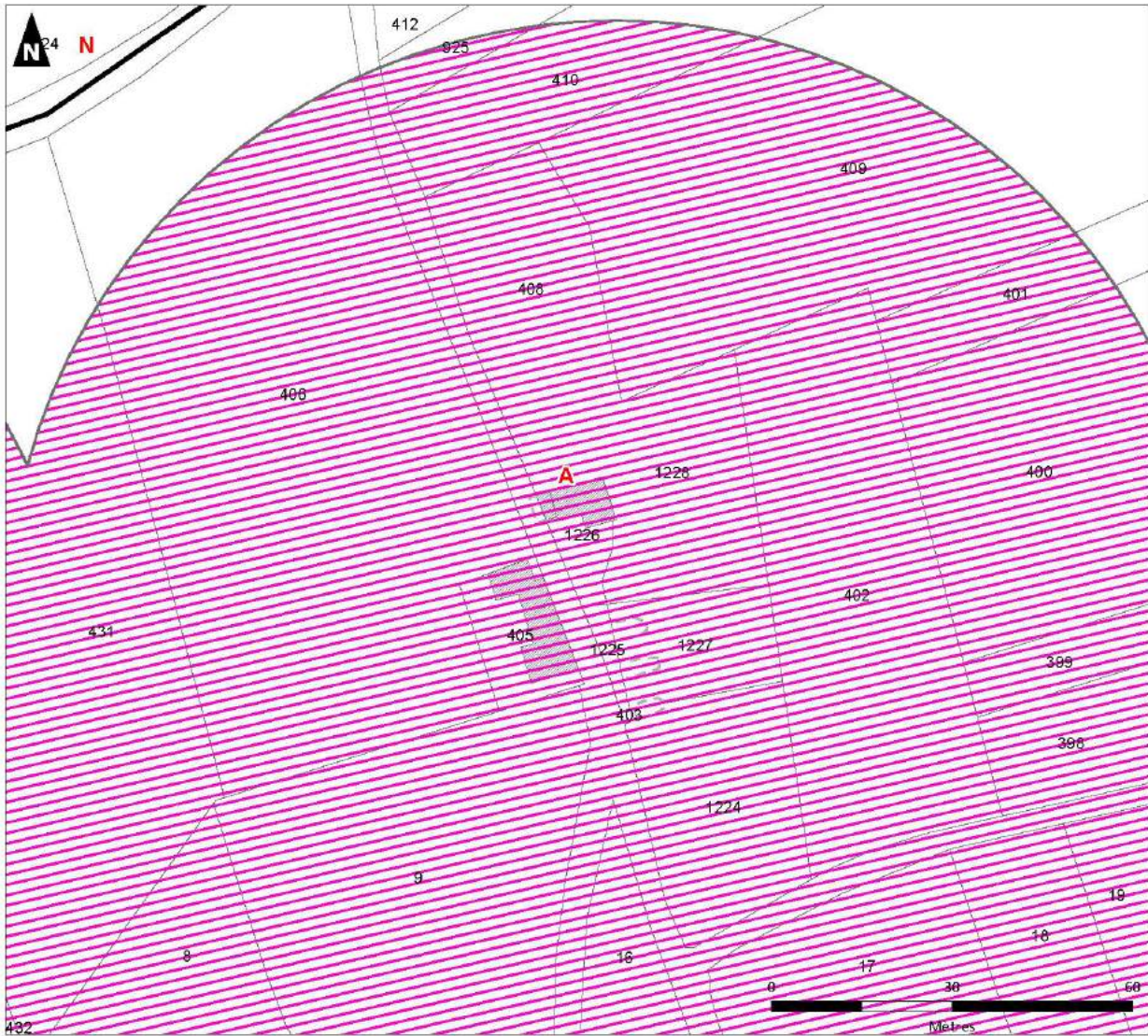
1.2 Zoom sur les modifications du règlement graphique



Commune de Saint-Paterne-Racan (37)
Révision allégée n°1



Zonage avant la révision allégée 1 : Ajout d'un changement de destination



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

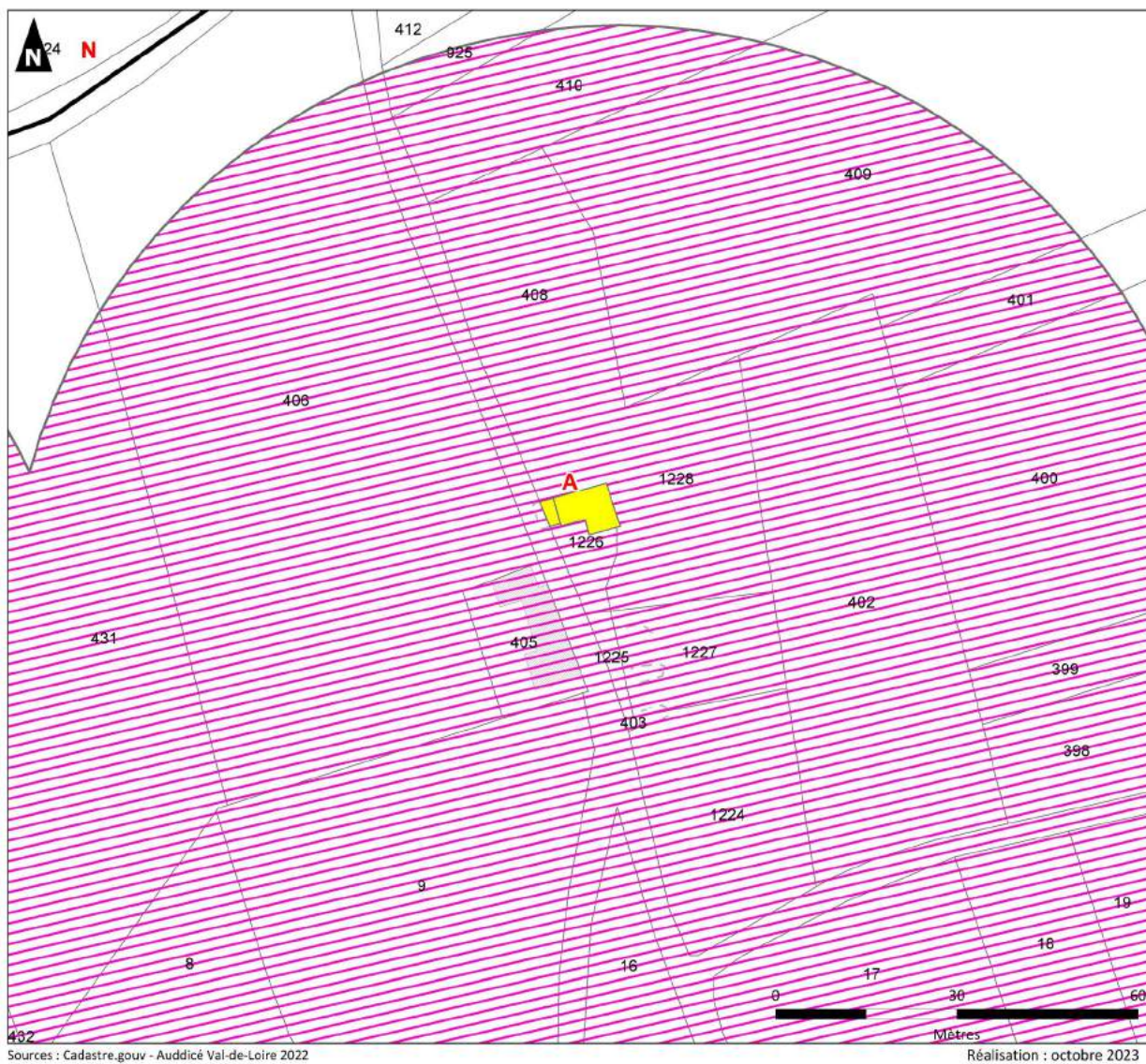
▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :



▨ OAP Sous-cavé

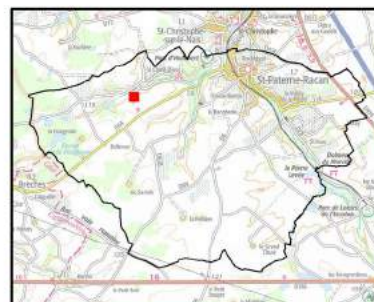


Zonage après la révision allégée
1 : Ajout d'un changement de destination

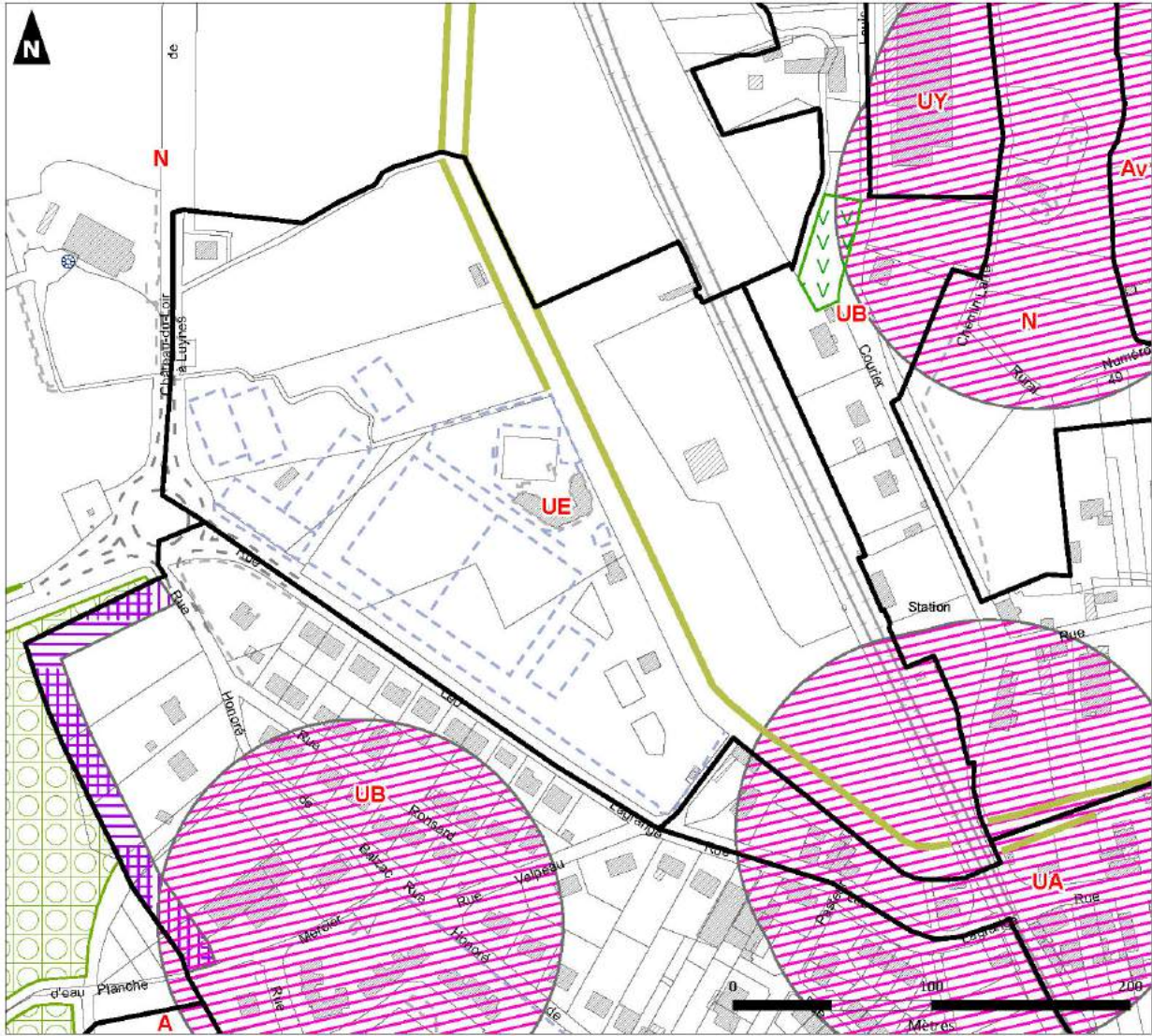


PRESCRIPTIONS :

-  OAP Sous-cavé
-  Changement de destination



Zonage avant la révision allégée
2 : Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh









Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022


Réalisation : octobre 2023

 Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

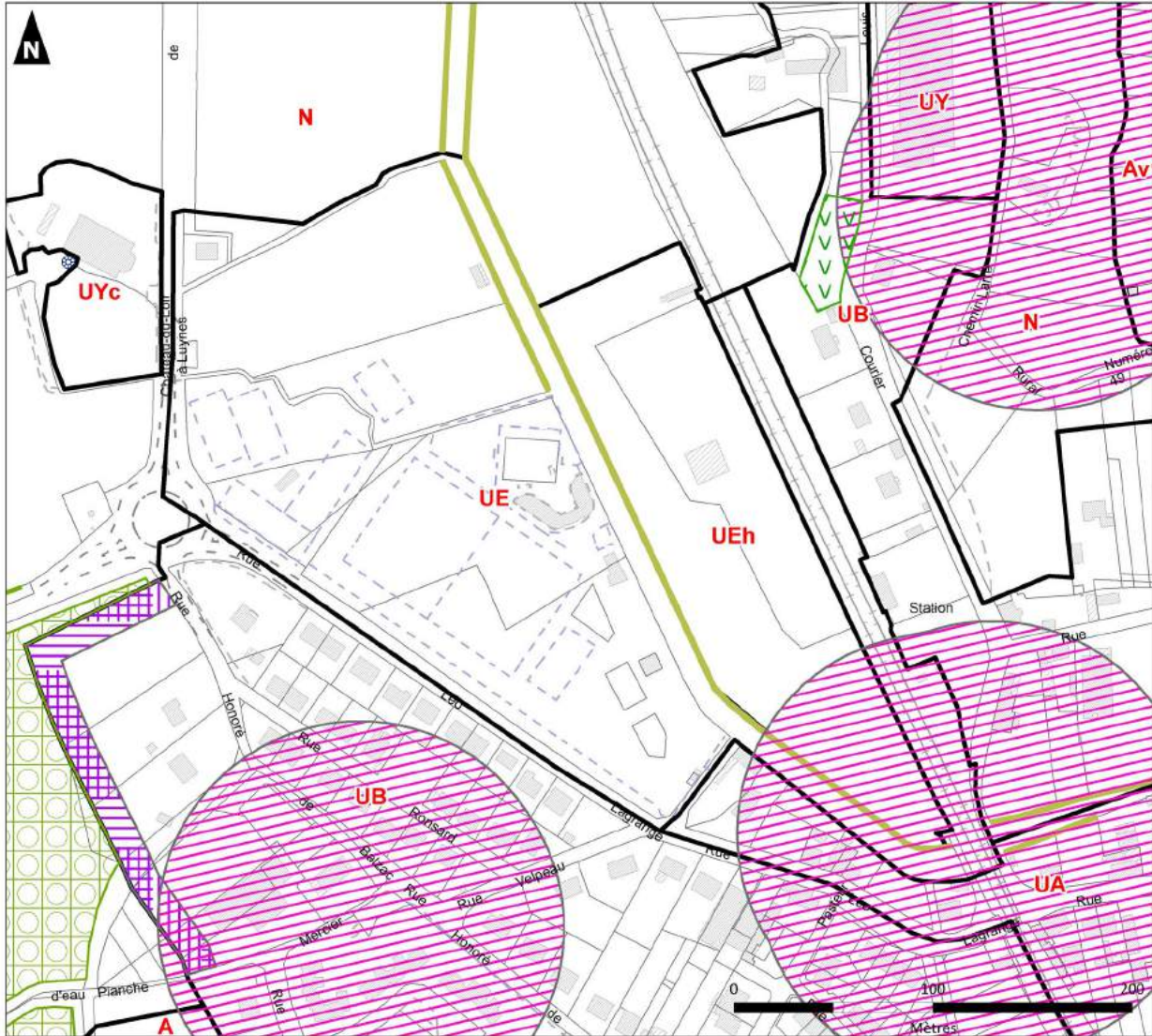
-  TVB urbaine
-  OAP Sous-cavé
-  L.151-23 - TVB urbaine
-  Elément de patrimoine
-  Espace Boisé Classé identifié au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme; EBC
-  Terrain cultivé cultivés

INFORMATIONS :

-  Entité archéologique









Zonage après la révision allégée
2 : Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé Ueh




Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

PRESCRIPTIONS :

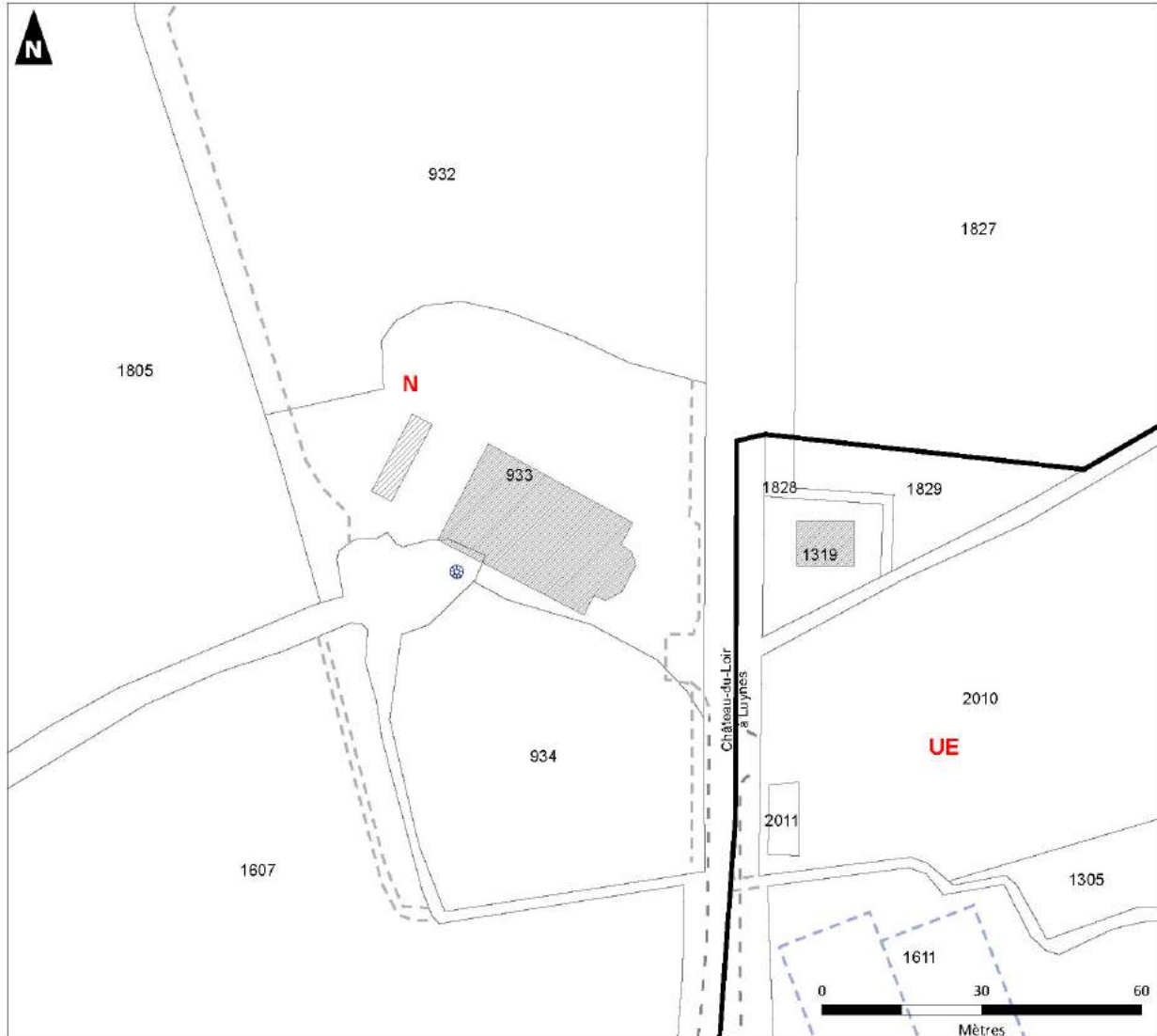
-  OAP Sous-cavé
-  L. 151-23 - TVB urbaine
-  Elément de patrimoine
-  Espace Boisé Classé identifié au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme; EBC
-  Terrain cultivé cultivés
-  TVB urbaine

INFORMATIONS :

-  Entité archéologique



Zonage avant la révision allégée
3 : Classement en zone UYc du magasin CAPL




Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

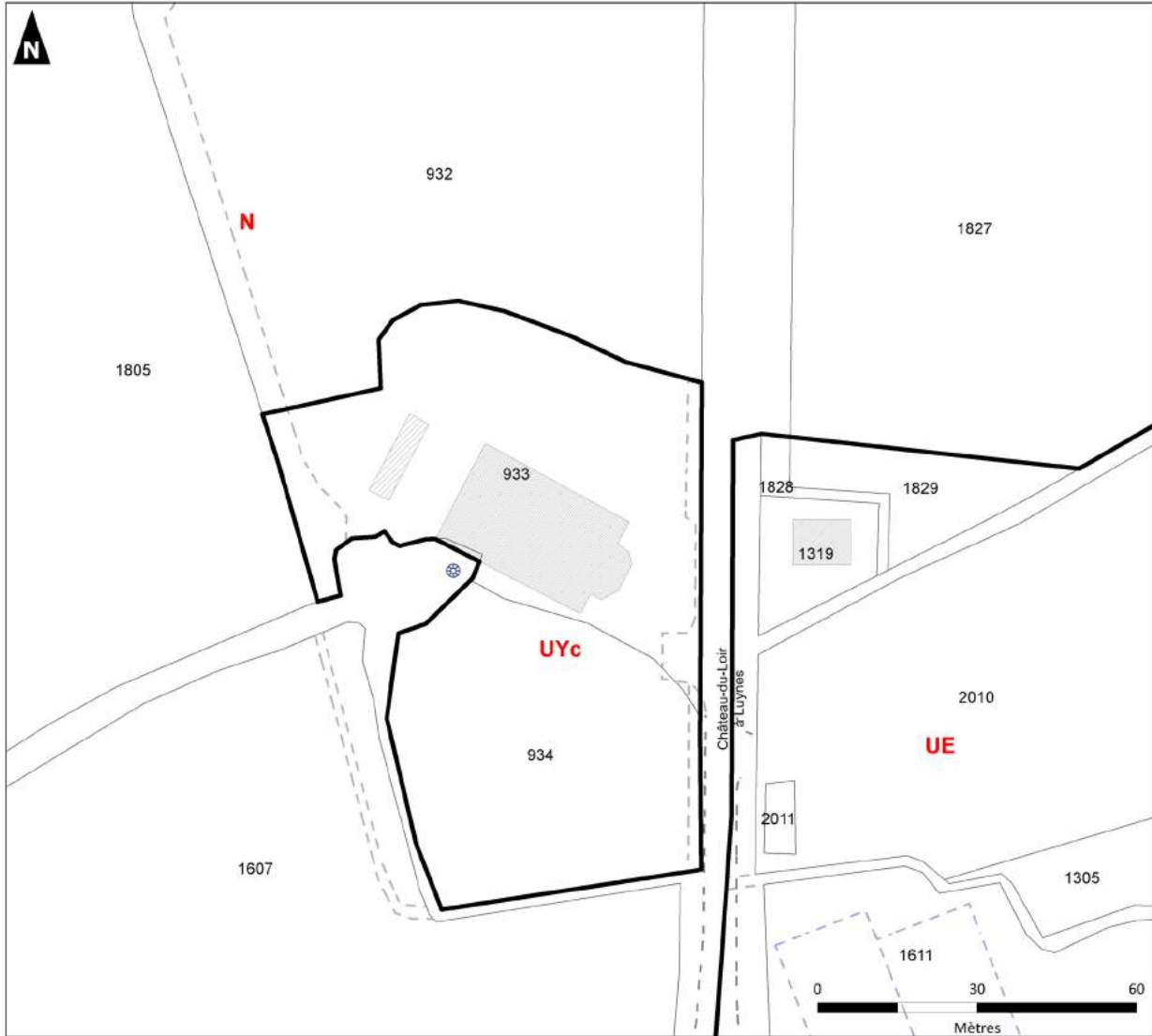
 Limite de zone ou secteur

INFORMATIONS :

 Entité archéologique



Zonage après la révision allégée
3 : Classement en zone UYc du magasin CAPL



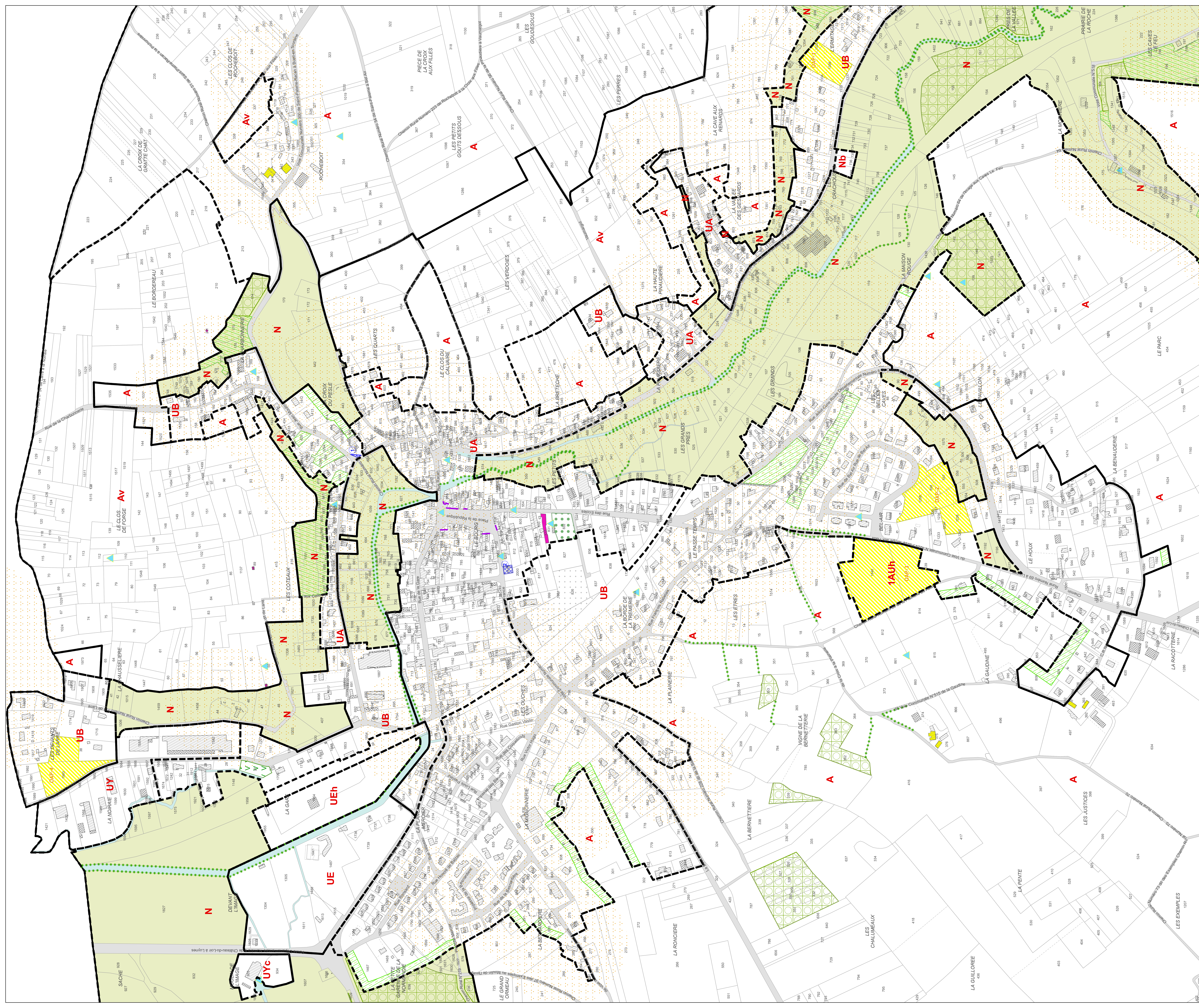
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : octobre 2023

INFORMATIONS :

- Entité archéologique





- Entité archéologique (localisation approximative)
- Accès automobile direct interdit
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Allée plantée protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espace Boisé Classé
- Marge de recul des constructions (L.111-1-6 - Loi Barrière)
- Elément de paysage (parc) protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Ensemble bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Elément de trame verte et bleue protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bois potentiellement sous-cavé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Plantation à réaliser
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Terrain potentiellement sous-cavé faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé :

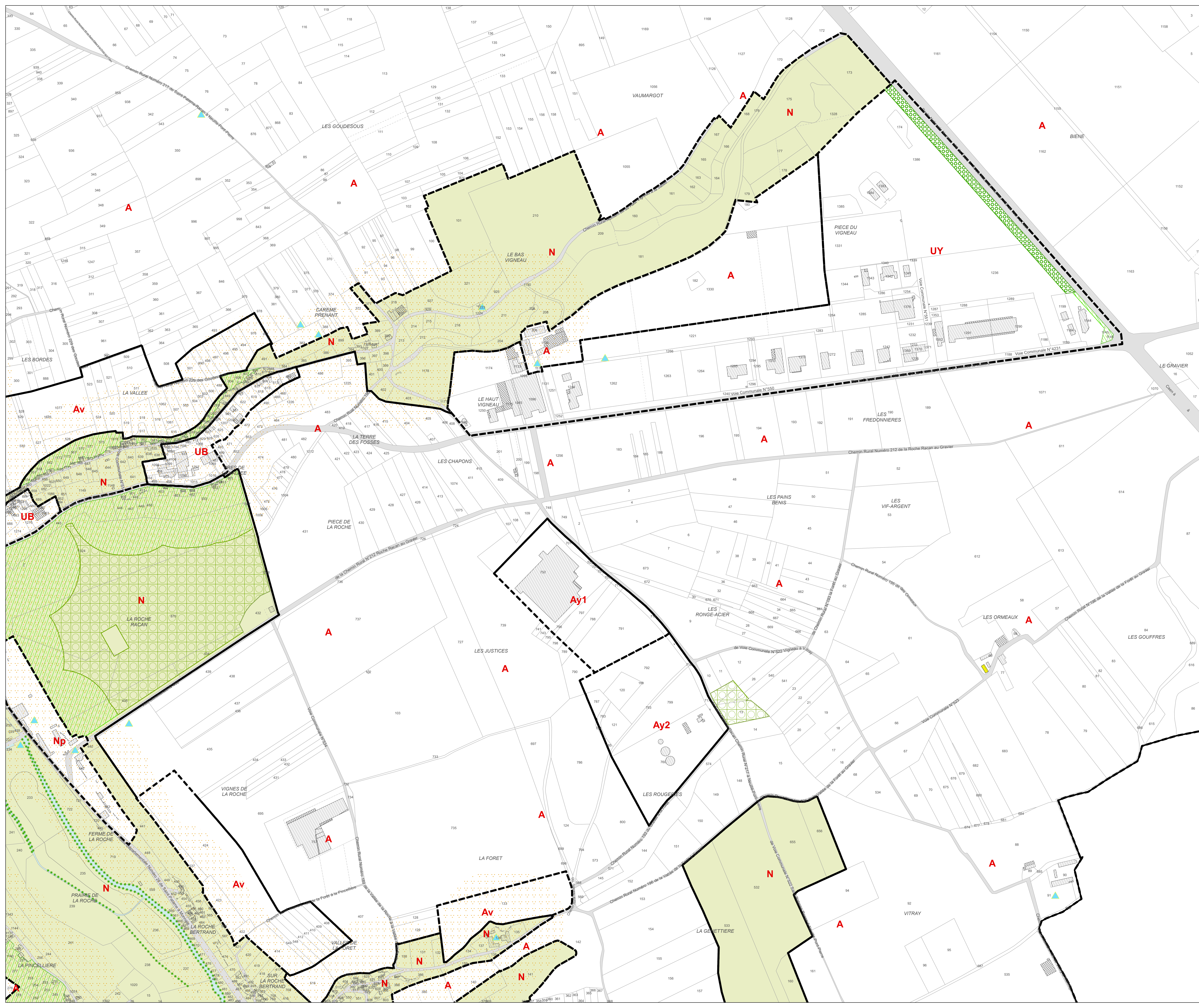
Liste des emplacements réservés		
N°	Désignation	Surface
1	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint-Paterne-Racan 133 m ²
2	Amélioration du cadre de vie	Commune de Saint-Paterne-Racan 60 m ²

COMMUNE DE ST PATERNE-RACAN(37) Révision allégée n°1

04.b1

ECHELLE: 1:2 000
 SOURCE: DGI - Cadastre
 Droits réservés - 2018
 Tél: 02 41 51 98 39
 Mail: contact@auddicé.com

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
 Communal du 06/10/2023 analysant le projet de
 révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
 commune de Saint-Paterne-Racan
 Le Président
 Anthony VESTRAM



- Entité archéologique (localisation approximative)
- Accès automobile direct interdit
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Allée plantée protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espace Boisé Classé
- Marge de recul des constructions (L.111-1-6 - Loi Barnier)
- Elément de paysage (parc) protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Ensemble bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Elément de trame verte et bleue protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bois potentiellement sous-cavé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Plantation à réaliser
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Terrain potentiellement sous-cavé faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé :

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint-Paterne-Racan	232 m²
2	Amélioration du carrefour	Commune de Saint-Paterne-Racan	60 m²

PLU
COMMUNE DE ST PATERNE-RACAN(37)

Révision allégée n°1

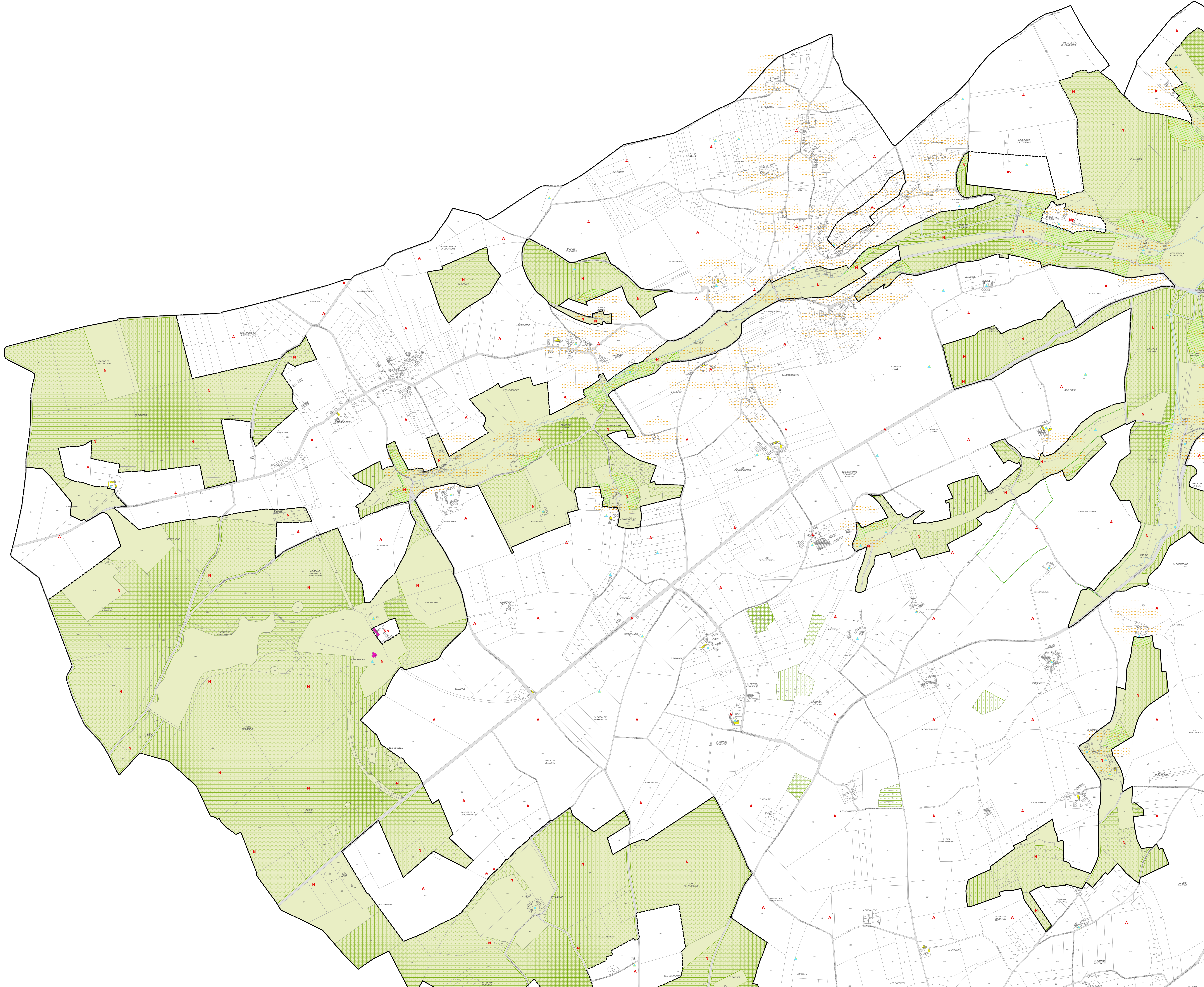
AGGLOMÉRATION - EST

04.b2

ENQUÊTE PUBLIQUE

ECHELLE: 1:2 000
 SOURCE: DGI - Cadastre
 Données révisées - 2018
 Tél: 02 41 51 98 39
 Mail: contact@auddice.com

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
 Communautaire du 06/10/2023 portant le projet de
 révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
 commune de Saint-Paterne-Racan
 Le Président,
 Anthony VICTRAM



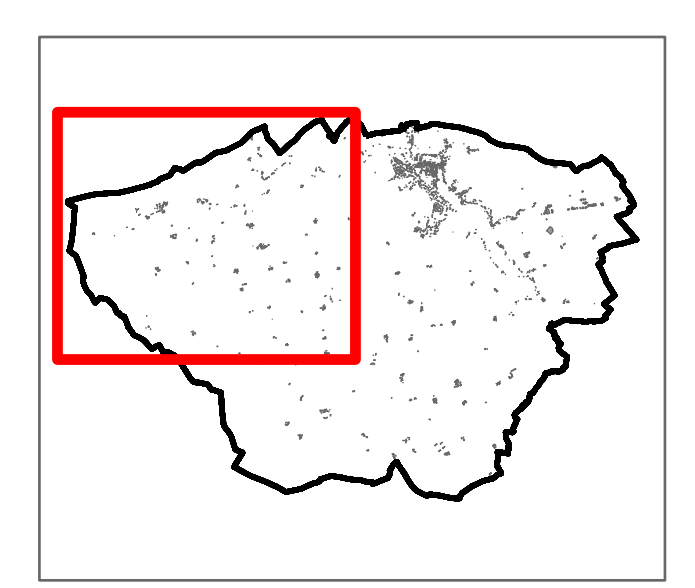
- Entité archéologique (localisation approximative)
- Accès automobile direct interdit
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Allée plantée protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espace Boisé Classé
- Marge de recul des constructions (L.111-1-6 - Loi Barnier)
- Elément de paysage (parc) protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Ensemble bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Elément de trame verte et bleue protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bois potentiellement sous-cavé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Plantation à réaliser
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Terrain potentiellement sous-cavé faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé :

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint-Paterne-Racan	230 m²
2	Amélioration du carrefour	Commune de Saint-Paterne-Racan	60 m²

PLU
 COMMUNE DE SAINT-PATERNE-RACAN(37)
 Révision allégée n°1



TERRITOIRE COMMUNAL - NORD OUEST 04.c1



audicé
 Bureau d'études de l'urbanisme
 32 rue des Petites Chaises
 49400 SAUMUR
 Tél: 02 41 51 98 39
 Mail: contact@audice.com

ECHELLE:
 1:5 000
 SOURCE:
 DGI - Cadastre
 Données Révisées - 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
 Communal du 08/11/2023 portant le projet de
 révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
 commune de Saint-Paterne-Racan

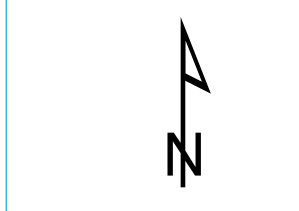
Le Président
 Antoine VICTRAM



- Entité archéologique (localisation approximative)
- Accès automobile direct interdit
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Allée plantée protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espace Boisé Classé
- Marge de recul des constructions (L.111-1-6 - Loi Barnier)
- Elément de paysage (parc) protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Ensemble bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Elément de trame verte et bleue protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bois potentiellement sous-cavé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Plantation à réaliser
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Terrain potentiellement sous-cavé faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé :

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint-Paterne-Racan	232 m²
2	Amélioration du carrefour	Commune de Saint-Paterne-Racan	60 m²

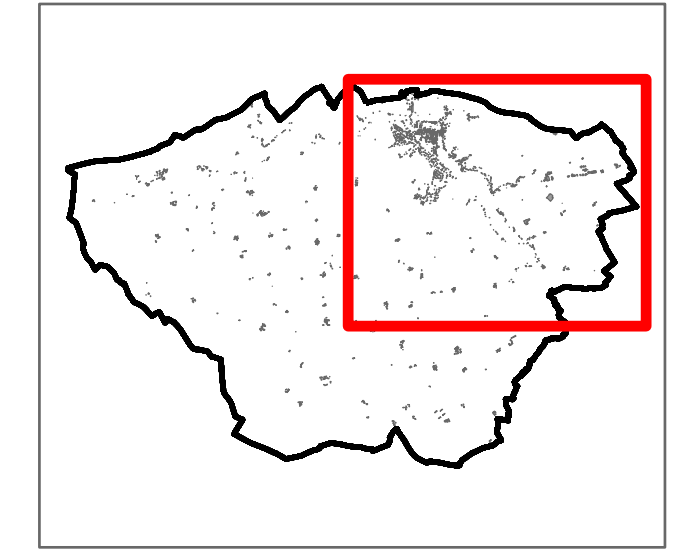
PLU
COMMUNE DE SAINT-PATERNE-RACAN(37)



Révision allégée n°1

TERRITOIRE COMMUNAL - NORD EST

04.c2

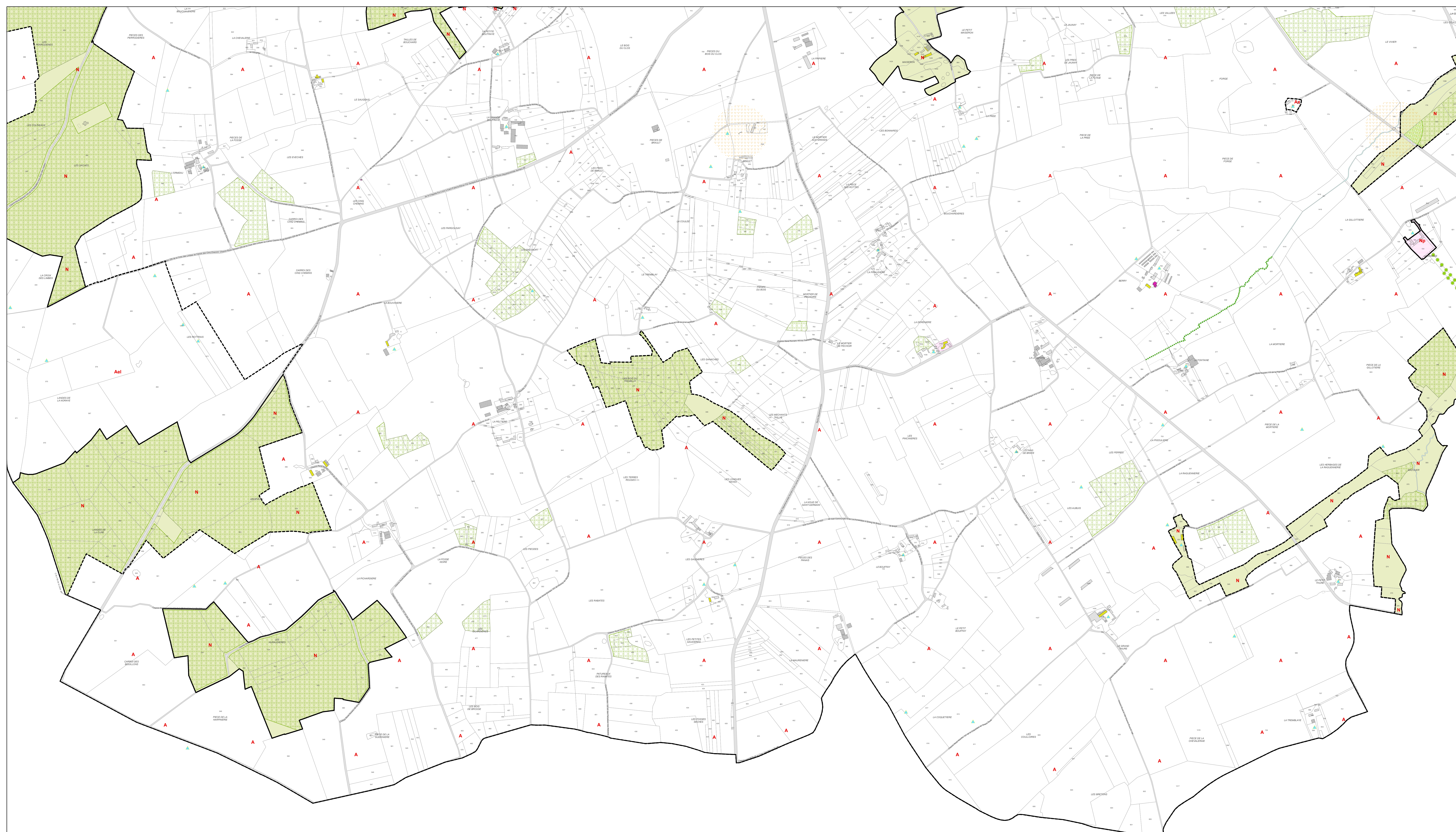


audicé
Bureau d'études & de conseil
32 rue des Petites Oranges
49400 SAUMUR
Tel: 02 41 51 98 39
Mail: contact@audice.com

ECHELLE:
1:5 000
SOURCE:
DGI - Cadastre
Droits réservés - 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communal du 06/11/2023 portant le projet de
révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Saint-Paterne-Racan

Le Président,
Antoine VICTRAM



- Entité archéologique (localisation approximative)
- Accès automobile direct interdit
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-37 du code de l'urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Allée plantée protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Espace Boisé Classé
- Marge de recul des constructions (L.111-1-6 - Loi Barnier)
- Elément de paysage (parc) protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Ensemble bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Elément de trame verte et bleue protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Bois potentiellement sous-cavé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Plantation à réaliser
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Terrain potentiellement sous-cavé faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé :

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune de Saint-Pateme-Racan	132 m²
2	Amélioration du carrefour	Commune de Saint-Pateme-Racan	60 m²

PLU
 COMMUNE DE ST PATERNE-RACAN(37)

Révision allégée n°1

TERRITOIRE COMMUNAL - SUD
04.c3

Echelle: 1:5 000
 Source: DGI - Cadastre
 Droits réservés - 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 06/10/2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pateme-Racan

Le Président,
 Antoine VICTRAM

32 rue des Petites Oranges
 37400 SAUMUR
 Tél: 02 41 51 98 39
 Mail: contact@auddicé.com

PLU

COMMUNE DE ST PATERNE-RACAN (37)

*Révision
allégée n°1*

REGLEMENT

PIECE ECRITE

04.a



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 08/11/2023, arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Paterne-Racan,

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	3
---	----------

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	8
--	----------

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	8
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	8
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES.....	8
DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES	9
ARCHEOLOGIE.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITAT ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	10
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	11
REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT A TITRE INFORMATIF	14
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS.....	15
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES.....	18
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	18

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	41

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
--	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	46
--	----

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
---	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	53
--	----

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
--	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	64
--	----

ANNEXE 1 : LEXIQUE	73
---------------------------------	-----------

ANNEXE 2 : EXEMPLES DE TYPOLOGIES DE LUCARNES.....	78
---	-----------

ANNEXE 3 : LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS	79
--	-----------

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de ST PATERNE-RACAN. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte plusieurs documents (Pièces 04b et 04c - documents graphiques).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

ZONES URBAINES, DITES ZONES « U » :

correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-bourg, la Pinaudière, la Vallée des Besnards) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant au site structuré représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (pôle d'équipement sportif et de loisirs)

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques (ZA de la Noiraie et ZA du Vigneau).

ZONES A URBANISER, DITES ZONES « AU » :

correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à **vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant le site d'extension urbaine des Etres.

ZONES AGRICOLES, DITES ZONES « A » :

correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Un sous-zonage **Av** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur classement en AOC coteaux-du-Loir ;
- Un sous-zonage **Ael** permettant l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable de type éoliennes ;

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ax** a été créé, permettant l'implantation d'une activité économique au sein de l'espace agricole (laboratoire de transformation de viande) pour laquelle il est nécessaire de permettre une évolution encadrée des bâtiments existants.
- Un secteur **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole (entreprise de biométhanisation, champignonnière) pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

4

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES ZONES « N » :

correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nb** a été créé, identifiant le secteur de stationnement des cars de transport scolaire ;
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant la Ferme de la Roche, le Manoir d'Hodebert, l'abbaye de la Clarté-Dieu, le Château du Breuil, la Fougeraie, le Manoir de Saché et la Grange, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

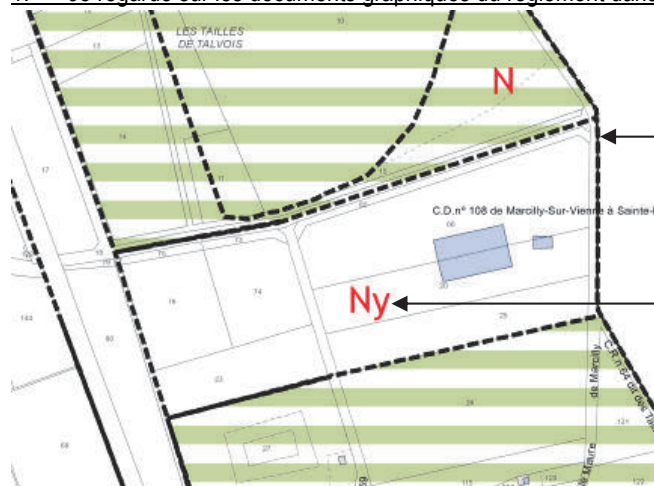
- I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
- I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- II.1 Hauteur et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



Tiré noir = limite de zone

Lettres en rouge :

Lettre majuscule : nom de zone

Lettre minuscule : nom de secteur

2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- **Où puis-je construire ?** Je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;
- **Comment prendre en compte mon environnement ?** Je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- **Comment puis-je me raccorder aux équipements et réseaux ?** Je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

6

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de DPU ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles et sites archéologiques.

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones, et notamment :

- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N en dehors des STECAL (L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation d'édifices remarquables, d'ensembles bâtis remarquables, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme) des éléments de la trame végétale ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
 - o des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L. 151-41 1^o du Code de l'Urbanisme) ;
 - o des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L. 151-41 2^o du Code de l'Urbanisme) ;

- o des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme) ;
- délimitation des espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (R. 151-31 1° du Code de l'Urbanisme) ;
- localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;
- délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R. 151-6 du Code de l'Urbanisme) ;

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

L.111-15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

Article L 111-23 du code de l'urbanisme : La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** (a minima trois murs porteurs) peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#) du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (construction en pierres) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est entendu par « l'essentiel des murs porteurs » l'obligation pour les murs existants d'être en état de supporter une charpente sans nécessiter de nouvelle construction. Les parties de murs faisant défaut et étant amenées à être reconstruites devront l'être dans les même matériaux que les murs existants.

Des éléments architecturaux devront être visibles pour permettre d'identifier clairement la destination « habitat » (cheminée, fenêtres, porte d'entrée etc.).

8

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

RISQUE ARGILE

Une carte des secteurs soumis au risque de retraits et de gonflements des argiles figure dans le Rapport de Présentation (pièce 01a). Au sein des zones concernées, des précautions particulières doivent être prises dans le cadre des projets de construction (dimensionnement des fondations, structure du bâtiment, joints de rupture...). Les recommandations et réglementations sont consultables sur le site www.georisques.gouv.fr. Une fiche synthétique est annexée au dossier de PLU (Cf. annexe 06.1).

RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les principales zones sous-cavées ont été représentées sur le règlement – document graphique. Au sein de cette trame, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « terrains potentiellement sous-cavés » dédiée pour leur entretien. Il est rappelé que dans ces zone, les projets peuvent être interdits en cas de risque de nuisances, de dommages ou de troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et que le pétitionnaire devra procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette

doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

L'EDIFICATION DE CLOTURES

Le régime déclaratif des clôtures ayant été institué sur le territoire communal (délibération du Conseil Communautaire du 22/05/2019), tout projet de clôture (hors clôtures agricoles et forestières) est soumis à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

LA DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

+ délibération du Conseil Municipal (art. R.421-27 du Code de l'Urbanisme) instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal à prendre entre l'enquête publique et l'approbation

ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
- Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
- Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L.523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITAT ATYPIQUES ET ALTERNATIFS CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs et au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités (zones, secteurs ou sous-secteurs où la sous-destination logement est autorisée), sous réserves qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole ou forestière, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques)

peuvent ne pas être respectées à condition :

- que cela ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales,
- que les matériaux employés (toile, bois ...) facilitent leur insertion dans un environnement à dominante agricole et/ou naturelle.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables audit secteur.



Terrain concerné par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés » :

Pour les terrains identifiés par cette trame, en raison de l'existence d'un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines non localisées, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé.

En tout état de cause, le permis de construire pourra être refusé si le projet est de nature à « porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique » (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

En outre, pour les terrains ainsi identifiés, les prescriptions, conseils et recommandations figurant dans cette OAP thématique doivent être pris en compte.



Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD938), au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.



Les emplacements réservés (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme) :

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale (article R 151-37 du code de l'urbanisme) :

Quartiers, îlots ou voies délimités dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination.



Accès automobile direct interdit

Portion de voie sur laquelle les accès automobiles directs sont interdits pour des raisons de sécurité ; ce qui n'interdit pas le débouché d'une voie à créer sur cette portion de voie, dans la mesure où la sécurité des usagers de la voie existante et de la voie à créer est assurée par des aménagements appropriés.

**Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N)** (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) :

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.

**Édifice identifié pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Le patrimoine identifié au règlement graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).

Cependant, la mise hors d'eau temporaire par l'usage de matériaux différents est exceptionnellement autorisée pour préserver l'intégrité de l'édifice.

**Ensemble bâti identifié pour un motif d'ordre culturel, historique ou architectural** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les bâtiments présents au sein des ensembles bâtis identifiés au règlement graphique doivent être préservés et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).

Cependant, la mise hors d'eau temporaire par l'usage de matériaux différents est exceptionnellement autorisée pour préserver l'intégrité des bâtiments.

**Les espaces boisés classés** (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

**Terrains cultivés à protéger** (L 151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Pour les terrains cultivés à protéger ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise et leurs façades en bois de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint.
- Les serres d'une emprise au sol n'excédant pas 10m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie,

ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).



L.151-19

Les parcs, bois, jardins et espaces ouverts protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Ces parcs, bois, jardins et espaces ouverts protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.



L.151-23

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins et espaces ouverts (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU :



L.151-23

*Bois
potentiellement
sous-cavés*

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU, ou telles que piscine sans limite d'emprise,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public ou commun : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire, table de pique-nique ...,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un parc d'une propriété dont l'intérêt patrimonial est reconnu par un classement en Np : gloriette, kiosque ...
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide,
- Les installations d'assainissement non collectif,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).



Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce...),
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.



Allée plantée d'intérêt patrimonial et paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Tout alignement d'arbres ou allée plantée identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Cependant il est admis que pour des raisons sanitaires ou de sécurité routière l'abattage d'un ou plusieurs sujets d'un alignement d'arbres ou d'une allée plantée pourra être accepté, sous réserve de la replantation, à titre de mesure compensatoire, de sujet(s) de même essence afin de pérenniser ledit alignement ou ladite allée.

**Plantations à réaliser**

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la constitution d'une trame végétale structurante assurant l'intégration des futures constructions. Les plantations sont à réaliser sur une bande de 15 m (bosquets boisés plantés de manière aléatoire, haies bocagères...).

RAPPEL : En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent être précédés d'une déclaration préalable.

REPRESENTATIONS GRAPHIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES FIGURANT A TITRE INFORMATIF

Report approximatif des entités archéologiques (source : DRAC Centre VdeL – 2018)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES****REGLES QUANTITATIVES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigibles est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Dans le cas de suppression de places de stationnement existantes, elles devront être compensées.

En dehors de la zone UA, lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement, ou pour la construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisé, les normes définies ci-après peuvent être réduites, mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Destination ou sous-destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	<p>Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement.</p> <p>Autre logement 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.</p> <p>Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu sur les espaces communs de l'opération 0,5 place de stationnement par logement créé.</p>
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Commerces et activités de services :	<p><u>Au sein de la zone UA</u> : aucune obligation,</p> <p><u>Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser</u> : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p>Pour les activités de bureau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au sein de la zone UA : aucune obligation, • Au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau. <p>Pour les activités artisanales, industrielles ou d'entrepôts, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.</p>

REGLES QUALITATIVES

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental et visuel.

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

Destination ou sous-destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m ² , il est demandé 1 place vélo par tranche de 80 m ² de surface de plancher.
Hébergement	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Commerces et activités de services :	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Pour les activités de bureau</u> : il est exigé 1 place vélo, par tranche de 80 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</u> : il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.</p>

REGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- Ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et pourront avantageusement être intégrés au sein du bâtiment.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Ainsi, pour des raisons de sécurité il pourra être imposé l'implantation du portail en retrait de l'alignement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ACCES DIRECTS

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, en termes de création d'accès automobile direct interdit sur certaines voies ou portions de voies, doivent être respectées.

18

VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse desservant un secteur d'habitat, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères et de rassemblement des boîtes aux lettres devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

EAUX PLUVIALES

Sur l'ensemble du territoire, sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe :

- les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration n'est techniquement pas possible ou du fait de la présence de zone sous-cavée*,
- les eaux autres que pluviales ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale de déversement.

Tout autre déversement que ceux cités précédemment sont interdits (notamment les vidanges de toute nature, les divers déchets, les liquides ou vapeurs corrosifs, les solvants, les rejets thermiques et tous autres produits...).

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits (dispositif de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, toiture végétalisée, allée gravillonnée ...), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noue, fossé ...) seront privilégiées.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta.

** Pour les secteurs concernés par l'OAP thématique « Terrains potentiellement sous-cavés », conformément aux dispositions de cette OAP, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement :*

- les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.
- les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- les murs de soutènement doivent être drainés.
- les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.

EAUX USEES

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (Cf. Annexe – 05.4 - Zonage d'assainissement) :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (Cf. Annexe – 05.4 - Zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles, résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées, ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

EAUX DE PISCINE

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :

En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (fibre optique...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :

De la nouvelle construction à l'emprise publique, et à l'exception de la fibre optique, tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL

*Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent **cumulativement** :*

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-bourg la Pinaudière, la Vallée des Besnards) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Installations industrielles.
- Commerce de gros.
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au développement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, correspondant à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

UA3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales :

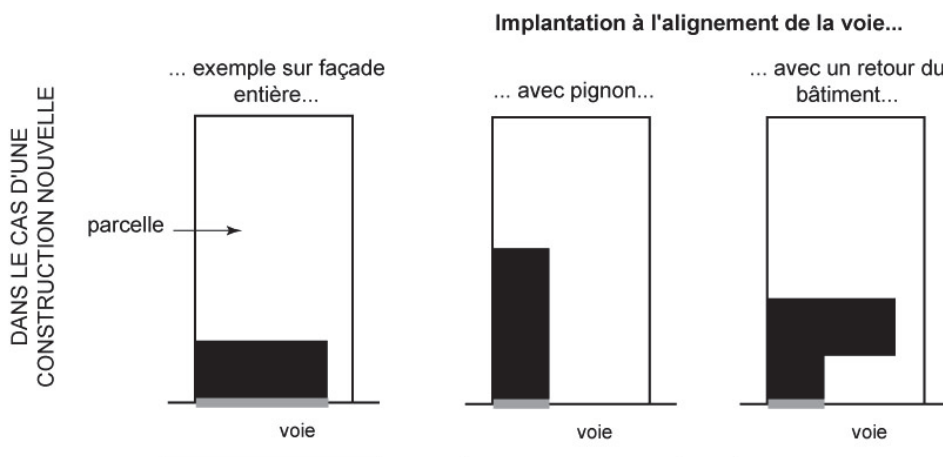
Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes, à l'exclusion des monuments historiques structurants, qui ne peuvent être pris comme points de référence.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions principales nouvelles doivent être édifiées, à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou sur l'une des voies ou emprises publiques lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques.

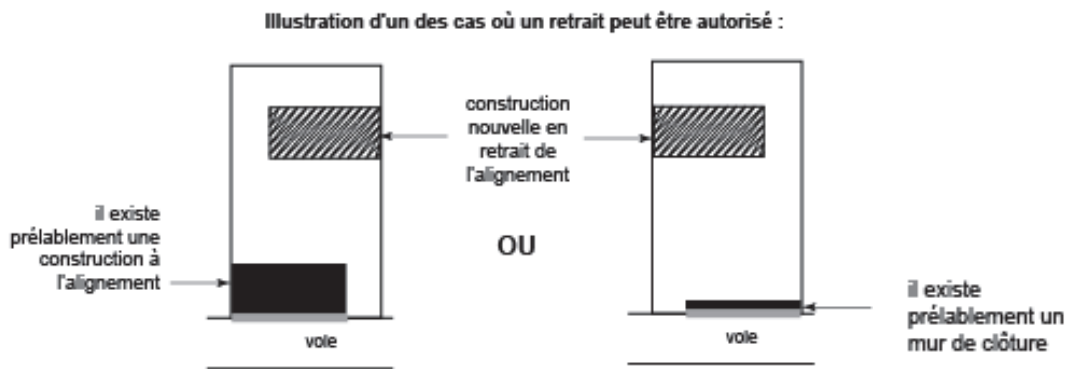


b. Règles alternatives :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée, sans recul minimal imposé :

- Pour les constructions à vocation agricole;

- Pour les annexes ;
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus ; l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement :
 - soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique,
 - soit un mur de clôture qui assure déjà la continuité minérale et visuelle de la rue ;
- lorsque que la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 5m ;
- pour le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- lorsque la construction correspond à l'extension d'une partie troglodyte sous-cavée ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur l'une ou l'autre des deux parcelles voisines.



3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Si la construction se place en retrait de l'une ou de plusieurs limites séparatives, un recul minimal de 2 mètres sera respecté vis-à-vis de celle(s)-ci.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)

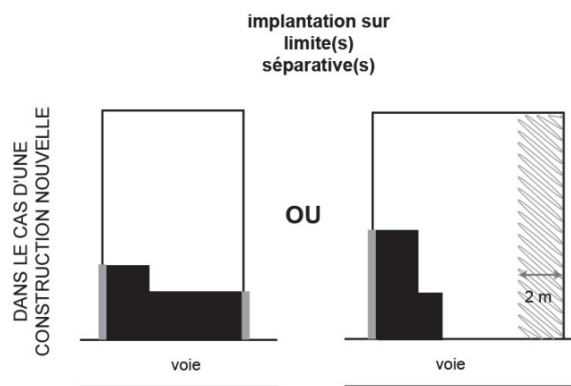


Schéma illustratif de la règle.

b. Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction, y compris pour les constructions troglodytes ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

Dans le cas d'une construction à vocation agricole, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

UA5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas des constructions à vocation agricole, la règle s'appliquant, relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, est celle de la zone A (A5).

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...) sont interdites.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés, sous réserve de ne porter que sur le chapitre « 3. Façades » et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés**, sous réserve de ne porter que sur le chapitre 3. Façades et de faire l'objet d'une justification par rapport à un parti architectural permettant une intégration de la construction dans son environnement bâti.

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés.

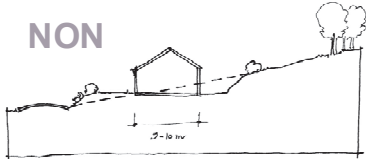
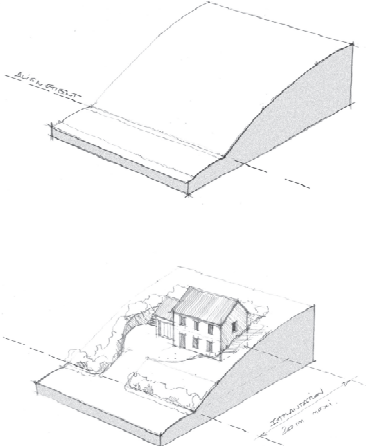
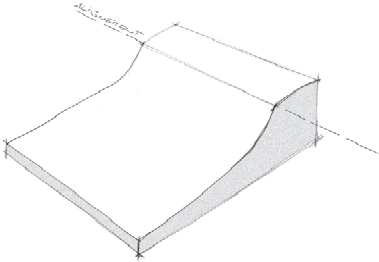
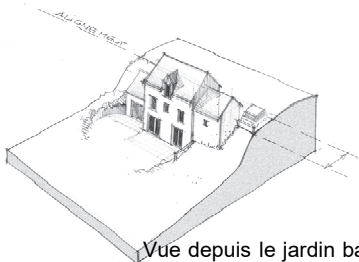
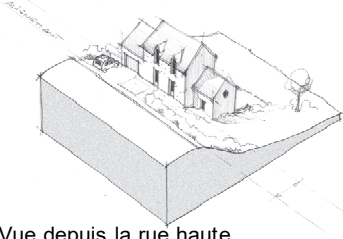
2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

<u>Terrain constructible en pente régulière</u>	<u>Terrain en forte pente descendante</u>
<p data-bbox="347 376 422 409">NON</p>  <p data-bbox="260 566 687 629">Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle</p>  <p data-bbox="260 1384 687 1447">Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage</p>	 <p data-bbox="858 663 1362 725">Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p data-bbox="1058 1021 1299 1046">Vue depuis le jardin bas</p>  <p data-bbox="914 1317 1150 1341">Vue depuis la rue haute</p>

26

3. Façades

Les façades latérales et arrières de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les habitations existantes dans le cadre d'une isolation par l'extérieur ;
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être **verticale**.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, le plaque béton, la tôle ondulée. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...) ; un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

a. Pour les autres constructions à usage d'activités agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou de teinte correspondant à celle des tuiles plates de pays.

b. Pour les autres constructions

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

27

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les autres constructions à usage d'activités agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou de teinte correspondant à celle des tuiles plates de pays.

b. Pour les autres constructions

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil de bœuf.

Dans le cas de baies vitrées à vantaux, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huissieries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine, ou s'en rapprocher.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être entièrement visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

6. Les lucarnes

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges ;
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur ;
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

28

7. Châssis de toiture, verrières, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture et verrières

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture, de format vertical (plus haut que large), être en nombre limité et de taille maximale 0,80m x 1,00 m.

Dans le cas de grandes surfaces de toitures, des formats supérieurs ou des verrières peuvent être acceptés, sous réserve :

- D'être encastrés dans le pan de la toiture,
- De respecter la composition de la façade.

Dans tous les cas, les châssis (ou verrières) devront être axés sur les ouvertures de l'étage inférieur ou bien sur les trumeaux de maçonneries entre deux ouvertures.

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :

- Implantation sur les toitures secondaires ou sur les dépendances privilégiée (implantation autorisée sur les toitures des constructions principales s'il n'existe pas de dépendances ou que celles-ci présentent un ensoleillement insuffisant), avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...)
- La mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- Regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade de la construction principale.

UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des constructions à vocation agricole, la règle s'appliquant, relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, est celle de la zone A (A6).

1. Clôtures

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage imitation pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

29

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

a. Les clôtures en limite d'espace public

Si une clôture est édifiée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée soit :

- d'un mur-bahut surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaux verticaux ;
- d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques fins de même couleur ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

La hauteur de la clôture sera définie en fonction de la hauteur des clôtures voisines, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Dans le cas de l'édification de murs ou murets, ils doivent être :

- soit en pierre de taille ;
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief (finition talochée ou brossée), de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Les portails doivent être de même hauteur que la clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticaux) ou porches spécialement prévus avec le jeu de piliers - les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.

b. Les clôtures en limite séparative

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie :

- d'essences mixtes,
- monospécifique de charme ou de châtaignier. (Les autres haies monospécifiques sont proscrites).

La hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charme et de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³, réalisée en mélange terre-pierre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Exploitation agricole.
- Installations industrielles.
- Commerce de gros.
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

31

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UB, les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

Sont admis sous conditions particulières les types d'occupation du sol suivantes :

- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
 - o De respecter une emprise au sol maximale de 15 m² ;
 - o D'être localisées sur une unité foncière bâtie ;
 - o De respecter les règles d'aspect extérieur édictée dans ce règlement.

UB3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales :

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Pour l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage supplémentaire par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

b. Pour les autres bâtiments :

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec leur localisation et leur environnement.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- en respectant un recul minimal de 0,80 m.

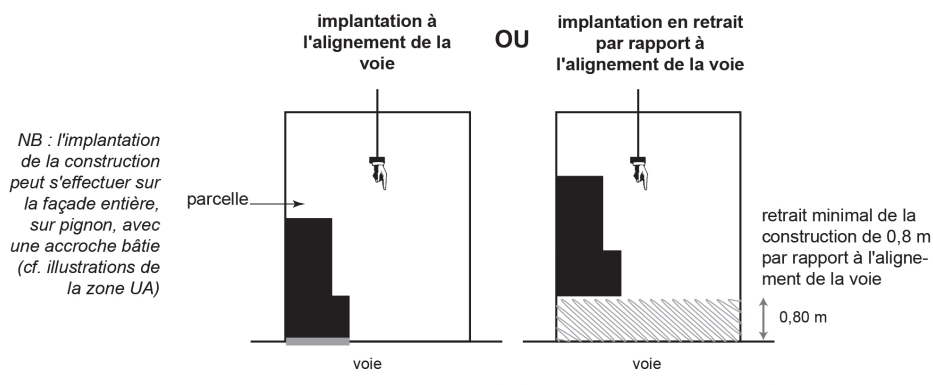


Schéma illustratif

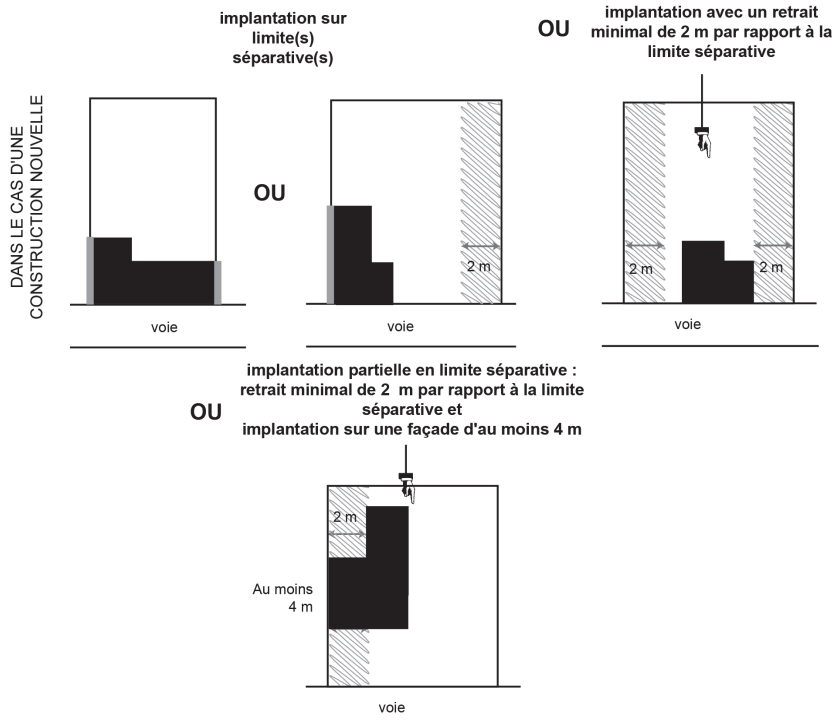
3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes. Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.



Dans le cas d'une parcelle possédant une limite sur zone A ou N, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite séparative.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

UB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...) sont interdites.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.**

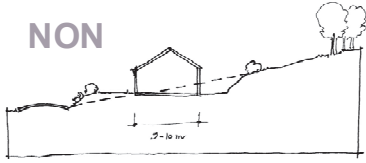
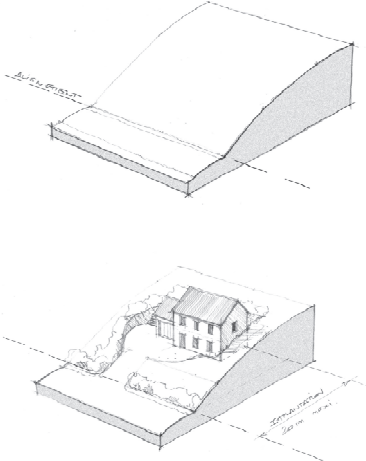
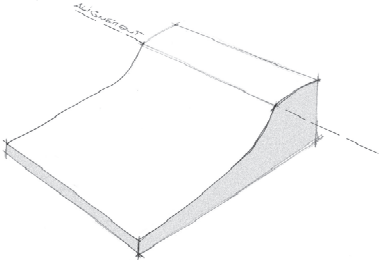
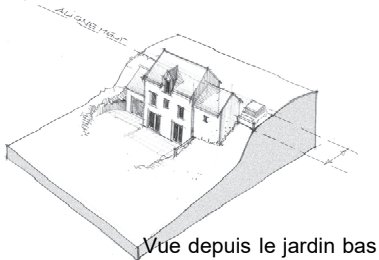
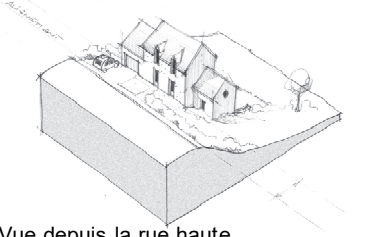
2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

<u>Terrain constructible en pente régulière</u>	<u>Terrain en forte pente descendante</u>
<p data-bbox="347 376 422 409">NON</p>  <p data-bbox="260 566 687 629">Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle</p>  <p data-bbox="260 1384 687 1447">Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage</p>	 <p data-bbox="858 663 1362 725">Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p data-bbox="1058 1021 1299 1048">Vue depuis le jardin bas</p>  <p data-bbox="914 1312 1150 1339">Vue depuis la rue haute</p>

35

3. Façades

Les façades latérales et arrières de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,

- pour les habitations existantes dans le cadre d'une isolation par l'extérieur ;
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun,...), un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

a. Pour les autres constructions à usage d'activités agricole, d'activité artisanale, d'équipements

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise ou de teinte correspondant à celle des tuiles plates de pays.

b. Pour les autres constructions

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge ; toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. En outre, pour les bâtiments traditionnels

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être entièrement visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

c. Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé

6. Les lucarnes

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges ;
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur ;
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**a. Châssis de toiture :**

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

8. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

37

UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Clôtures****a. En cas de murs existants**

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille ;
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

b. Pour toute nouvelle clôture

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...). Pour les murs implantés en limite d'espace public, leur hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètres;
- soit un talus planté ;
- soit un muret enduit ou en pierres jointoyées ou en moellons d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ces deux derniers cas à 1,60 mètre ; Elle peut être portée à 2 mètres en limite séparative pour l'implantation de la haie.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs et murets doivent être :

- soit en pierre de taille, soit en parpaings recouverts de plaquage imitation pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique ;
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille et de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la commune (Pôle d'équipements sportifs).

UEh : Le secteur UEh est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'hébergement au sein du secteur de la gare.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE, y compris au sein du secteur UEh, toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagement à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
 - d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - ou de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'hébergement, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, en dehors de parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne intégration paysagère ;
- Les parcs de stationnement.

De plus, sont également autorisées sous conditions particulières, au sein du secteur UEh, les constructions, installations et aménagements correspondant à la sous-destination "hébergement".

UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

UE5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et afin de s'intégrer dans l'environnement.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Article non réglementé.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont prosrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille et de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque, continuité de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques artisanale ou industrielles (ZA de la Noiraie et ZA du Vigneau).

UYc : Le secteur UYc est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes commerce / activité du secteur secondaire et tertiaire.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UY (secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone UY (secteurs compris) sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car...);
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, en dehors de parcs photovoltaïques au sol, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes, sans extension ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

De plus, en zone UYc sont également autorisées sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros

UY3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur / Règles générales

Non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**a. Règles générales**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Pour rappel, au sein de la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD938), les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

b. Règles alternatives

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, dont l'implantation est différente.

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**a. Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la/aux limite(s) séparative(s).

b. Règles alternatives

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UY5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les façades latérales et arrières de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés.

Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

b. Pour les autres bâtiments

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

3. Toitures

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge ; toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

b. Pour les autres bâtiments

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

4. Les menuiseries

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé

5. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

a. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé

6. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les bâtiments d'habitation

Châssis de toiture:

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.
La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés,
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit,
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- Les panneaux devront être de la même teinte que la couleur de la toiture.

b. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé

UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun),

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUh comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à vocation dominante d'habitat a été créé, identifiant le site d'extension urbaine des Etres.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AUH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

46

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière ;
- Exploitation agricole ;
- Installations industrielles ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation ;
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Carrières et extractions de matériaux ;
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise supérieure à 15 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, **sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris)** :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
 - De respecter une emprise au sol maximale de 15 m² ;
 - D'être localisées sur une unité foncière bâtie ;
 - De respecter les règles d'aspect extérieure édictée dans ce règlement.

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone 1AUh toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1AUh1 et sous réserve du respect des conditions suivantes :

- de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- pour le site d'extension des Etrés, que les terrains concernés par l'OAP n°4 correspondent à une opération d'ensemble pouvant se réaliser au fur et à mesure des aménagements internes, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 24 logements.

1AUH3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

47

1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Article non réglementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.

b. Règles alternatives

En cas de construction d'une piscine, les margelles pourront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :

- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative dans des conditions de sécurité satisfaisante.

Dans le cas d'une parcelle possédant une limite sur zone A ou N, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite séparative.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

48

1AUH5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...) sont interdits.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades

Les façades latérales et arrières de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les habitations existantes dans le cadre d'une isolation par l'extérieur ;
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées ou des fenêtres en œil de bœuf.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.

b. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés s'ils respectent les règles suivantes :

- Ces panneaux doivent être regroupés.
- Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
- Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

8. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

1AUH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...). Pour les murs implantés en limite d'espace public, leur hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 mètres;
- soit un talus planté ;
- soit un muret enduit ou en pierres jointoyées ou en moellons d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ces deux derniers cas à 1,60 mètre ; Elle peut être portée à 2 mètres en limite séparative pour l'implantation de la haie.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5m.

Les murs et murets doivent être :

- soit en pierre de taille
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief , de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Les portails doivent être de même hauteur que celle de la clôture.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière

Pour les unités foncières bâties d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Un sous-zonage **Av** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur classement en AOC coteaux-du-Loir ;
- Un sous-zonage **Ael** permettant l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable de type éoliennes ;

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ax** a été créé, permettant l'implantation d'une activité économique au sein de l'espace agricole (laboratoire de transformation de viande) pour laquelle il est nécessaire de permettre une évolution encadrée des bâtiments existants.
- Un secteur **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

Les objectifs des dispositions réglementaires sont :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article A-2.

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, les sous-zonages et les secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A, du sous-zonage Ael et du sous-zonage Av :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A, du sous-zonage Ael, du sous-zonage Av et du secteur Ax :

- **Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :**
 - à une réfection,
 - à la construction de deux annexes (garage, etc.) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
 - à la construction d'une piscine sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
 - à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3m et d'une emprise au sol maximale de 15m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
 - pour une habitation existante régulièrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
 - pour une cave troglodyte demeurante (vocation habitat existante), à une extension mesurée par adjonction d'un nouveau bâtiment en façade à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,
 - qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave,
 - que l'emprise au sol totale de l'extension n'excède pas 50 m² à la date d'approbation du présent PLU ,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s), dans la limite de 80 m² d'augmentation d'emprise au sol.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole¹ ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne ...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité), sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.

2. Sont admis, dans la zone A uniquement, en complément des éléments listés au 1. :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles :
 - o les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, etc. (gîte, chambre d'hôtes, ferme-auberge, salle d'accueil de groupes,...) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
 - o les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités ...), sous réserve d'être liés à l'exploitation, d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ;
 - o les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
 - o l'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'un bâtiment de l'exploitation concernée.
- Le logement de fonction de l'exploitation agricole sous réserve :
 - o qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - o qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
- Les installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions sous réserve que ces dernières soient dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie ;
- Les installations de parc photovoltaïques au sol sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur au moins un côté, (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé ;

3. Sont admis, dans le sous-zonage Av uniquement, en complément des éléments listés au 1. :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité viticole, sous réserve d'être implantés à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité viticole.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole pour l'adaptation au changement climatique (éoliennes anti-gel, dispositifs d'aspersion ...), pour la culture de vignes en terrasses (affouillements et exhaussements de sol), pour le stockage des marcs (plateforme), pour la gestion des effluents viticoles.

4. Sont admis, dans le sous-zonage Ael uniquement, en complément des éléments listés au 1. et 2. :

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable de type éoliennes de grande hauteur supérieures à 12 m.

¹ L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...

5. **Sont admis, dans le sous-zonage Ax uniquement, en complément des éléments listés au 1. :**
 - Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU contribuant à la création d'une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi qu'une extension mesurée dudit bâtiment en construction neuve ; dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol.
6. **Sont admis, dans le secteur Ay uniquement (sous-secteurs compris) :**
 - les surélévations dans la limite d'une hauteur maximale de 15 m ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.
7. **Sont admis, dans le sous-secteur Ay1 uniquement :**
 - les constructions, installations et aménagements relevant des destinations et sous-destinations "exploitation agricole et forestière", "commerce de gros" dont la surface de vente dépasse le seuil de 300m², "entrepôt" et "industrie";
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment) dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;
8. **Sont admis, dans le sous-secteur Ay2 uniquement :**
 - Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités ou d'équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables (unités de méthanisation dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche) :
 - o l'augmentation maximale de 8000 m² de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole.

A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

En secteur Ay :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

En secteur Ay2 :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m.

En secteur Ax :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

Dans la zone A (sous zonage compris) :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.
- Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que pour les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables autorisés dans la zone, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

- La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.
- Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

2. Emprise au sol des constructions

Article non règlementé en dehors des limitations indiquées à l'article A2.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions autres qu'agricoles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe de la route départementale RD938, route classée à grande circulation, sauf exceptions prévues par l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme ;
- 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 2 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

A5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Si le programme est conséquent en hauteur et/ou en volume, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...) sont interdits. **Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités peuvent être acceptés.**

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis dans l'introduction générale). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités peuvent être acceptés.**

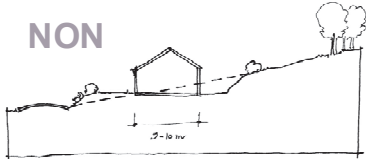
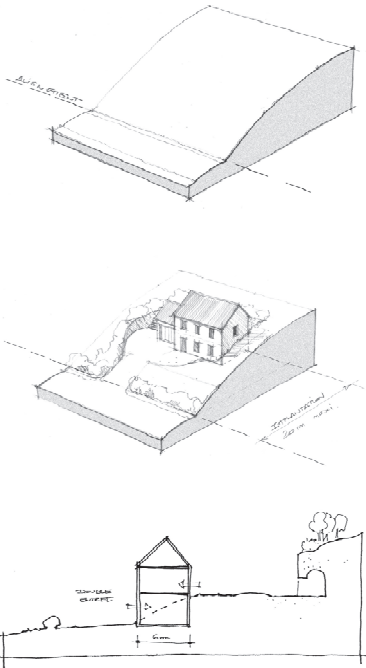
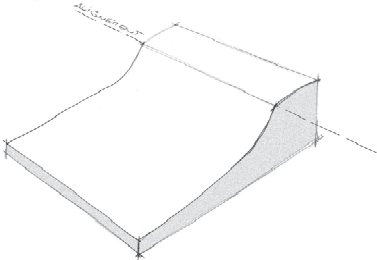
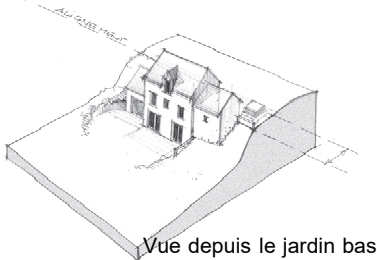
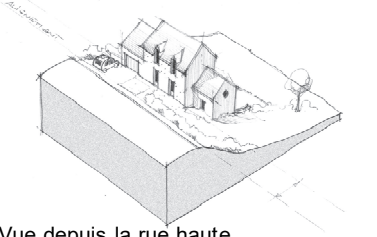
2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

<u>Terrain constructible en pente régulière</u>	<u>Terrain en forte pente descendante</u>
<p data-bbox="347 376 422 409">NON</p>  <p data-bbox="260 566 687 629">Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle</p>  <p data-bbox="260 1384 687 1447">Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage</p>	 <p data-bbox="858 663 1361 725">Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p data-bbox="1058 1021 1297 1048">Vue depuis le jardin bas</p>  <p data-bbox="914 1312 1150 1339">Vue depuis la rue haute</p>

59

3. Façades**a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires**

Les façades latérales et arrières de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-voie. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les habitations existantes dans le cadre d'une isolation par l'extérieur ;
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

b. Pour les autres constructions

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

Les bardages bois sont autorisés, ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

60

4. Toitures

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

b. Pour les autres constructions

- Pour l'activité agricole et les coopératives d'utilisation de matériel agricole : les toitures n'utiliseront pas de teinte claire.
- Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf. Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être entièrement visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical (plus hauts que larges).

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible et si l'ensoleillement est suffisant, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

62

A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Clôtures**

Rappel : les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Leur hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre, autre que ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N » correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nb** a été créé, identifiant le secteur de stationnement des cars de transport scolaire ;
- Un secteur **Np** a été créé, identifiant la Ferme de la Roche, le Manoir d'Hodebert, l'abbaye de la Clarté-Dieu, le Château du Breuil, la Fougeraie, le Manoir de Saché et la Grange, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.

64

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et les secteurs et sous-secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nb et Np :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec l'activité agricoles existante ou l'activité forestière ;
- d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Nb et Np:

- **Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :**
 - à une réfection,
 - à la construction de deux annexes (garage, etc.) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
 - (garage, etc.) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
 - à la construction d'une piscine sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
 - à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3m et d'une emprise au sol maximale de 15m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
 - pour une habitation existante régulièrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
 - pour une cave troglodyte demeurante (vocation habitat existante), à une extension mesurée par adjonction d'un nouveau bâtiment en façade à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,
 - qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une mise en valeur de la façade de la cave,
 - que l'emprise au sol totale de l'extension n'excède pas 50 m² à la date d'approbation du présent PLU,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :
 - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s), dans la limite de 80 m² d'augmentation d'emprise au sol.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole² ou forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne ...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leur changement de destination pour un usage culturel ou touristique (hébergement ou activité), sous réserve qu'ils respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et ne comportent pas d'extension.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.

2. Sont admis, dans la zone N uniquement, en complément des éléments listés au 1 :

- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts au moins sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.
- Les installations de parc photovoltaïques au sol sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Sont admis, dans le secteur Nb uniquement, en complément des éléments listés au 1 :

- Les installations, aménagements et constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...), sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m²;
- les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

4. Sont admis, dans le secteur Np uniquement, en complément des éléments listés au 1 :

- Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du PLU, pour une vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de salles d'art et de spectacles, d'activités viticoles, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs, de l'enseignement, de la formation, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes, de se limiter à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions nouvelles, de se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m²) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage ...), ainsi qu'à la réalisation de piscine, et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux, de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

N3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

² L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone N avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...

Dans les secteurs Nb, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 3m.

Dans les secteurs Np, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux; dans les limites suivantes :

- Pour les extensions, d'être d'une hauteur inférieure au bâtiment principal existant
- Pour les constructions neuves, d'être d'une hauteur inférieure à 4m.

Dans le reste de la zone N, ainsi que dans les autres secteurs et sous-secteurs :

- l'extension des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- la hauteur des constructions nouvelles, hors constructions liées à l'activité forestière pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

En outre, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions, doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe de la route départementale RD938, route classée à grande circulation, sauf exceptions prévues par l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme,
- 10 m par rapport à l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

67

N5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (ex : chalet savoyard...).

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités peuvent être acceptés.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrace doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités peuvent être acceptés.**

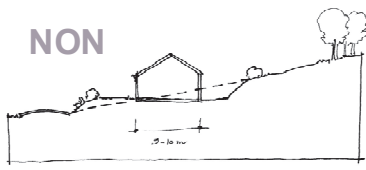
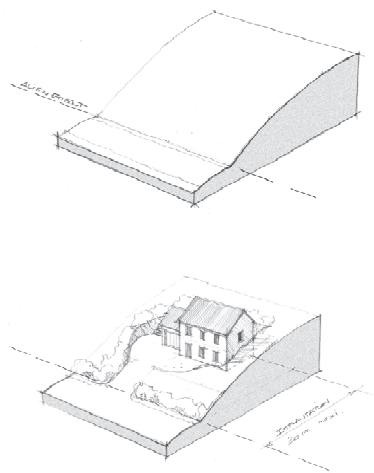
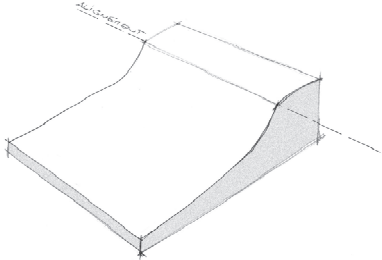
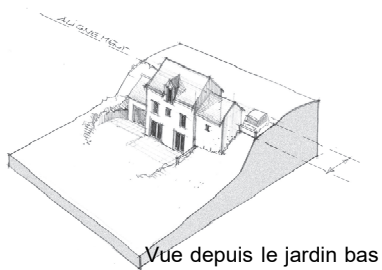
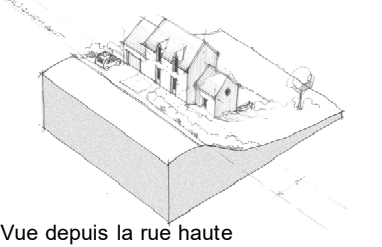
2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Schémas illustratifs

source : Bruno DUCOQ

<u>Terrain constructible en pente régulière</u>	<u>Terrain en forte pente descendante</u>
<p data-bbox="347 846 422 884">NON</p>  <p data-bbox="255 1030 694 1108">Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle</p>  <p data-bbox="255 1848 694 1926">Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage</p>	 <p data-bbox="853 1131 1364 1198">Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussé au niveau de la voie et un rez-de-jardin</p>  <p data-bbox="1053 1489 1300 1523">Vue depuis le jardin bas</p>  <p data-bbox="909 1780 1157 1814">Vue depuis la rue haute</p>

3. Façades

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les façades latérales et arrières de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc : RAL 9010 ou assimilé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les habitations existantes dans le cadre d'une isolation par l'extérieur ;
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

b. Pour les autres constructions

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.

Les bardages bois sont autorisés, ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

4. Toitures

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;

- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrace, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

b. Pour les autres constructions

Pour l'activité forestière : article non réglementé.

Pour les autres constructions, les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. Les ouvertures et menuiseries

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf. Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être entièrement visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles sont conçues selon le type traditionnel local, conformément aux exemples présentés en annexe 2 de ce règlement, et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou être maçonnées (enduites) ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments

Article non règlementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical (plus hauts que larges).

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toiture est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible et si l'ensoleillement est suffisant, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

b. Pour les autres constructions

Article non règlementé.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

71

N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Rappel : les clôtures agricoles ou forestières ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou de châtaigniers qui sont cependant autorisées).

Leur hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille ou de châtaigniers.

72

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre, autre que ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme s'applique au PLU de Saint Patern-Racan.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

73

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

ANNEXE 2 : EXEMPLES DE TYPOLOGIES DE LUCARNES



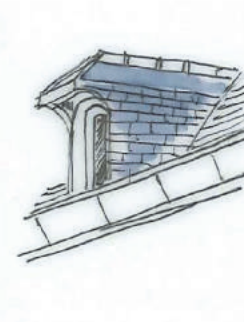
Lucarne pendante à deux pans, fronton bois et jouées en bardage bois



Lucarne pendante à deux pans, fronton triangulaire bois



Lucarne à croupe dite « capucine » (avec saillie de la croupe)



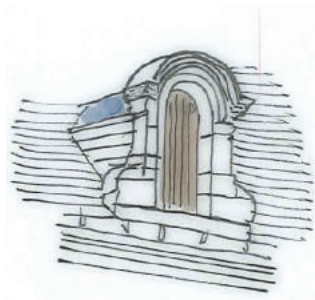
Lucarne à croupe dite « capucine » (avec saillie de la croupe)



Lucarne dite jacobine à deux pentes (maçonnée et enduite) dite « jacobine » ou « en bâtière »



Lucarne à croupe maçonnée et enduite

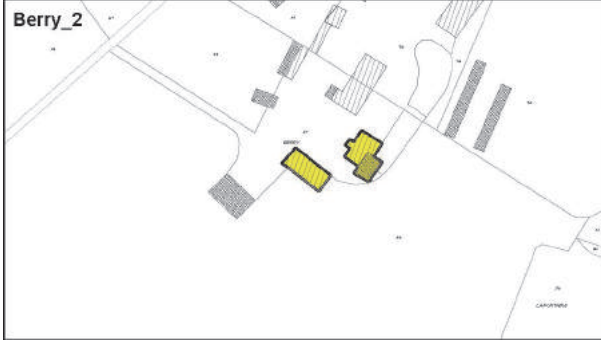
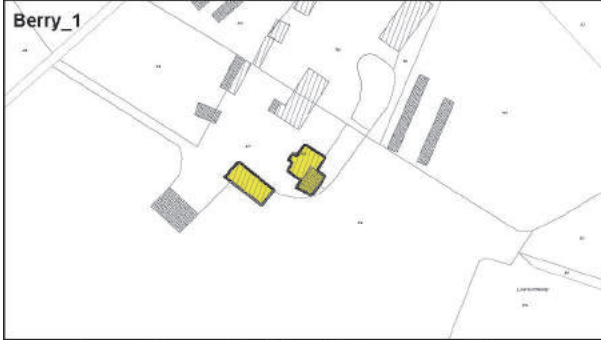
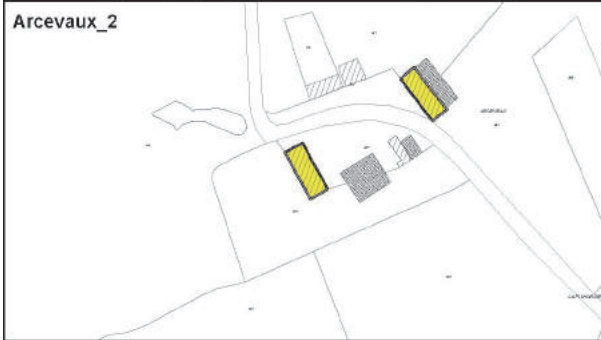
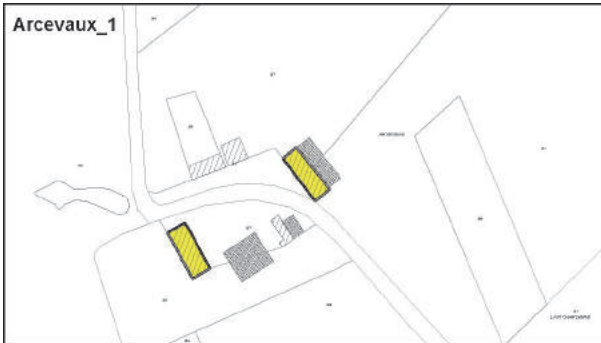


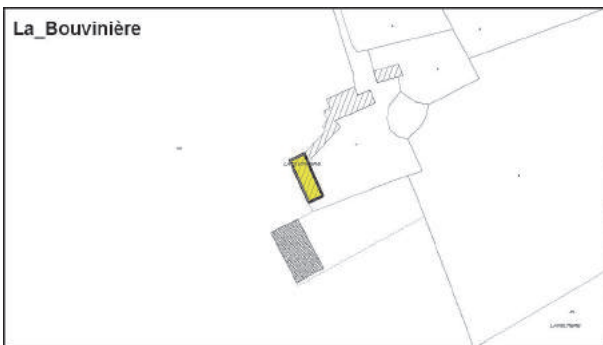
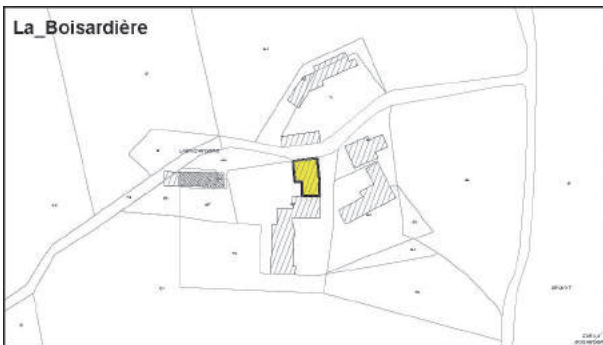
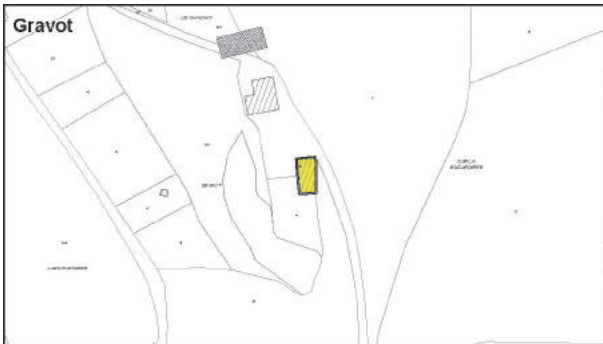
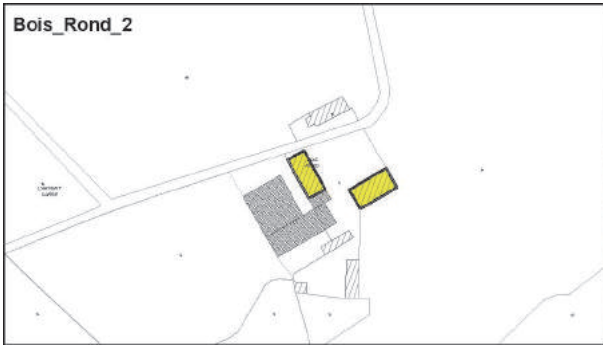
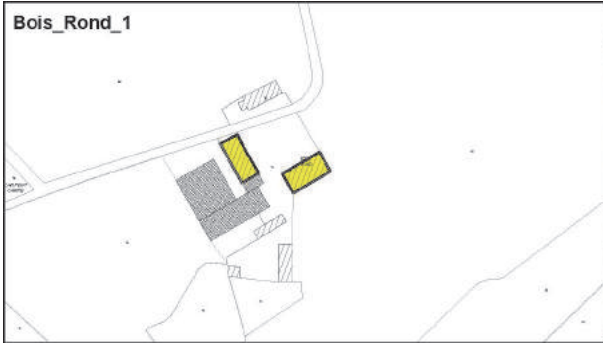
Lucarne classique à fronton curviligne et ailerons

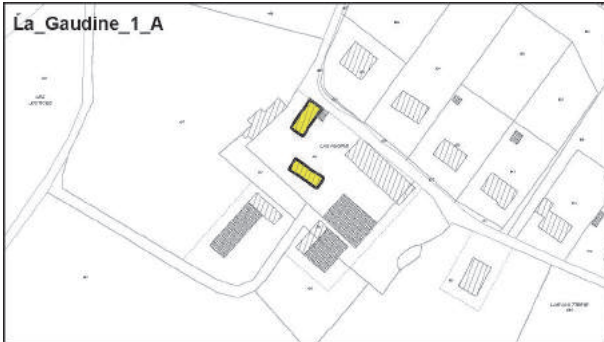
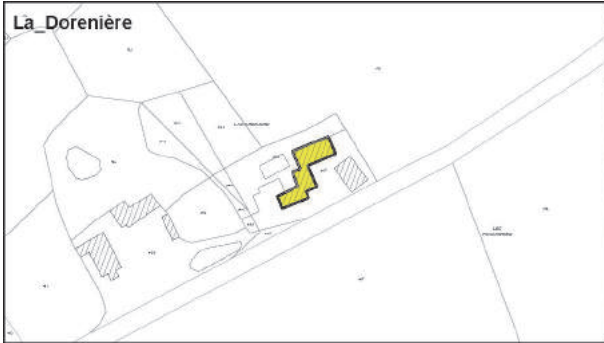
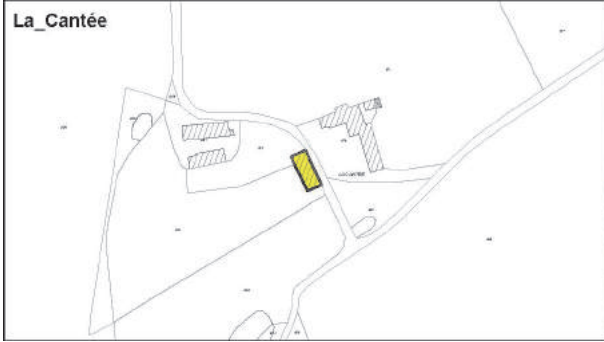


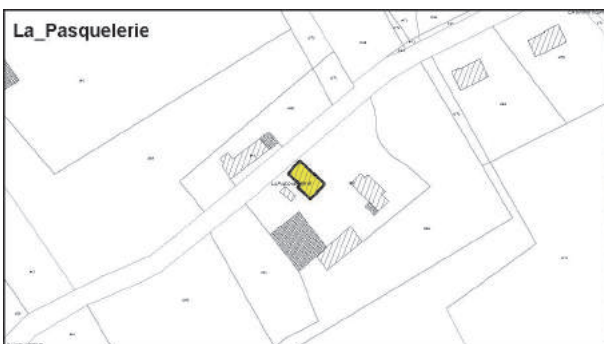
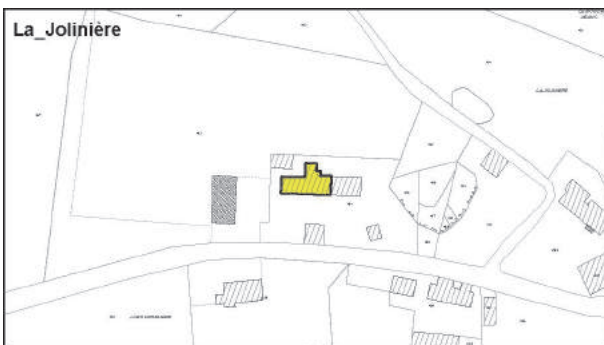
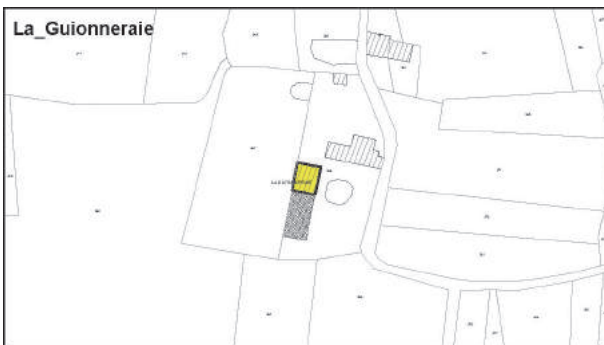
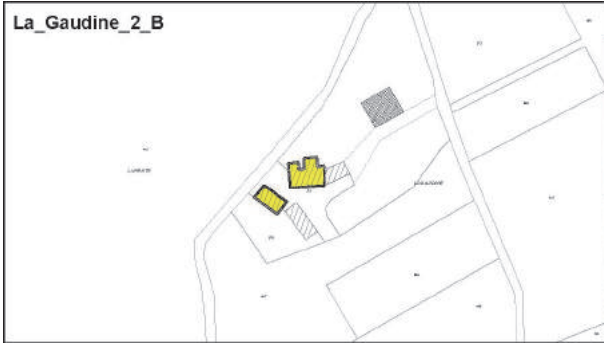
Lucarne classique avec fronton en chapeau de gendarme

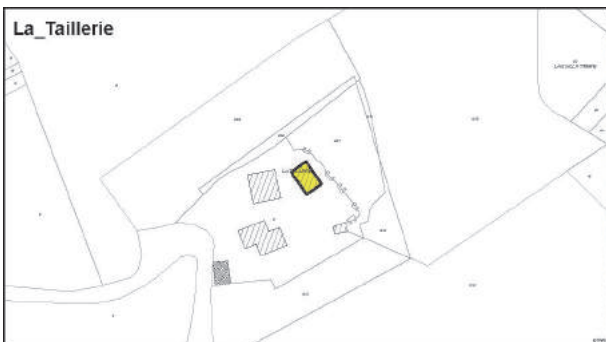
ANNEXE 3 : LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION SOUS CONDITIONS

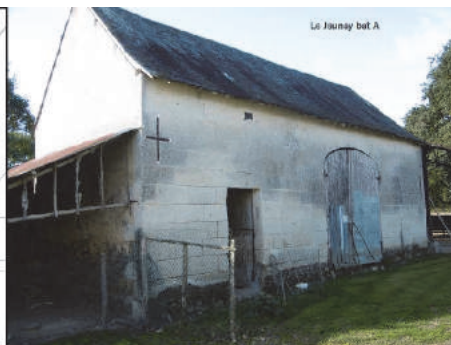
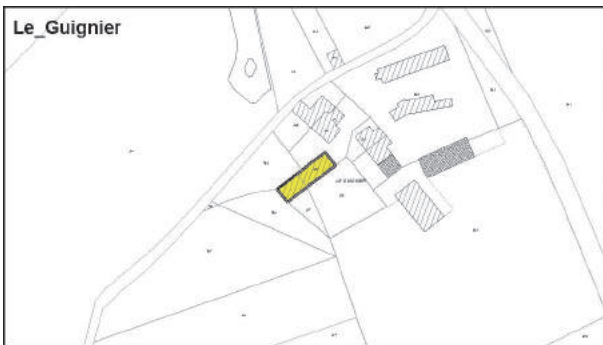


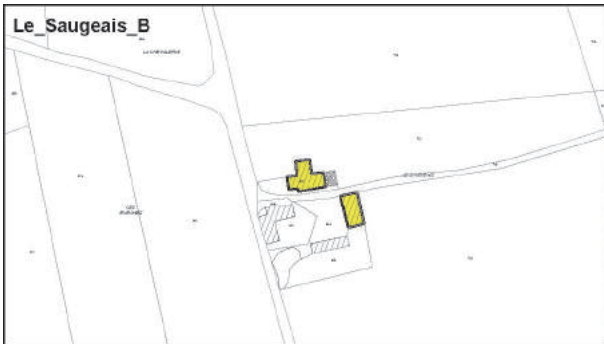


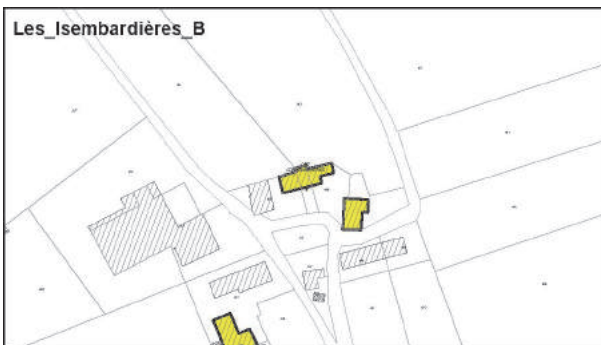
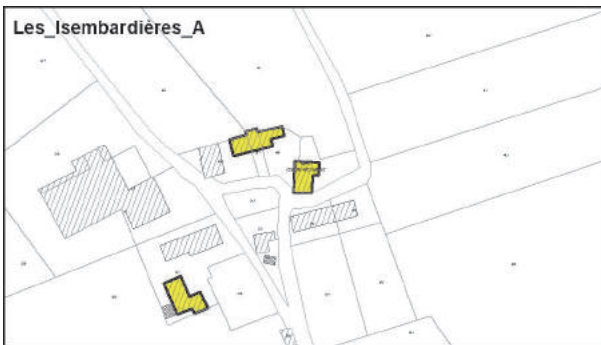


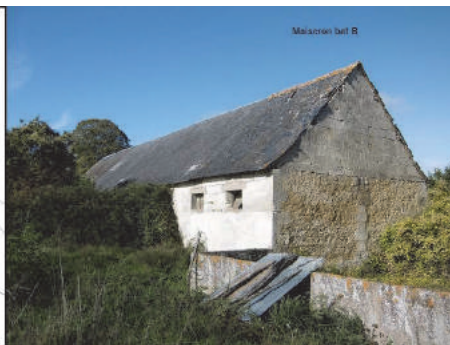
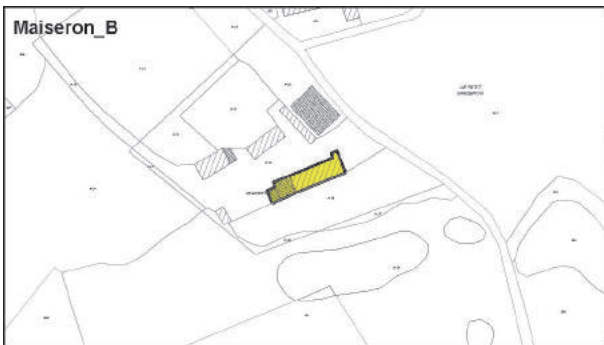
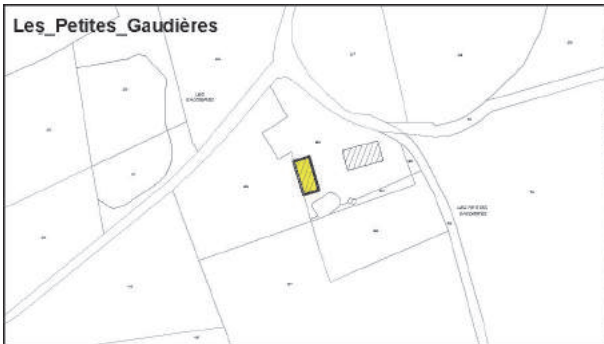
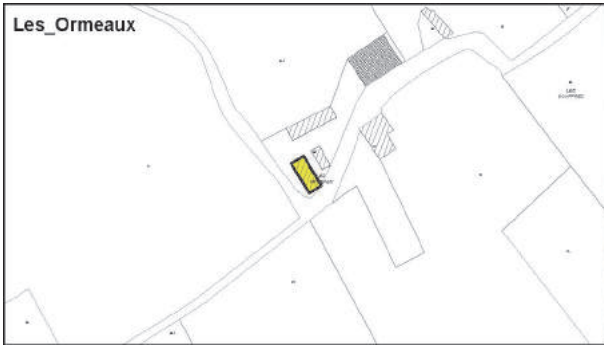
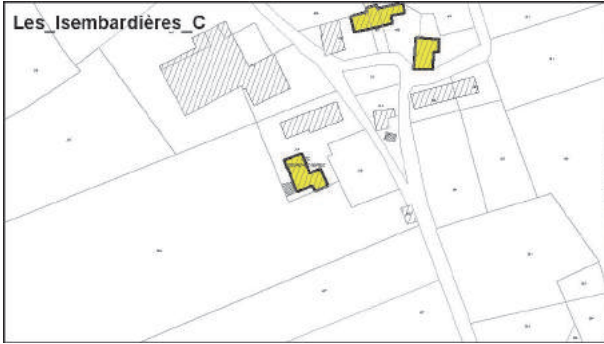


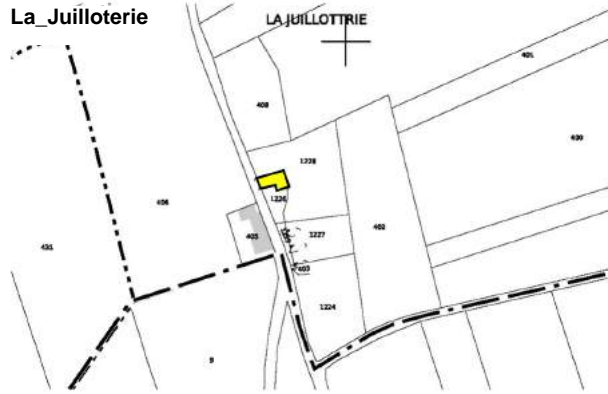
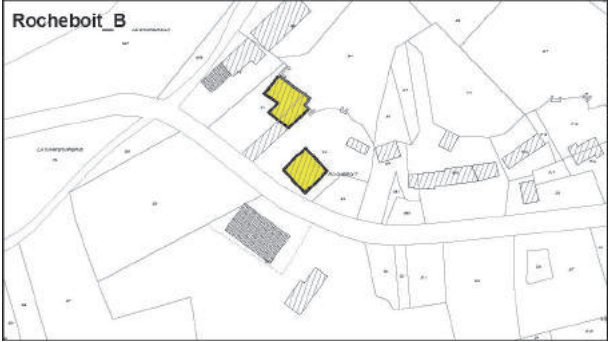












Commune de

SAINT-PATERNE-RACAN



Révision allégée n°1 du PLU



Bilan de la
concertation



Vu pour être annexé à la délibération du 08/11/2023
arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2023
APPROUVÉ LE :

Dossier 23103739
24/10/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

Saint-Paterne-Racan

Révision allégée n°1 du PLU



Bilan de la concertation

Version	Date	Description
Bilan de la concertation	24/10/2023	Révision allégée n°1

TABLE DES MATIERES

1.1	Délibération de prescription – Modalités de concertation	4
1.2	Actions mises en œuvre pour la concertation.....	4
1.3	Remarques et informations recueillies dans le cadre de la concertation	6

1.1 Délibération de prescription – Modalités de concertation

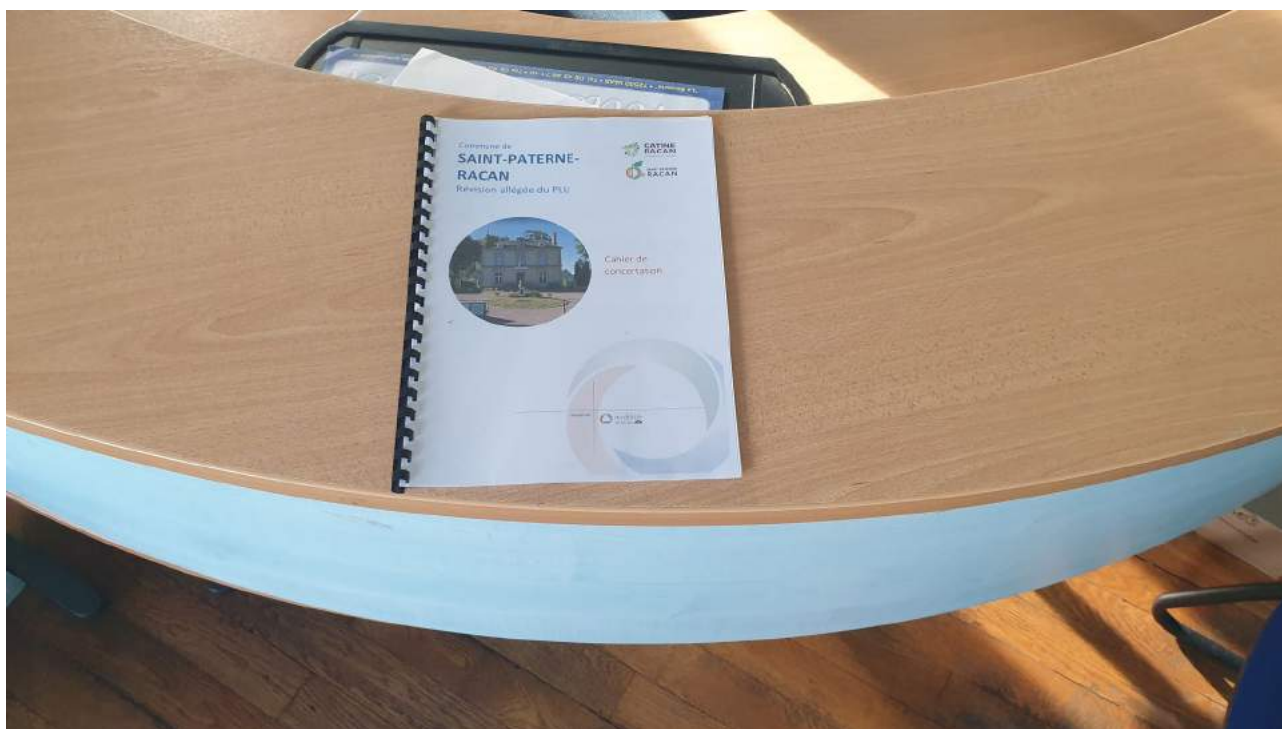
La Communauté de Communes Gâtine-Racan, dans sa délibération du 11/07/2023 prescrivant la révision allégée du PLU de Saint-Paterne-Racan, a prévu les modalités de concertation suivantes :

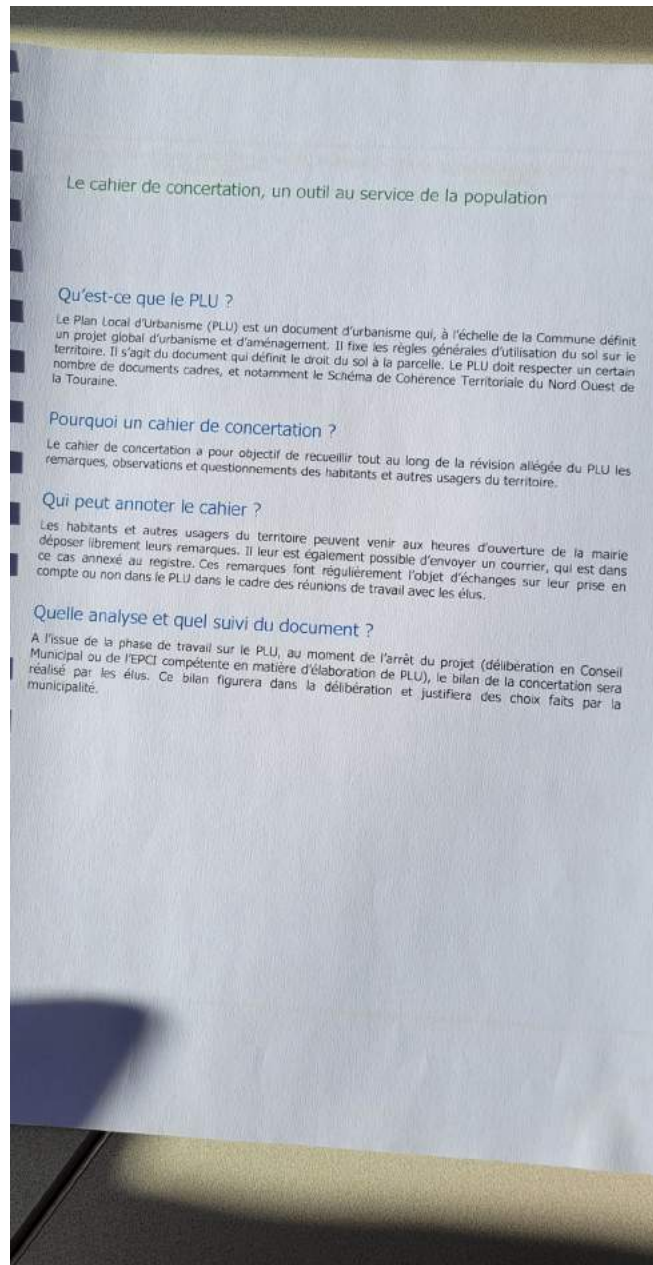
- Mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie, permettant de consigner les remarques et propositions
- Possibilité d'adresser des remarques par courrier à M. le Président de la CCGR et à M. le Maire de Saint-Paterne-Racan

1.2 Actions mises en œuvre pour la concertation

Jusqu'à l'arrêt du projet de la présente révision allégée du PLU, les éléments suivants sont venus répondre à ces modalités de concertation et permettent de justifier qu'elles ont été respectées :

■ Les extraits du cahier de concertation disponible à la Mairie de Saint-Paterne-Racan





1.3 Remarques et informations recueillies dans le cadre de la concertation

Dans le cadre de la concertation issue de la présente procédure de révision allégée, **aucune remarque n'a été relevée**. Le bilan de la concertation est donc considéré comme positif.

Commune de

SAINT-PATERNE-RACAN

Révision allégée n°1 du PLU



Textes règlementaires
de l'enquête publique



Dossier 23013710
22/03/2024

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de
Saint-Paterne-Racan
Révision allégée n°1 du PLU



Textes
réglementaires de
l'enquête publique

Version	Date	Description
Textes règlementaires de l'enquête publique	22/03/2024	Révision allégée n°1

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Commune de Communes Gâtine Racan

6 rue du Chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Mail : accueil@gatine-racan.fr

Téléphone : 02 47 29 81 00

Objet de l'enquête publique

Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan.

Prise en compte des observations

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire. A la suite de ces modifications, le PLU est approuvé par le conseil communautaire.

Les textes règlementaires relatifs à l'enquête publique

1.1.1 Partie législative

Cet extrait du code de l'environnement est le Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement du Titre II : Information et participation des citoyens du Livre Ier : Dispositions communes. Version applicable au 11 mars 2022

1.1.1.1 Sous-section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

- **Article L. 123-1**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

- **Article L. 123-2**

I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

-des projets de zone d'aménagement concerté ;

-des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

-des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

-des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II.-Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III.-Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis.-(Abrogé).

IV.-La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V.-L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence

1.1.1.2 Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

- **Article L. 123-3**

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

- **Article L. 123-4**

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut-être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête publique

transfère sans délai à un commissaire suppléant, choisi par la juridiction administrative dans les conditions prévues au présent alinéa, la poursuite de l'enquête publique. Le public est informé de ces décisions.

- **Article L. 123-5**

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

- **Article L. 123-6**

I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée.

- **Article L. 123-7**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1, à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ou à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1.

- **Article L. 123-8**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée.

- **Article L. 123-9**

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

- **Article L. 123-10**

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

- **Article L. 123-11**

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

- **Article L. 123-12**

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions

définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

- **Article L. 123-13**

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

- **Article L. 123-14**

I.-Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-

6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

- **Article L. 123-15**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Pour les projets d'installations de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration des délais prévus aux premier et deuxième alinéas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur

ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

- **Article L. 123-16**

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

- **Article L. 123-17**

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- **Article L. 123-18**

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

1.1.2 Partie Réglementaire

Cet extrait du code de l'environnement est le Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement du Titre II : Information et participation des citoyens du Livre Ier : Dispositions communes de la partie réglementaire. Version applicable au 26 juillet 2019.

1.1.2.1 Section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

- **Article R. 123-1**

I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.

1.1.2.2 Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

- **Projets concernés - article R. 123-2**

Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés.

- **Ouverture et organisation de l'enquête - article R. 123-3**

I. Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'une autorité nationale de l'Etat, sauf disposition particulière, l'ouverture et l'organisation de l'enquête sont assurées par le préfet territorialement compétent.

II. Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'un établissement public de l'Etat comportant des échelons territoriaux dont le préfet de région ou de département est le délégué territorial en vertu de l'article 59-1 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, l'organe exécutif de l'établissement peut déléguer la compétence relative à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête à ce préfet.

III. Lorsque le projet porte sur le territoire de plusieurs communes, départements ou régions, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des autorités compétentes pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, cette décision désigne l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

- **Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur - article R. 123-4**

Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête les personnes intéressées au projet, plan ou programme soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.

Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur.

- **Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête - article R. 123-5**

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période

d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

- **Enquête publique unique - article R. 123-7**

Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme.

- **Composition du dossier d'enquête - article R. 123-8**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

- **Organisation de l'enquête - article R. 123-9**

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

- **Jours et heures de l'enquête - article R. 123-10**

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

- **Publicité de l'enquête - article R. 123-11**

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfetures et sous-préfetures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

- **Information des communes - article R. 123-12**

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

- **Observations et propositions du public - article R. 123-13**

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- **Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur - article R. 123-14**

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

- **Visite des lieux par le commissaire enquêteur - article R. 123-15**

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

- **Audition de personnes par le commissaire enquêteur - article R. 123-16**

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

- **Réunion d'information et d'échange avec le public - article R. 123-17**

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

- **Clôture de l'enquête - article R. 123-18**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à

compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

- **Rapport et conclusions - article R. 123-19**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

- **Rapport et conclusions - article R. 123-20**

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

- **Rapport et conclusions - article R123-21**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

- **Suspension de l'enquête - article R. 123-22**

L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

- **Sous-section 19 : Enquête complémentaire - article R. 123-23**

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

- **Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique - article R. 123-24**

Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet.

- **Indemnisation du commissaire enquêteur - article R. 123-25**

Les commissaires enquêteurs et les membres des commissions d'enquête ont droit à une indemnité, à la charge de la personne responsable du projet, plan ou programme, qui comprend des vacations et le remboursement des frais qu'ils engagent pour l'accomplissement de leur mission.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'environnement, du budget et de l'intérieur fixe les modalités de calcul de l'indemnité.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin qui a désigné le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête, détermine le nombre de vacations allouées au commissaire enquêteur sur la base du nombre d'heures que le commissaire enquêteur déclare avoir consacrées à l'enquête depuis sa nomination jusqu'au rendu du rapport et des conclusions motivées, en

tenant compte des difficultés de l'enquête ainsi que de la nature et de la qualité du travail fourni par celui-ci.

Il arrête, sur justificatifs, le montant des frais qui seront remboursés au commissaire enquêteur.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin fixe par ordonnance le montant de l'indemnité à verser au commissaire enquêteur. Cette ordonnance est notifiée au commissaire enquêteur et à la personne responsable du projet, plan ou programme et exécutoire dès sa notification.

Dans le cas d'une commission d'enquête, il appartient au président de la commission de présenter, sous son couvert, le nombre d'heures consacrées à l'enquête et le montant des frais de chacun des membres de la commission, compte tenu du travail effectivement réalisé par chacun d'entre eux.

Le commissaire enquêteur dessaisi de l'enquête publique est uniquement remboursé des frais qu'il a engagés.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse au commissaire enquêteur, directement ou par le biais d'un tiers que ce dernier mandate à cette fin, les sommes dues, déduction faite du montant de la provision versée dans les conditions définies à l'article R. 123-27. Elle effectue ce versement au plus tard un mois à compter de la notification de l'ordonnance mentionnée au cinquième alinéa du présent article.

En l'absence de versement des sommes dues dans ce délai, le commissaire enquêteur peut recouvrer ces sommes contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun. Lorsque l'indemnité est due par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et en cas de défaut de mandatement de leur part, le commissaire enquêteur peut solliciter auprès du préfet de département la mise en œuvre de la procédure de mandatement d'office, dans les conditions fixées par l'article L. 1612-16 du code général des collectivités territoriales, et, le cas échéant, d'inscription d'office, dans les conditions fixées par l'article L. 1612-15 de ce même code.

Sans préjudice de la faculté pour le commissaire enquêteur de saisir le juge des référés en application de l'article R. 541-1 du code de justice administrative, le commissaire enquêteur et la personne responsable du projet, plan ou programme peuvent contester cette ordonnance, dans un délai de quinze jours suivant sa notification, en formant un recours administratif auprès du président du tribunal administratif concerné. Il ne suspend pas le délai de paiement et constitue un préalable obligatoire à l'exercice d'un recours contentieux, à peine d'irrecevabilité de ce dernier. Le silence gardé sur ce recours administratif pendant plus de quinze jours vaut décision de rejet. La décision issue de ce recours administratif peut être contestée, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification, devant la juridiction à laquelle appartient son auteur. La requête est transmise sans délai par le président de la juridiction à un tribunal administratif conformément à un tableau d'attribution arrêté par le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat. Le président de la juridiction à laquelle appartient l'auteur de l'ordonnance est appelé à présenter des observations écrites sur les mérites du recours.

- **Provision des indemnités - article R. 123-27**

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin peut, soit au début de l'enquête, soit au cours de celle-ci ou après le dépôt du rapport d'enquête, accorder au commissaire

enquêteur, sur sa demande, une provision. Cette décision ne peut faire l'objet d'aucun recours. La provision est versée par la personne responsable du projet, plan ou programme.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan (37)**

N°MRAe 2023-4330

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 20 octobre 2023, en présence de

Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT,

chacun de ces membres délibérant attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme communal (PLU) de Saint-Paterne-Racan (37) actuellement en vigueur ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan (37), reçue le 21 août 2023 et enregistrée sous le n°2023-4330 (y compris ses annexes) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 30 août 2023 ;

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan a pour objet :

- la création sur l'emprise foncière du magasin CAPL d'une zone urbaine UYc de 6 800 m² destinée aux activités économiques artisanales, industrielles et commerciales, en lieu et place d'une zone naturelle N en vue de permettre le développement de l'activité commerciale du magasin,
- la modification du règlement du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) Ay1, afin de préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans ce Stecal ainsi que les conditions d'implantation des activités et faciliter par conséquent la reconversion du bâtiment d'activité existant,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4330 en date du 20 octobre 2023

Projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan (37)

- la création d'un sous-secteur à vocation d'hébergement (UEh) d'une superficie de 2,18 ha au sein de la zone UE à proximité de la gare, en vue d'accueillir un projet de résidences-autonomie pour les séniors,
- l'ajout au règlement graphique d'un changement de destination au lieu-dit de La Juilloterie afin de permettre la reconversion d'un ancien bâtiment agricole en gîte ou en logement ;

Considérant que la future zone UYc :

- s'étend sur un espace déjà artificialisé et n'empiète pas sur les haies présentes à l'ouest et au sud, ni sur le ruisseau de la Clarie,
- est située dans le périmètre du Château d'Hodebert et au sein du site inscrit « Vallon de la Clarté-Dieu et parc d'Hodeberg », et qu'à ce titre, il conviendra de veiller à l'insertion paysagère de tout nouvel aménagement et construction dans cette zone ;

Considérant que le futur zonage UEh est situé :

- sur une ancienne friche en partie imperméabilisée,
- au sein la trame verte et bleue locale, matérialisée par la haie longeant l'Escotais ; que cette dernière est protégée par le règlement du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui assure sa préservation dans le cadre de tout projet d'aménagement,
- dans les périmètres du Château d'Hodebert et de l'église paroissiale Saint-Paterne, et qu'à ce titre, toutes les installations et constructions seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le Stecal Ay1 est situé en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection relatif aux milieux naturels et au paysage ;

Considérant que les adaptations envisagées sont d'une ampleur limitée et n'induisent pas de changements notables par rapport aux précédentes dispositions du PLU et à la prise en compte de l'environnement dans ce document ;

Considérant que le projet de révision ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes Gatine Racan, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Paterne-Racan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes Gatine Racan.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Gatine Racan rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 20 octobre 2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
pour son président, empêché

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line and a short vertical stroke.

Jérôme DUCHENE

TOURS, le 05 FEV. 2024

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Communautés de communes Gâtine Racan
Monsieur Antoine TRYSTRAM
Président
6 RUE DU CHENE BAUDET
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur la procédure de révision allégée du PLU de la commune de Saint-Paterne-Racan.

Monsieur le Président,

Par mail reçu le 10 janvier 2024, vous conviez le Conseil départemental à participer à une réunion d'examen conjoint, le 6 février, du dossier de révision allégée du PLU de la commune de Saint-Paterne-Racan.

Dans la perspective de cette réunion et après avoir pris connaissance du dossier transmis dont l'objet est de permettre :

- le développement de l'activité économique du magasin jardinerie CAPL pour lequel une modification du plan de zonage et du règlement associé est nécessaire afin de permettre son classement en zone à vocation d'activité (initialement zone naturelle),
- la réhabilitation d'un ancien bâtiment à vocation d'activités économiques en modifiant et clarifiant le règlement du secteur concerné (STECAL Ay1),
- la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit de La Juilloterie en autorisant le changement de destination de celui-ci,
- la réalisation d'hébergements spécifiques dans le cadre d'un projet de résidences séniors en créant un sous-secteur à la zone UE du secteur de la gare.

Je vous informe que **le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de de révision allégée du PLU de la commune de Saint-Paterne-Racan.**

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes cordiales salutations.

La Présidente
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,



Nadège ARNAULT



Communauté de Communes Gâtine-
Racan
6 rue du Chêne Baudet
37360 Saint Antoine du Rocher

AMBILLOU, le 11 décembre 2023

Référence : EL/GM/décembre2023

Objet : Avis compatibilité Révision allégée n°1 du PLU de Saint Patern Racan

À l'attention de Monsieur le Président

Monsieur le Président,

Vous avez transmis au Syndicat Mixte Pays Loire Nature Touraine, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint Patern Racan, le 09 novembre 2023, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Conformément aux dispositions de l'article L132-9 du Code l'Urbanisme, ce projet est transmis afin d'obtenir un avis de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCoT-NOT),

Ce projet de révision allégée vise à :

1. Permettre l'évolution d'une activité économique située en zone N du PLU
2. Modifier et clarifier un STECAL Ay1, afin de préciser et clarifier les destinations et sous destinations autorisées dans la zone
3. Permettre le changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit La Juilloterie afin de permettre la réhabilitation d'un bâti agricole de qualité (pastillage)
4. Création d'un Sous-secteur UE à proximité de la gare afin de permettre la création d'un hébergement spécifique séniors

A la lecture des éléments de justification des différentes modifications envisagées, aucune difficulté de compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT n'a été relevée.

Cependant dans un souci d'amélioration, il est rappelé que seul le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du SCoT est opposable au tiers. Or, la notice de la révision allégée n°1 ne fait référence qu'au PADD du SCoT dans sa recherche de compatibilité. Il est donc proposé que la notice soit modifiée afin que des références au DOO soient intégrées.

Au regard des commentaires précédents, il est donné **un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du P.L.U de Saint Patern Racan présenté. Les conseils prodigués dans l'avis seront à prendre en compte.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations respectueuses.

XAVIER DUPONT,

 PRESIDENT DU PAYS LOIRE NATURE
 DELEGUE AU SCOT

N.B : Pour rappel, à l'issue de la mise à disposition du public et de l'approbation de la révision allégée en conseil municipal, le service instructeur ne pourra appliquer les dispositions de cette évolution réglementaire qu'à compter du moment où le caractère exécutoire aura été obtenu.

L'ensemble des plans de zonages modifiés et le règlement écrit modifié devront être transmis au service instructeur une fois la transmission et la publication effectuées.

Copie transmise à la commune.



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

CENTRE-Val de Loire

Indre-et-Loire

Communauté de communes Gâtine
et Choisilles - Pays de Racan

Tours, le 7 décembre 2023

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Président,

Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception du dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan et nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la Chambre de Métiers et de
l'Artisanat Centre-Val de Loire,

Gérard BOBIER

De : [SOULARD Clément - DDT 37/SUDT/UP](#)
À : [urbanisme](#)
Cc : [Alexis ROBIN; dgs@stpaterneracan.fr; Valérie ARCHAMBAULT; BERTHONNEAU Dominique \(Adjoint chef d'unité\) - DDT 37/SUDT/UP; DDT 37/SUDT/UP \(Urbanisme Planification\); ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr](#)
Objet : Re: [INTERNET] Révision allégée du PLU de Saint-Paterne Racan - Invitation à la réunion d'examen conjoint
Date : mercredi 7 février 2024 12:03:55
Pièces jointes : [bloc_marque_marianne16_fond_blanc_nekdcacmodhdeei.png](#)
[Ma Signature.png](#)

Bonjour,

Comme convenu lors de nos échanges pendant la réunion le 06/02/24, d'examen conjoint de la révision allégée du PLU de Saint-Paterne-Racan, nous revenons vers vous. Nous confirmons que nous émettons un avis favorable assorti des observations et remarques suivantes :

- **Création d'un secteur UYC sur le magasin CAPL (Ancien PLU en zone UCa = "Oubli" lors de la révision générale de 2021) :** Une attention devra être apportée à l'intégration paysagère de tout nouvel aménagement de ce bâtiment en entrée Nord de la commune.
- **Modification dispositions réglementaires du STECAL Ay1 :** Une attention devra être portée à la compatibilité du type d'activité envisagée au regard de la proximité du méthaniseur (200m) au sud du Bâtiment. Certaines activités industrielles pourraient être incompatibles avec cette installation ICPE dans le cadre de la reconversion de ce site ;
- **Passage du dossier en CDPENAF :** Au regard de la situation de ce dossier, cette révision allégée rentre effectivement dans le cas de l'autosaisine de la CDPENAF. Pour l'instant, sur le département en cas de réduction d'ENAF, l'autosaisine de la CDPENAF est systématique. Compte tenu de l'état d'avancement de ce dossier merci de nous transmettre ce dossier (numérique à l'adresse suivante : ddt-cdpenaf@indre-et-loire.gouv.fr) dans les plus brefs délais ce qui devrait permettre un passage lors de la commission de Mars. Un avis pourra ainsi vous être transmis avant la mi-avril.

Enfin, comme évoqué lors de la réunion, nous conseillons à votre commune de vérifier si des aides ne pourraient pas être envisagées pour la reconversion de friches ("fond vert" : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/9d1d-recycler-les-friches/>).

Nous restons disponibles pour tout complément d'information,
Cordialement



Clément SOULARD

Direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire
Service urbanisme et démarche de territoires
Unité urbanisme et planification
Chargé d'études en urbanisme

61, Avenue de Grammont BP 71655
37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1

02.47.70.80.47



Le 10/01/2024 à 12:20, > urbanisme (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme et suivants, et notamment l'article L.153-40, vous avez été consulté fin novembre 2023 (par courrier) sur le dossier de révision allégée du PLU de la commune de Saint-Paterne-Racan.

Dans le cadre de cette procédure, nous vous invitons à une réunion d'examen conjoint. Elle se tiendra le **06 février 2024 à 10h, en mairie de Saint-Paterne-Racan.**

Veillez me confirmer votre présence par retour de mail. Je reste à votre disposition.

Respectueusement.



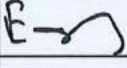

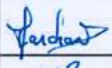



**Communauté de Communes Gâtine-Racan – Révision allégée du Plan Local
d’Urbanisme de Saint-Paterne-Racan**

Compte-rendu de la réunion n°3
 Le 06-02-2024 à 10h00

**Procès-verbal de la réunion d’examen conjoint avec les Personnes Publiques
Associées**

Etaient présents :

NOM Prénom	Poste / Fonction	Signature	Telephone / Fax	Mail
Alexis ROBIN	Urbaniste Auddicé		07 56 00 08 96	alexis.robin@auddice.com
ROBBE Constan	Chargé de projet / CC-02			robbe@st-paterne-racan.fr
DORISE Philippe	Adjoint S.P.R			dorphilma@gmail.com
LAPLEAU Eric	Maire			eric.lapleau@cc-gatine-racan.fr
VIVIEN-DOYEN Françoise	DGS		0247293304	doy@st-paterne-racan.fr
Gérald Marchand	PLN-SCOT		0247294883	gerold.marchand@publicite-normandie.fr
Clement SOULARD	DDT37 / Service Urbanisme		0247701047	clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr

Contenu de la réunion

Le présent compte-rendu fait état des échanges et remarques non-inscrites sur le support de présentation, en annexe de ce document. Après un rapide temps de présentation du projet et de la procédure par M. ROBIN, les participants sont invités à prendre la parole à tour de rôle.

⇒ Rappel de la procédure et des objets

M. ROBIN présente rapidement la procédure et les objets de la présente révision allégée.

Le PLU de Saint-Paterne-Racan a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mars 2021. La révision allégée n°1 du PLU a quant à elle été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la CC Gâtine Racan en date du 11/07/2023. Elle porte sur quatre objets, à savoir :

- **L'ajout d'un changement de destination** pour un ancien bâtiment agricole du XIXème siècle situé au lieu-dit de la Juilloterie, au Nord-Ouest de la commune.
- **La création d'un secteur UYc en lieu et place de la zone N** sur l'emprise artificialisée du magasin CAPL en entrée Nord-Ouest du bourg le long de la D6.
- **La modification des dispositions règlementaires du STECAL Ay1** au Sud-Est du territoire afin de clarifier les destinations autorisées, d'ouvrir le STECAL à un réemploi par plusieurs activités et ainsi de maximiser les chances de reprise de ce bâtiment d'activité aujourd'hui inoccupé.
- **La création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh**, sur le secteur de la gare afin de permettre l'implantation éventuelle d'un hébergement pour personnes âgées dépendantes.

⇒ Avis reçus en amont de la réunion

M. ROBIN présente les avis reçus en amont de la réunion.

- 🕒 **Avis de la MRAe Centre-Val de Loire** : l'avis de la MRAe dans le cadre de la demande de cas par cas personne publique responsable a été rendu en date du 20 novembre 2023. La MRAe, considérant que la révision allégée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, a conclu à **l'absence de nécessité de soumettre la procédure à évaluation environnementale**. La Communauté de Communes a délibéré en ce sens le 08/11/2023.
- 🕒 **Avis du Pays Loire Nature** : l'avis du Pays Loire Nature rendu le 11/12/2023 est **favorable au projet de révision allégée**. Le Pays Loire Nature souligne toutefois la nécessité de se référer au DOO du SCOT et non pas au PADD pour argumenter la compatibilité de la procédure vis-à-vis du SCOT. M. ROBIN répond que cette remarque sera prise en compte à l'issue de l'enquête publique.
- 🕒 **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat** : dans son avis rendu le 07/12/2023, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat précise que le projet de révision allégée n'appelle **aucune remarque** de sa part.
- 🕒 **Avis du Conseil Départemental** : Dans son avis adressé le 05/02/2024, le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire émet un **avis favorable** au projet de révision allégée du PLU, sans autre remarque.

⇒ Intervention de la Direction départementale des Territoires d'Indre-et-Loire

M. SOULARD, représentant le service Urbanisme de la DDT 37, déclare qu'un avis positif sera rendu suite à la réunion d'examen conjoint sur le projet de révision allégée. La DDT informera néanmoins dans son avis des limites à l'usage de la procédure de révision allégée dans des procédures à plusieurs objets, plusieurs jurisprudences contraires existant sur cette possibilité.

M. SOULARD explique également que la présence d'un méthaniseur à proximité directe du STECAL Ay1 pourrait limiter les activités autorisées sur le STECAL. M. SOULARD rappelle au passage aux élus l'existence du fond vert, dispositif financier permettant entre autres l'aide à la reconversion des friches dans certains cas.

M. SOULARD demande également de porter attention aux enjeux d'intégration paysagère de tout nouveau bâtiment dans le règlement de la zone UYc, le magasin CAPL étant situé en entrée de bourg.

Enfin, M. SOULARD évoque la nécessité pour le dossier d'un passage en CDPENAF au titre de la modification du STECAL Ay1 et de la réduction de la zone N avec le passage en zone U du magasin CAPL. M. ROBIN suggère que les deux objets mentionnés ne font normalement pas partie des cas de saisine obligatoire de la CDPENAF, la réduction de la zone N donnant lieu à une saisine obligatoire de la CDPENAF qu'en l'absence de SCoT approuvé et dans le cadre d'une création ou d'une extension d'un STECAL. La CDPENAF peut néanmoins s'autosaisir en dehors des cas de saisine obligatoire en cas de réduction d'une zone A ou N. M. SOULARD reviendra rapidement sur cette obligation de saisine auprès de la commune et de la Communauté de Communes.

Suite à la réunion, la DDT confirme que la révision allégée du PLU de Saint-Paterne-Racan rentre dans le champ d'une auto-saisine de la CDPENAF. La doctrine dans le département est que la CDPENAF s'auto-saisisse systématiquement des dossiers en cas de réduction d'une zone N. Le dossier devra donc être transmis à la CDPENAF, qui devrait faire passer ce dossier lors de la commission de mars, pour un avis rendu avant la mi-avril.

⇒ **Intervention du Pays Loire Nature**

M. MARCHAND, Chargé de mission SCoT au Pays Loire Nature rappelle que les objets de la procédure sont compatibles avec les orientations du SCoT. M. MARCHAND rappelle également pour les bureaux d'études accompagnant les collectivités dans le cadre de procédure d'évolution de PLU la nécessité de fournir une archive complète une fois la procédure approuvée, avec la notice de présentation de la procédure ajoutée au rapport de présentation du PLU ainsi que les pièces modifiées intégrées au dossier pour publication sur le GPU.

Il n'y a plus de remarques, la réunion d'examen conjoint est donc levée.

Ce compte-rendu a été rédigé par M. ROBIN Alexis, chef de projet urbaniste, et validé par M. Antoine TRYSTRAM, Président de la CC Gâtine Racan.

M. Antoine TRYSTRAM
Président de la CC Gâtine Racan





**EXTRAIT du REGISTRE
des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mil Vingt Trois, le Onze Juillet à Dix-Neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à l'Espace Multimédia de Saint-Paterne-Racan en séance publique sous la présidence de Monsieur LAPLEAU Éric, Maire.

Étaient présents : BAADER Daniel, BEAUFRERE Laurent, BERTHAULT Julien, BOUVET Tony, CHAUVEAU Véronique, COIRARD Michel, DE LA RUE DU CAN Sylvie, DORISE Philippe, GEORGET Rosita, GERMANI Gaëla, LAPLEAU Éric, MOISY Thierry, MORIN Gwenaëlle, SOULIER Karine, TRINQUART Martine, VILLIERS Claudine.

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés : LORMOIS Frédéric à MOISY Thierry, PICHON Lionel à BAADER Daniel, PY-MEGESSIER Christelle à SOULIER Karine

Secrétaire de séance : BOUVET Tony

Objet : Plan Local d'Urbanisme : Prescription Révision allégée – Modalités de concertation

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté de Communes Gâtine-Racan a voté une délibération prescrivant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Paterne-Racan. Le Conseil Municipal de Saint-Paterne-Racan doit voter une délibération identique.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Gâtine-Racan indique que la commune a souhaité lancer une procédure de révision allégée de son PLU par délibération en date du 18 avril 2023.

Cette procédure portait initialement sur plusieurs points. La commune a souhaité y apporter un complément et cet ajout nécessite la présentation d'un devis complémentaire de la part du cabinet AUDDICE, cabinet qui accompagne la collectivité dans la procédure de révision de son PLU.

Monsieur le Président rappelle qu'en vertu de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme :

« lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Monsieur le Président expose l'intérêt pour la Communauté de communes d'engager une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Paterne-Racan.

Monsieur le Président présente les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme :

- Ajouter un changement de destination
- Reclasse le magasin CAPL en zone urbaine
- Modifier le règlement du STECAL Ay1 pour permettre la reprise du bâti économique existant
- Créer un sous-secteur à la zone UE pour permettre un futur projet d'hébergement

La révision ayant seulement pour objet de modifier le règlement écrit et le plan de zonage pour permettre le développement mesuré d'une activité existante sur son unité foncière, de permettre un futur projet d'hébergement sénior au sein du bourg, de permettre la reconversion d'un bâtiment d'activité dans un STECAL et de permettre la réhabilitation d'un ancien corps de ferme sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, la Communauté de communes peut recourir à la procédure de révision allégée organisée aux articles L. 153-34 et R. 153-12 du Code de l'urbanisme. Conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, Monsieur le Président propose de retenir les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie, permettant de consigner les remarques et propositions
- Possibilité d'adresser des remarques par courrier à M. le Président de la CCGR et à M. le Maire de Saint-Paterne-Racan

A l'issue de la concertation, Monsieur le Président tirera le bilan de la concertation.

Monsieur le Président précise qu'un examen conjoint des personnes publiques associées aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique.

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Paterne-Racan sera invité à participer à cet examen conjoint.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide de :

- Prescrire la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan
- Préciser les objectifs poursuivis par la révision allégée du plan local d'urbanisme tels que annoncés ci-dessus

COMMUNE DE SAINT-PATERNE-RACAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

N° 006 - 2024

MAIRIE 30 Rue de la Gare
37370 SAINT-PATERNE-RACAN
☎ 02 47 29 33 04
dgs@stpaterneracan.fr

**portant avis sur le projet de révision du PLU arrêté
par la Communauté de Communes de Gâtine-Racan**

Le Maire de Saint-Paterne-Racan

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-33 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 24 mars 2021 ;

Vu la délibération en date du 11 juillet 2023 prescrivant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Paterne-Racan et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu la délibération en date du 8 novembre 2023 arrêtant le projet de PLU révisé ;

Considérant la nécessité pour la commune de rendre un avis sur le projet de PLU arrêté en application des dispositions de l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de révision allégée vise à :

1. Permettre l'évolution d'une activité économique située en zone N du PLU ;
2. Modifier et clarifier un STECAL Ay1, afin de préciser et clarifier les destinations et sous destinations autorisées dans la zone ;
3. Permettre le changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit La Juilloterie afin de permettre la réhabilitation d'un bâti agricole de qualité (pastillage) ;
4. La création d'un Sous-secteur UE à proximité de la gare afin de permettre la création d'un hébergement spécifique seniors.

Considérant l'intérêt communal de la révision du PLU.

ARRÊTE

Article 1 : La Commune de Saint-Paterne-Racan donne l'avis suivant sur le projet de révision du PLU arrêté :
- **Avis FAVORABLE**

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et transmis au siège de la Communauté de communes Gâtine-Racan, 6 rue du Chêne Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher.

Article 3 : Conformément à l'article R 312-1 du code de justice administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

Fait à Saint-Paterne-Racan,
Le 2 Février 2024
Le Maire,
Éric LAPLEAU



- Retenir les modalités de la concertation comme définies ci-dessus

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

- Retenir le devis complémentaire du cabinet AUDDICE pour un montant de 780 euros TTC

- Dire que la délibération référencée 176.2022 de la Communauté de communes Gâtine-Racan est abrogée

- Donner tous pouvoirs à Monsieur le Président ou son représentant pour signer tous documents permettant la mise en application de la présente délibération

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal de Saint-Paterne-Racan entérine la délibération de la Communauté de Communes Gâtine-Racan et autorise M. le Maire à faire les démarches et à signer tous documents se rapportant à cette décision.

Présents : 16	Votants : 19	Pour : 19	Contre : 0	Abstention : 0
---------------	--------------	-----------	------------	----------------

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures,

Affiché le 18/07/2023

Pour copie conforme,

Le Maire,

Éric LAPLEAU

EL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213702319-20230711-2023-056-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/07/2023

Affichage : 20/07/2023

E





CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 5 JUILLET 2023 DELIBERATION

L'an deux mille vingt-trois, le cinq juillet à 18h30 heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur le Président, Antoine TRYSTRAM.

Présents :

Beaumont-Louestault : Mme Frapier Sylvie ; M. Desjonquères Vincent
Bueil-en-Touraine : M. Descloux Didier
Cerelles : M. Poulle Guy
Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain
Chemillé-Sur-Dême : M. Canon Eloi
Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane
Marray : M. Capon Philippe
Neuillé-Pont-Pierre : M. Jollivet Michel ; Mme Six Sylvie ; M. Savard Didier
Neuvy-Le-Roi : M. Thélisson Flavien
Pernay : Mme Barthélémy Karine
Rouzières-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danielle
St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; M. Cornuault Patrick
St-Aubin-le-Dépeint :
St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Albert De Rycke Thierry
St-Paterne-Racan : M. Lapeau Eric ; Mme Soulier Karine
St-Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Hendrick Elsa
Sonzay : M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Goumon Isabelle
Villebourg : Mme Lubineau Claudia

Excusés : M. Fromont Christophe

Pouvoirs : Mme Groux Gisèle à M. Poulle Guy ; M. Grousset Francis à Mme Pain Claude ; M. Durand Benoît à Mme Lemaire Catherine ; M. Peninon Jean-Pierre à M. Trystram Antoine ; M. Robert Jean-Paul à Mme Frapier Sylvie ; Mme Plou Peggy à Mme Six Sylvie

Date de convocation : 28 juin 2023

Secrétaire de séance : Commune de Saint Antoine du Rocher – Mme Pain Claude

Elus	: 35
Présents	: 29
Votants	: 35
Pour	: 35
Blancs	:
Nuls	:

Réf : CC93.2023

URBANISME
PLU DE LA COMMUNE DE SAINT PATERNE RACAN
PRESCRIPTION REVISION ALLEGEE – MODALITES DE CONCERTATION

Monsieur le Président indique que la commune a souhaité lancer une procédure de révision allégée de son PLU par délibération en date du 18 avril 2023.

Cette procédure portait initialement sur plusieurs points. La commune a souhaité y apporter un complément et cet ajout nécessite la présentation d'un devis complémentaire de la part du cabinet AUDDICE, cabinet qui accompagne la collectivité dans la procédure de révision de son PLU.

Monsieur le Président rappelle qu'en vertu de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme :

« lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Monsieur le Président expose l'intérêt pour la Communauté de communes d'engager une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan.

Monsieur le Président présente les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme :

- Ajouter un changement de destination
- Reclassement le magasin CAPL en zone urbaine
- Modifier le règlement du STECAL Ay1 pour permettre la reprise du bâti économique existant
- Créer un sous-secteur à la zone UE pour permettre un futur projet d'hébergement

La révision ayant seulement pour objet de modifier le règlement écrit et le plan de zonage pour permettre le développement mesuré d'une activité existante sur son unité foncière, de permettre un futur projet d'hébergement sénior au sein du bourg, de permettre la reconversion d'un bâtiment d'activité dans un STECAL et de permettre la réhabilitation d'un ancien corps de ferme sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, la Communauté de communes peut recourir à la procédure de révision allégée organisée aux articles L. 153-34 et R. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, Monsieur le Président propose de retenir les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie, permettant de consigner les remarques et propositions
- Possibilité d'adresser des remarques par courrier à M. le Président de la CCGR et à M. le Maire de Saint-Paterne-Racan

A l'issue de la concertation, Monsieur le Président tirera le bilan de la concertation.

Monsieur le Président précise qu'un examen conjoint des personnes publiques associées aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique.

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Paterne-Racan sera invité à participer à cet examen conjoint.

Envoyé en préfecture le 01/08/2023

Reçu en préfecture le 01/08/2023

Publié le

ID : 037-200073237-20230705-CC93_2023-DE

S²LO

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide de :

- Prescrire la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan
- Préciser les objectifs poursuivis par la révision allégée du plan local d'urbanisme tels que annoncés ci-dessus

- Retenir les modalités de la concertation comme définies ci-dessus

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

- Retenir le devis complémentaire du cabinet AUDDICE pour un montant de 780 euros TTC

- Dire que la délibération référencée 176.2022 de la Communauté de communes Gâtine-Racan est abrogée

- Donner tous pouvoirs à Monsieur le Président ou son représentant pour signer tous documents permettant la mise en application de la présente délibération

Le Président

Antoine Trystram



Envoyé en préfecture le 01/08/2023

Reçu en préfecture le 01/08/2023

Publié le



ID : 037-200073237-20230705-CC93_2023-DE



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 NOVEMBRE 2023 DELIBERATION

L'an deux mille vingt-trois, le huit novembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisilles, sous la présidence de Monsieur le Premier Vice-Président, Jean- Pierre PENINON

Étaient présents :

Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie ; M. Desjonquères Vincent

Bueil-en-Touraine : M. Descloux Didier

Cerelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle

Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain

Chemillé-Sur-Dême : M. Canon Eloi

Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane

Marray : M. Capon Philippe

Neuillé-Pont-Pierre : M. Savard Didier

Neuvy-Le-Roi : M. Thélisson Flavien

Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine

Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danièle

St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; M. Grousset Francis

St-Aubin-le-Dépeint : M. Durand Benoît

St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine

St-Paterne-Racan : M. Lapleau Eric

St-Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole

Semblançay : Mme Hendrick Elsa ; Mme Plou Peggy

Sonzay :

Villebourg :

Date de convocation : 31 Octobre 2023

Secrétaire de séance : Commune de Saint Christophe sur le Nais – Mme Lemaire

Pouvoirs : Monsieur Jollivet donne pouvoir à Monsieur Peninon, Monsieur Trystram donne pouvoir à Mme Hendrick, Mme Soulier donne pouvoir à Monsieur Lapleau

Excusés : Mme Six Sylvie, M. Cornuault Patrick, M. Albert de Rycke Thierry, M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Goumon Isabelle, M. Fromont Christophe

Elus	: 35
Présents	: 26
Votants	: 29
Pour	: 29
Blancs	:
Nuls	:

Réf : CC147-2023

URBANISME

DECISION DE NE PAS REALISER D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

DE SAINT PATERNE RACAN

Monsieur Le Vice-Président expose les éléments suivants :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.104-34 à R.104-37 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paterne-Racan approuvé en Conseil communautaire le 24 mars 2021 ;

Vu la délibération n° 056/2023 en date du 11 juillet 2023 prescrivant la procédure de révision allégée du PLU de Saint-Paterne-Racan ;

Vu le dossier de présentation de la procédure et l'examen au cas par cas/ personne publique responsable soumis à la MRAe Centre-Val de Loire pour avis conforme en date du 21/08/2023 ;

Vu l'avis conforme de la MRAE sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en date du 20 octobre 2023 (Confirmant ainsi, dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU, de l'absence de devoir réaliser ladite évaluation) ;

Considérant que les adaptations envisagées sont d'une ampleur limitée et n'induisent pas de changements notables par rapport aux précédentes dispositions du PLU et à la prise en compte de l'environnement dans ce document et que le projet de révision ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

Le conseil communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de :

- De ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU de la commune de Saint-Paterne-Racan.

- Charger Monsieur le Président, ou son représentant, de l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pour une durée d'un mois.

Le Président,

Antoine Fystram



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 NOVEMBRE 2023 DELIBERATION

L'an deux mille vingt-trois, le huit novembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choissilles, sous la présidence de Monsieur le Premier Vice-Président, Jean- Pierre PENINON

Etaient présents :

Beaumont-Louestault : M. Robert Jean-Paul ; Mme Frapier Sylvie ; M. Desjonquères Vincent

Bueil-en-Touraine : M. Descloux Didier

Cerelles : M. Poulle Guy ; Mme Groux Gisèle

Charentilly : Mme Bouin Valérie ; M. Guyon Ghislain

Chemillé-Sur-Dême : M. Canon Eloi

Epeigné-Sur-Dême : M. Goué Stéphane

Marray : M. Capon Philippe

Neuillé-Pont-Pierre : M. Savard Didier

Neuvy-Le-Roi : M. Thélisson Flavien

Pernay : M. Peninon Jean-Pierre ; Mme Barthélémy Karine

Rouziers-de-Touraine : M. Behaegel Philippe ; Mme Dreux Danielle

St-Antoine-du-Rocher : Mme Pain Claude ; M. Grousset Francis

St-Aubin-le-Dépeint : M. Durand Benoît

St-Christophe-Sur-Le-Nais : Mme Lemaire Catherine

St-Paterne-Racan : M. Lapleau Eric

St-Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole

Semblançay : Mme Hendrick Elsa ; Mme Plou Peggy

Sonzay :

Villebourg :

Date de convocation : 31 Octobre 2023

Secrétaire de séance : Commune de Saint Christophe sur le Nais – Mme Lemaire

Pouvoirs : Monsieur Jollivet donne pouvoir à Monsieur Peninon, Monsieur Trystram donne pouvoir à Mme Hendrick, Mme Soulier donne pouvoir à Monsieur Lapleau

Excusés : Mme Six Sylvie, M. Cornuault Patrick, M. Albert de Rycke Thierry, M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Goumon Isabelle, M. Fromont Christophe

Elus	: 35
Présents	: 26
Votants	: 29
Pour	: 29
Blancs	:
Nuls	:

Réf : CC148-2023

URBANISME
ARRET DE PROJET DE LA REVISION ALLEGEE
DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT PATERNE RACAN

Monsieur Le Vice-Président expose les éléments suivants :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-34 et R. 153-12.

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 11/07/2023 prescrivant la révision allégée du plan local d'urbanisme et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Le Président rappelle les raisons qui ont conduit la Communauté de communes à engager la révision allégée du PLU :

- Ajouter un changement de destination
- Reclasser le magasin CAPL en zone urbaine
- Modifier le règlement du STECAL Ay1 pour permettre la reprise du bâti économique existant
- Créer un sous-secteur à la zone UE pour permettre un futur projet d'hébergement

Le Vice-Président rappelle également les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre conformément à la délibération en date du 22/12/2022 :

- Mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie, permettant de consigner les remarques et propositions
- Possibilité d'adresser des remarques par courrier à M. le Président de la CCGR et à M. le Maire de Saint-Paterne-Racan

Aucune remarque n'a été formulée lors de la concertation.

Le Vice-Président présente ensuite aux élus le bilan de cette concertation et les principales règles que contient le projet de plan local d'urbanisme.

Il précise que conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLU arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Communauté de communes et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme. Cet examen conjoint sera tenu avant l'enquête publique.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- De tirer un bilan favorable de la concertation ;

- D'arrêter le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- De soumettre pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

Le projet de plan arrêté sera ultérieurement soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le Président.

Le Président,

Antoine Trystram



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'ORLÉANS**

28, rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS cedex 1
Téléphone : 02.38.77.59.00
Télécopie :

8h45-12h15 et 13h30-16h30 16h00 le vend
greffe.ta-orleans@juradm.fr

E24000036 / 45

Monsieur le président
Communauté de Communes Gâtine Ra
6 rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Dossier n° : E24000036 / 45
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN (Indre-et-Loire) présenté par la Communauté de Communes de Gâtine-Racan

Monsieur le président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle est désigné Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, demeurant 1, boulevard Marchant-Duplessis, TOURS (37000) (tel : 02 36 97 35 81 ; portable : 06 24 97 38 11) en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian CALENGE (tel : 02 47 67 28 47 ; portable : 06 83 56 99 88) en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-13 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le préfet, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier,

Signé :

Sébastien LEJARS

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

12/03/2024

N° E24000036 /45

Le président du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 28/02/2024, la lettre par laquelle le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN (Indre-et-Loire) présenté par la Communauté de Communes de Gâtine-Racan ;

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2023 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à M. Denis LACASSAGNE, président, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

Article 1^{er} : Monsieur Gérard CAUDRELIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Christian CALENGE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan, à Monsieur Christian CALENGE et à Monsieur Gérard CAUDRELIER.

le président délégué



Denis LACASSAGNE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

25/03/2024

N° E24000036 /45

Le président du tribunal administratif

Décision rectificative désignation d'un commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 28/02/2024, la lettre par laquelle le Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN (Indre-et-Loire) présenté par la Communauté de Communes de Gâtine-Racan ;

Vu la décision n° E24000036/45 du 12/03/2024 désignant, en son article 1^{er}, Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant, et, en son article 2 Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Considérant que ces mentions sont erronées dans la mesure où c'est Monsieur Gérard CAUDRELIER qui est effectivement désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et que Monsieur Christian CALENGE est désigné comme commissaire enquêteur suppléant ;

Considérant, dès-lors, que la décision de désignation d'un commissaire enquêteur n°E24000036 /45 est entachée d'erreurs matérielles qu'il y a lieu de rectifier par une nouvelle décision ;

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2023 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à M. Denis LACASSAGNE, président, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

Article 1^{er} : la décision de désignation n° E24000036 /45 du 12/03/2024 désignant, en son article 1^{er}, Monsieur Gérard CAUDRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant, et, en son article 2, Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus est annulée ;

- Article 2** : Monsieur Gérard CAUDRELIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 3** : Monsieur Christian CALENGE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- Article 4** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- Article 5** : La présente décision rectificative sera notifiée au Président de la Communauté de Communes Gâtine Racan, à Monsieur Gérard CAUDRELIER et à Monsieur Christian CALENGE.

le président délégué



Denis LACASSAGNE

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'ORLÉANS**

28, rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS cedex 1
Téléphone : 02.38.77.59.00
Télécopie :

8h45-12h15 et 13h30-16h30 16h00 le vend
greffe.ta-orleans@juradm.fr

E24000036 / 45

Monsieur le Président
Communauté de Communes Gâtine Racan
6 rue du Chêne Baudet
37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Dossier n° : E24000036 / 45
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN (Indre-et-Loire) présenté par la Communauté de Communes de Gâtine-Racan

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision rectificative par laquelle est désigné Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, demeurant 1, boulevard Marchant-Duplessis, TOURS (37000) (tel : 02 36 97 35 81 ; portable : 06 24 97 38 11) en qualité de commissaire enquêteur **titulaire** et Monsieur Christian CALENGE (tel : 02 47 67 28 47 ; portable : 06 83 56 99 88) en qualité de commissaire enquêteur **suppléant**.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-13 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris et, en application de l'article R.123-23 du code susmentionné, lorsqu'ils auront été déposés, un exemplaire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sous le présent timbre en ajoutant la mention " désignation des commissaires enquêteurs "

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,
Signé :
M. Sébastien LEJARS



ARRETE D'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté n° A 2024 - 02 PLU du 25 mars 2024

Prescrivant l'Enquête Publique sur le projet de Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN

- Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153.19 et R 153-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du Plan Local d'urbanisme ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, approuvé le 24 mars 2021.
- Vu la demande de M. le Maire de SAINT-PATERNE-RACAN en date du 18 avril 2023 sollicitant, M. Le Président de la communauté de communes GÂTINE-RACAN pour engager la procédure de révision allégée n°1 du PLU de PLU de SAINT-PATERNE-RACAN.
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 5 juillet 2023 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN.
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 8 novembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN et tirant bilan de la concertation.
- Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 8 novembre 2023 prenant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, suivant l'avis conforme après examen au cas par cas « *ad hoc* » de la MR Ae Centre Val de Loire du 20 octobre 2023.
- Vu la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées en date du 9 novembre 2023 conformément aux articles L.153-36 du code de l'Urbanisme et suivants, ainsi que la réunion d'examen conjoint en date du 6 février 2024.
- Vu l'avis conforme après examen au cas par cas « *ad hoc* » n°MR Ae 2023-4330 de la MR Ae Centre Val de Loire en date du 20 octobre 2023, confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU de SAINT-PATERNE-RACAN.
- Vu l'ordonnance n° E24000036 / 45 en date du 12 mars 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.



ARRETE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, du lundi 15 avril 2024 à 9h, au lundi 29 avril 2024 à 17h.

Article 2

A l'issue de la présente enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement révisé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par le conseil municipal et le conseil communautaire.

Article 3

Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 4

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité à Saint-Antoine-du-Rocher et à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements et seront mis en ligne sur les sites de la CCGPR et de la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur :

Soit par courrier postal :

- A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (précisez « à ne pas ouvrir »).
- Révision allégée n°1 du PLU
- Mairie de SAINT-PATERNE-RACAN – 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan

Soit par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@stpaterneracan.fr.



Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN et au siège de la communauté de communes aux jours et horaires d'ouverture de la mairie / de l'établissement.

Article 5

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN – 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN
- Le lundi 29 avril 2024 de 14h à 17h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

Article 6

Les personnes désirant porter une ou plusieurs observations sur le registre devront se munir de leur propre stylo.

Article 7

A l'issue du délai de l'enquête publique fixé à l'article 1 du présent arrêté, , les registre seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 1 mois pour remettre à Monsieur le Président de la communauté de communes GÂTINE-RACAN le dossier avec son rapport ainsi que ses conclusions et avis motivées.

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur consultable par le public au siège de l'intercommunalité et à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

Article 8

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Éric LAPLEAU, Maire de la commune.

Article 9

Le présent arrêté sera affiché en mairie et au siège de l'intercommunalité quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Un avis portant à la connaissance du public les indications



GATINE RACAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

figurant dans le présent arrêté, sera porté à la connaissance du public et publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, et dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Article 10

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Commissaire Enquêteur,
- M. le Président du Tribunal Administratif,
- M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Chinon

Fait à SAINT ANTOINE DU ROCHER, le 25 mars 2024.

Le Président,

Monsieur Antoine TRYSTRAM



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO773730, N° 70690642) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Indre et Loire

Département : 37

Date de parution : 28/03/2024

Fait à Tours, le 25 Mars 2024



Enquête publique - Révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 02 PLU du 25 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, du lundi 15 avril 2024 à 9h, au lundi 29 avril 2024 à 17h.

Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN, 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@stpatemeracan.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN
- Le lundi 29 avril 2024 de 14h à 17h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Éric LAPLEAU, Maire de la commune.

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO773732, N° 70690643) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Nouvelle République Dimanche 37

Département : 37

Date de parution : 31/03/2024

Fait à Tours, le 25 Mars 2024

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



Enquête publique - Révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 02 PLU du 25 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, du lundi 15 avril 2024 à 9h, au lundi 29 avril 2024 à 17h.

Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN, 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@stpaterneracan.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

- Le lundi 29 avril 2024 de 14h à 17h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Eric LAPLEAU, Maire de la commune.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO773735, N° 70690646) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Nouvelle République Dimanche 37

Département : 37

Date de parution : 21/04/2024

Fait à Tours, le 25 Mars 2024

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



**RAPPEL - Enquête publique - Révision allégée n°1 du
PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN**

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 02 PLU du 25 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, du lundi 15 avril 2024 à 9h, au lundi 29 avril 2024 à 17h.

Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN, 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@stpaterneracan.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

- Le lundi 29 avril 2024 de 14h à 17h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Eric LAPLEAU, Maire de la commune.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO773733, N° 70690645) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Indre et Loire

Département : 37

Date de parution : 16/04/2024

Fait à Tours, le 25 Mars 2024



RAPPEL - Enquête publique - Révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 02 PLU du 25 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, du lundi 15 avril 2024 à 9h, au lundi 29 avril 2024 à 17h.

Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN, 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@stpatemeracan.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN
- Le lundi 29 avril 2024 de 14h à 17h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Éric LAPLEAU, Maire de la commune.

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



Cambriolages: le gang des moustachus à la barre

PAGE 4

Pergolas bioclimatiques

Offre de lancement
Eclairage led offert
Bandeau led offert (valeur 500€ HT)

61, rue du Mûrier
Saint Cyr-sur-Loire
mpofenêtres.com f i g
02 47 85 48 90

mpo
FENÊTRES

Créez votre nouvel espace extérieur

la Nouvelle République 1,50 € n° 24195
lanouvellerepublique.fr

Jeudi 28 mars 2024
Indre-et-Loire

Nos vidéos...
La Touraine face au défi écologique: la NR s'engage
sur lanr.fr

L'endométriiose au grand jour

PAGES 2 ET 36



Le tabou autour des règles douloureuses tombe. Cette Tourangelle évoque sa maladie dans un livre. (Photo NR, Cynthia Beauclair)

TOURS

La jeunesse aux Assises du journalisme

PAGE 6



(Photo NR, Pascal Landré)

LOCHES

Le mystère Ludovic Sforza n'est pas résolu

PAGE 19

CHINON

Les écologistes opposés à l'incinérateur

PAGE 21

HANDBALL

Chambray se relance en battant Nice

PAGE 31

Le Technicentre Industriel de Saint-Pierre-des-Corps

RECRUTE | **JOB DATING**

Vendredi 12 & Samedi 13 Avril 2024

Pour s'inscrire, merci d'envoyer votre CV à recrutement37@sncf.fr

MATÉRIEL | SNCF VOYAGEURS

R 27666 - 0328 - 1,50 € 37



IMMOBILIER

VENTE PARTICULIER

Lucilia B. Immobilier
By Lucilia Brosset



URGENT
Recherche
Maison Tours-Centre
à la vente
Fortes demandes

www.lucilia-b-immobilier.fr
02.47.66.05.66

LOCATION MAISON DIVERS VENTES

Chauvigny (86300), loue maison, 3 chambres, cuisine, SAM, garage, jardin grillagé, gaz de ville, DPE en cours, 600 euros. 05.49.46.59.69

LOCATION GARAGE

Tours, place Marat, rue Febvotte, loue parking sécurisé, non couvert. 06.77.15.47.62

DEMANDE LOCATION CHAMBRE

Cherche chambre chez l'habitant, région Amboise, durée indéterminée, 250 euros max par mois, retraité de 66 ans, 06.07.58.86.01

VENTE MAISON

10 mn Tours-nord, proche A10 et A28, vend maison, 4 chambres dont 1 en RDC, salon, SAM, belle cuisine, SDE, SDB, belle prestation, dépendance, terrain 1 300 m², DPE en cours, agences s'abstenir, 340 000 euros. 06.22.30.20.06

VENTE TERRAIN

La Membrolle-sur-Choisille, vend terrain 511 m² viabilisé, arboré, 15 m de façade, avec permis de construire positif, proche centre-ville, 98 000 euros. Tél. 06.08.88.77.28

VENTE GARAGE

Tours centre, Galerie Nationale, vend box-parking sécurisé, sous la Fnac 4^{ème} sous-sol, réservé uniquement aux propriétaires, 25 500 euros. 06.08.88.77.28

VILLÉGIATURES

MER

Meschers (17), mobil-home 2 chambres, SDB/WC, séjour TV, cuisine équipée, terrasse, piscine, animations juillet/août, disponible semaine 06/04 au 27/04 à 235 euros, week-end 08/05 au 11/05 à 200 euros, 11/05 au 18/05 à 240 euros, 15/06 au 22/06 à 250 euros, 20/07 au 03/08 à 575 euros, 17/08 au 24/08 à 500 euros, 24 au 31/08 à 400 euros. Tél. 06.25.64.64.66

X Saint-Palais-sur-Mer (17420), 50 m plage, plein centre, loue maison tout confort 4 personnes, wifi, jardin, parking privé, dispo semaine, quinzaine. Renseignements : mariefran.ceboinard@orange.fr ou 06.61.92.21.65

Ile-d'Oleron, La Côtinière, loue appartement T2 de plain-pied, jardinet, place parking privé, face plage et proche tous commerces. 06.14.33.18.41

Ile-d'Oleron, loue appartement 4 personnes, vue mer, 550 euros par semaine. 06.41.82.02.97

X Anglet, près Biarritz, loue appartement refait neuf, tout confort, parking privé, petite résidence basque, 5 mn mer et commerces, photos, dispo vacances scolaires, toutes périodes. 02.47.59.47.82 / 06.89.12.15.60

Royant-Pontailiac, 200 m de la mer, appartement T2 30 m² au 1^{er} étage. Tout confort. Tarif semaine 300/550 € semaine suivant période. Tél. 06.19.79.18.65

Carnac (56), loue mobil-home avec terrasse couverte, 6 places, 200 m des menhirs, sauf juillet et août, 250 euros semaine. 06.59.64.50.44

X La Fauté-sur-Mer, chalet 50 m² avec terrasse 20 m², 3 chambres, cuisine équipée, télévision, 800 m mer, emplacement voiture, 3 vélos à dispo, terrain privé calme. 06.60.56.37.92

49000 €



Votre cottage au bord de la mer. Venez choisir votre résidence 2 ou 3 chambres à 49 000 €. Dans une résidence privée. Visites & Infos : 02 51 54 59 22.

Vendée, Saint-Hilaire-de-Riez, loue maison vacances, 2 chambres, wifi, terrain clos, proximité plages et commerces, à partir de 400 euros semaine, août/ septembre complet. 06.04.41.36.56

Saint-Hilaire-de-Riez, appartement 4 personnes, 2^{ème} étage, 50 m plage, vue mer, balcon fermé, confort, parking privé, à partir de 250 euros semaine. 06.78.39.64.81 (Joué-lès-Tours)

MONTAGNE

Mont-Dore, près centre-ville, 2 adultes/2 enfants, plein sud, 2^{ème} étage, ascenseur, tout confort, lave-vaisselle, four, TV/DVD, local skis, parking privé, à partir 270 euros semaine selon période. 06.76.54.87.77 / 02.43.84.31.35

Piau-Engaly, (65) entre Saint-Lary et Espagne, 2/6 personnes, terrasse sud, parc national Pyrénées, massif Néouvielle, commerces, animations, 220 à 320 euros semaine. 06.81.85.37.17

ETRANGER ET OUTRE MER

Andalousie, Espagne, loue appartement 2 chambres, pieds dans l'eau, proche Grenade et Malaga, à partir de 450 euros semaine, tarif dégressif pour période plus longue. 06.60.45.27.69

Espagne, Rosas, loue appartement F3, face mer, 6 couchages, clim, terrasse, plages, commerces à pied, dispo juillet et août. 06.87.45.03.93.

VENTE VILLÉGIATURE



Mobil-home résidentiel - Isolation 4 saisons, 40.00 m². 10 Modèles disponibles. 9 900 € Livré à domicile ! 02 30 28 01 03

24000 €



Saint Hilaire de Riez. A 300 mètres des plages et des commerces. Camping ouvert à l'année, Mobil-home résidentiel 6 couchages sans vis-à-vis. Valeur Neuf 52 700 €, vendu 24 000 € entièrement équipé. 02 51 54 59 22

DIVERS VILLÉGIATURES

X Vend terrain de loisirs 7000 m² clos, accès facile, étang 1000 m², peupleraie de rapport, fruitiers, eau courante, secteur Richelieu, 12 500 euros. 07.87.16.38.10

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques



Enquête publique - Révision alléguée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 02 PLU du 25 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision alléguée n°1 du PLU de la commune de SAINT-PATERNE-RACAN, du lundi 15 avril 2024 à 9h, au lundi 29 avril 2024 à 17h.

Monsieur Gérard CAUDRELIER, adjoint au directeur délégué du développement durable et environnement à la SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian CALENGE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de SAINT-PATERNE-RACAN, 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@stpaterneracan.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 30 Rue de la Gare, 37370 Saint-Paterne-Racan :

- Le lundi 15 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN
- Le lundi 29 avril 2024 de 14h à 17h en mairie de SAINT-PATERNE-RACAN

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Monsieur Éric LAPLEAU, Maire de la commune.



RAPPEL - Enquête publique - Révision alléguée n°1 du PLU de la commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

INFORMATION

Arrêté n° A 2024 - 01 PLU du 04 mars 2024

Il sera procédé à une enquête publique préalable à la révision alléguée n°1 du PLU de la Commune de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS, du mercredi 27 mars 2024 au mercredi 10 avril 2024 inclus.

Monsieur Martin LEDDET, Conseil environnement, santé, sécurité, Formateur agréé Région-Centre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Christian MOHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'intercommunalité - 6 rue du Chêne-Baudet, 37360 Saint-Antoine-du-Rocher - ainsi qu'à la mairie de Saint-Christophe-sur-le-Nais - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais - pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des établissements.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : martin.leddetCEq@orange.fr.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie - 32 Rue du Val Joyeux, 37370 Saint-Christophe-sur-le-Nais :

- Le mercredi 27 mars 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS
- Le mercredi 10 avril 2024 de 9h à 12h en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-LE-NAIS

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'intercommunalité et à la mairie concernée, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Madame Catherine LEMAIRE, Maire de la commune.

VOUS VENDEZ

OU LOUEZ

| UNE MAISON ?
| UN APPARTEMENT ? ...



Dans nos villes.fr
Le site 100% immobilier et 100% local

Diffusez gratuitement
votre annonce

Un site édité par le groupe La Nouvelle République

0€

Chaque jeudi

Les annonces
IMMO

COMMUNE de SAINT-PATERNE-RACAN

Département d'Indre et Loire

Éric LAPLEAU

Maire de Saint-Paterne-Racan

MAIRIE 30 Rue de la Gare
37370 SAINT-PATERNE-RACAN

☎ 02 47 29 33 04

dgs@stpaterneracan.fr
www.saintpaterneracan.fr

Dossier suivi par Fr Vivien-Doyen//24.

Saint-Paterne-Racan,
Le 2 Avril 2024

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussigné Monsieur Éric LAPLEAU, Maire de la Commune de Saint-Paterne-Racan (Indre-et-Loire), certifie que l’affichage de l’avis d’enquête pour la révision allégée du PLU a été fait aux lieux suivants le 31 Mars 2024 et sur le site internet de la Commune :

 <p>Couloir de la Mairie</p>	 <p>Ancienne Mairie</p>	 <p>Affichage municipal de la Mairie</p>
 <p>Bureau de la Communauté de Communes Gâtine-Racan</p>	 <p>Chemin du Parking des Sports</p>	 <p>CAPL</p>
 <p>La Juilloterie</p>	 <p>Chemin du bâtiment champignonnière</p>	 <p>Site internet communal</p>

Le Maire,
Éric LAPLEAU