

**PLUi**

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



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

1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal (PLUi)

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 4  
mars 2021

**1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLUi approuvée le 23  
janvier 2025.**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
23 janvier 2025  
approuvant la 1<sup>ère</sup> modification  
de droit commun du PLUi de la  
communauté de communes  
des Vallées de la Braye et de  
l'Anille

Le président,  
Michel Leroy

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

Date : **3 janvier 2025**

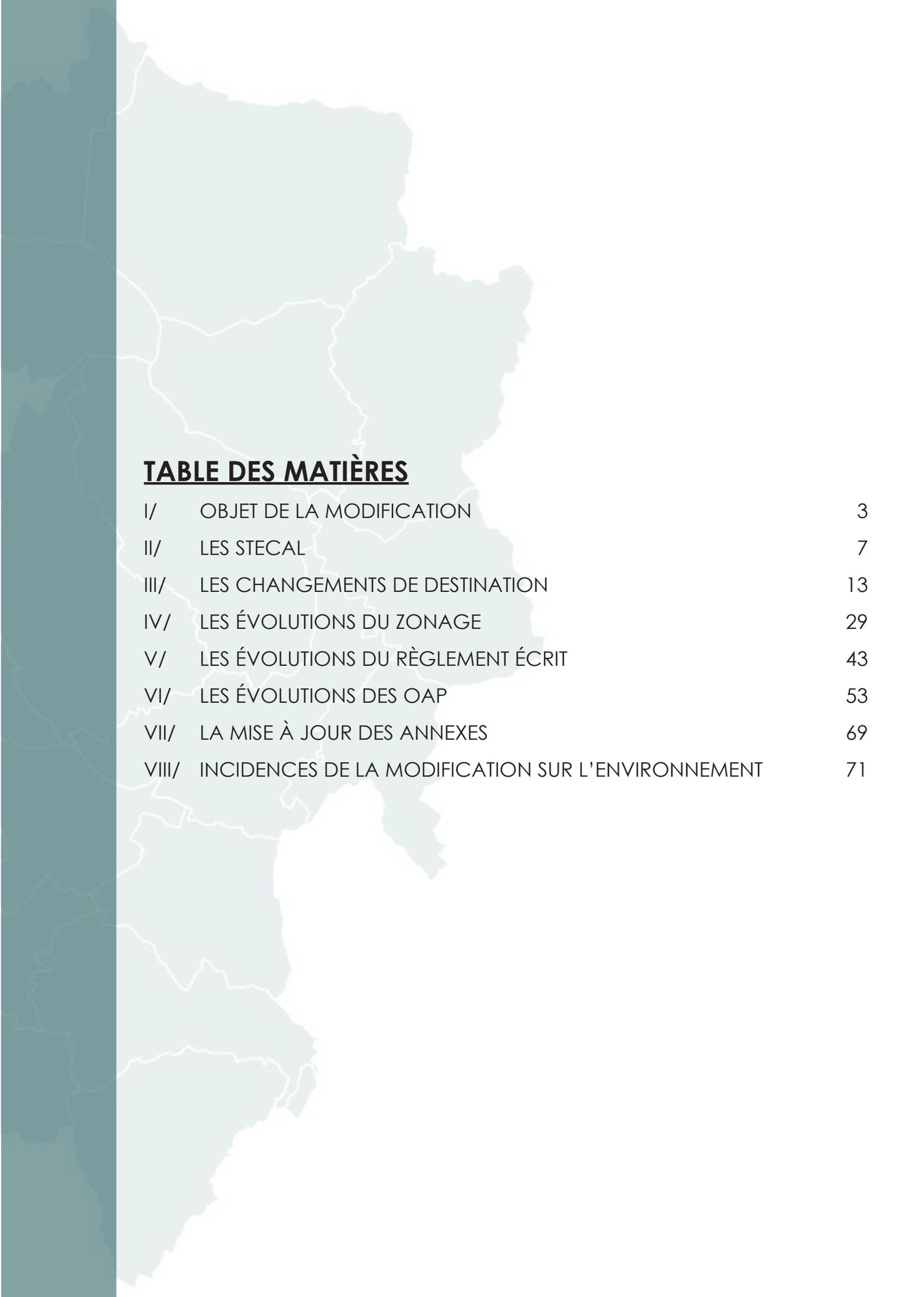
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1a**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

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





## **TABLE DES MATIÈRES**

I/	OBJET DE LA MODIFICATION	3
II/	LES STECAL	7
III/	LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	13
IV/	LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE	29
V/	LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	43
VI/	LES ÉVOLUTIONS DES OAP	53
VII/	LA MISE À JOUR DES ANNEXES	69
VIII/	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	71

# I/ OBJET DE LA MODIFICATION

# I/ OBJET DE LA MODIFICATION ET PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

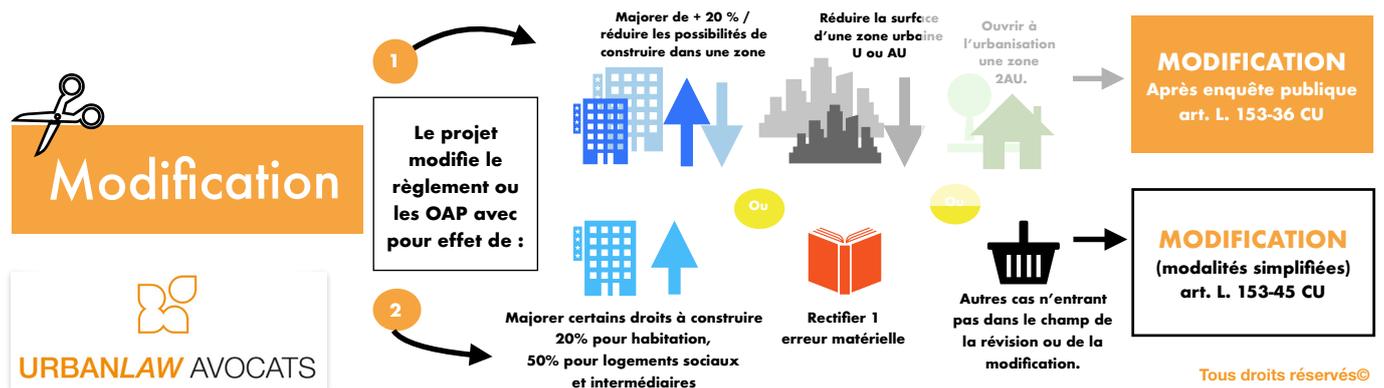
Par délibération du 28 janvier 2021, la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille a approuvé son PLUi, devenu exécutoire en date du 4 mars 2021.

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

Les objectifs poursuivis sont alors :

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

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



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

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

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

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

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

## II/ COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD DU PLUI

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

### **AXE 1 : IDENTIFIER UN MAILLAGE DE PÔLES POUR DÉVELOPPER LE TERRITOIRE**

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

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

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

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

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

#### ORIENTATION 3. REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS

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

#### ORIENTATION 4. RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS NOTAMMENT AU SEIN DES PÔLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ORIENTATION 4. DÉVELOPPER LE TOURISME VERT

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

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

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

### ORIENTATION 1. PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI

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

### ORIENTATION 2. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL

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

### ORIENTATION 3. LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES

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

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

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

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

## II/ LES STECAL

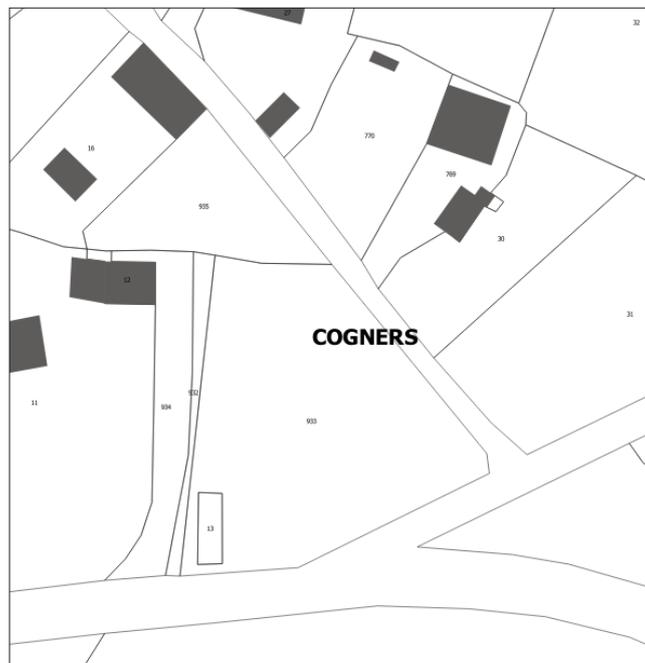
Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées

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

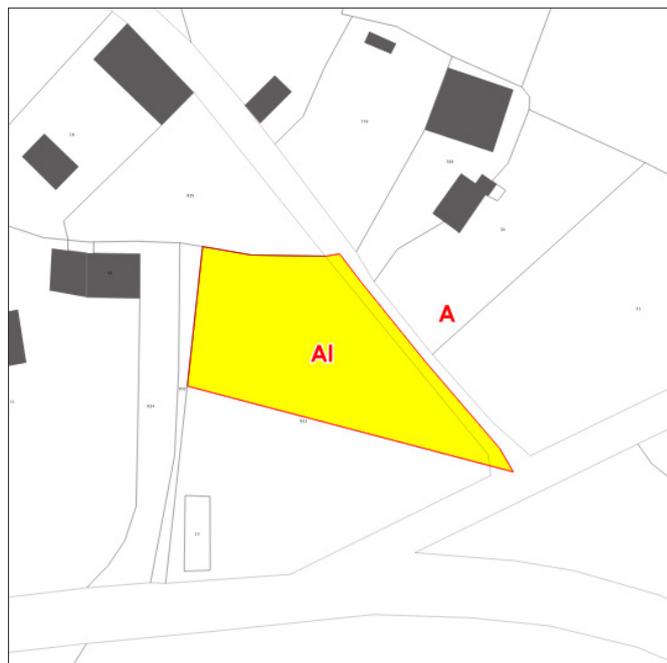
### Les évolutions :

Dans le hameau du Guérinet, la parcelle 933 passe de la zone A « zone agricole » à la zone AI «secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements» sur une superficie d'environ **900 m<sup>2</sup>**.

### AVANT MODIFICATION DU PLUj



### APRÈS MODIFICATION DU PLUj



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

### Justifications

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

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



Photographie du secteur

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

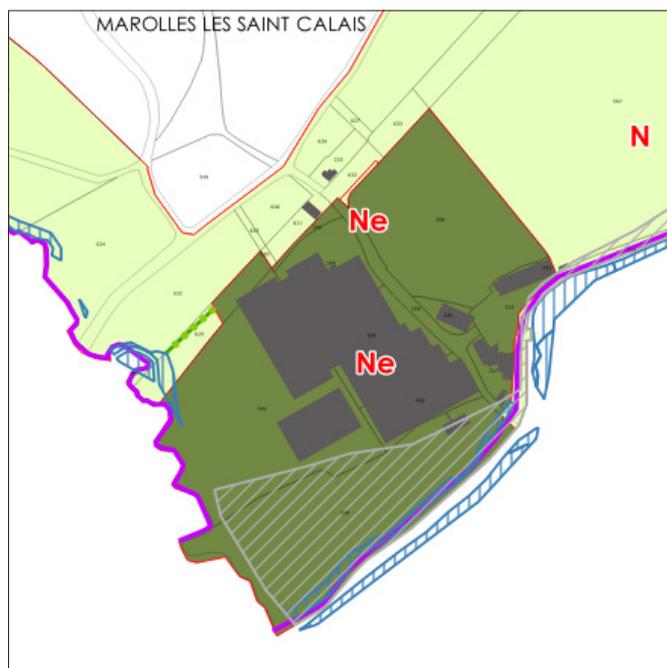
### Les évolutions :

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

### AVANT MODIFICATION DU PLUi



### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



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

### Justifications

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

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

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

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



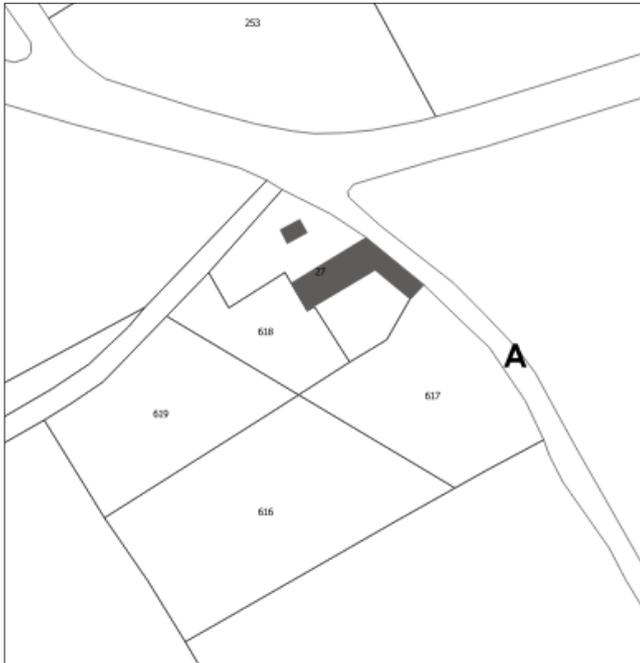
Vue sur l'usine Somater à Marolles-lès-Saint-Calais

## 2.3 / CRÉATION D'UN STECAL A VAL D'ÉTANGSON AU LIEU DIT « LE CREUSOT »

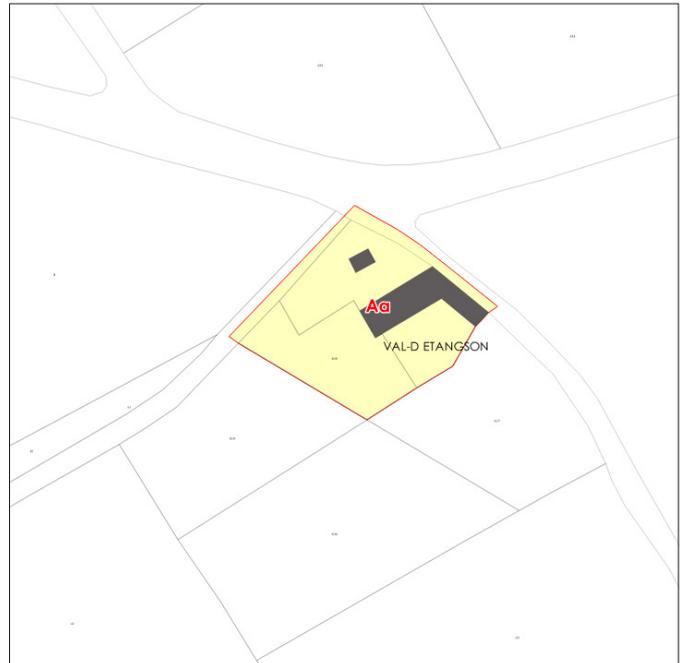
### Les évolutions :

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

#### AVANT MODIFICATION DU PLUi



#### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



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

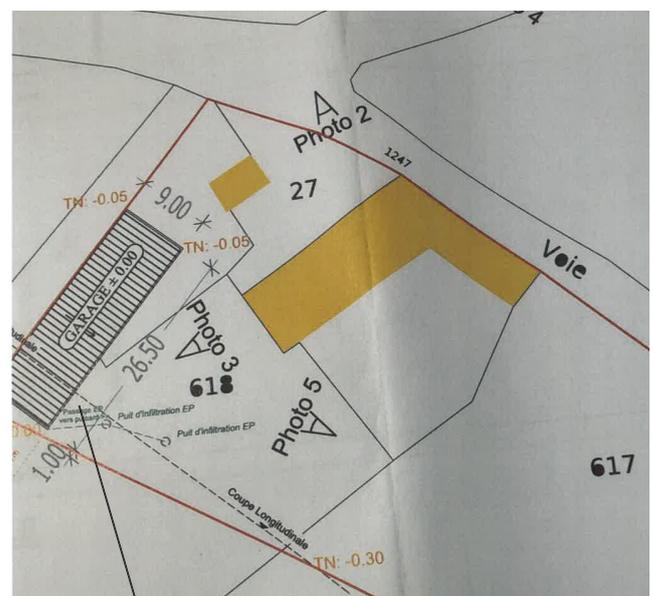
### Justifications

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

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

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

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



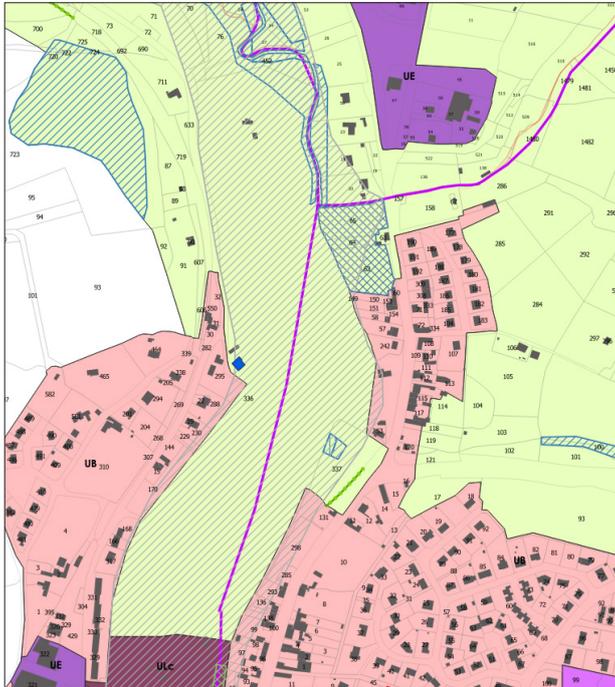
Localisation du futur hangar

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

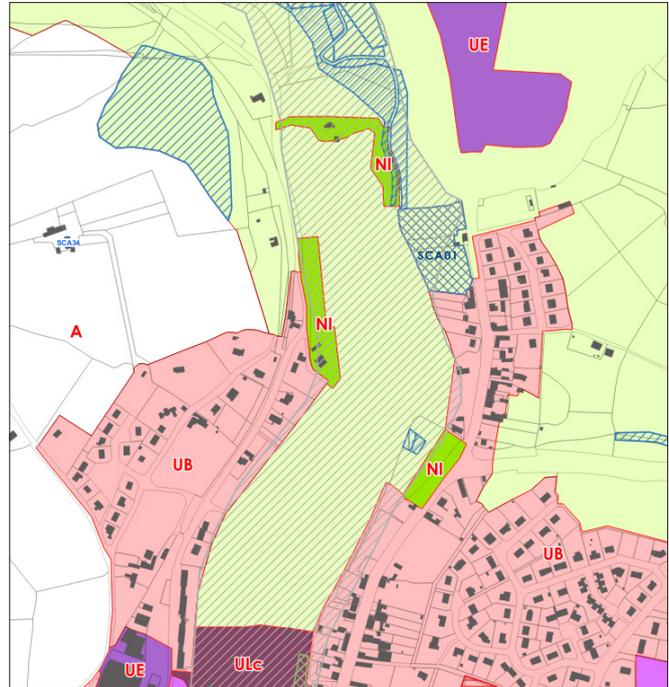
### Les évolutions :

A Saint-Calais, une partie des parcelles AB 336 et 337, passent de N à NI sur une superficie d'environ 1,5 ha.

#### AVANT MODIFICATION DU PLUI



#### APRÈS MODIFICATION DU PLUI



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

### Justifications

Le STECAL «NI» est réalisé sur la base de loisirs de la commune de Saint-Calais. Ainsi, les 1,5 ha situés autour de l'étang permettront de réaliser des aménagements touristiques légers tels que : des activités de pêche, de pédalos, de paddle, des parcours de santé, des jeux pour enfants et adultes, des aires de pique-nique, un espace vélo cross, une pétanque, une buvette, un hôtel restauration, une plage avec baignade, la création d'une île sauvage ainsi que des parkings.

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

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



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

### Les évolutions :

Une partie de la parcelle B 628 comportant le bâtiment agricole concerné ainsi qu'une emprise pour y accéder fait l'objet d'un STECAL dans le but de développer une activité économique. La parcelle B 628 passe de A à Aa sur une superficie d'environ 3000 m<sup>2</sup> (surface au sol du bâtiment : 1 200 m<sup>2</sup>)

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



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

### Justifications

Le site d'exploitation agricole situé sur la parcelle B 628 a cessé son activité. Le premier hangar (le plus proche de la route) a été démonté récemment. Les propriétaires souhaitent en revanche maintenir une activité économique en développant une brasserie sur les quelque 1 200 m<sup>2</sup> qu'offre ce second bâtiment. Les caractéristiques de l'activité et notamment le matériel requis (cuves de fermentation, stockage, etc.) nécessitent que l'activité soit implantée sur une emprise importante. À travers ce projet, les pétitionnaires offrent une seconde vie à un bâtiment existant et fonctionnel, puisque raccordé par les réseaux. Ce dernier n'est plus à proximité d'un siège d'exploitation, cette dernière ayant cessé son activité.



# III/ LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

### 3/ LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

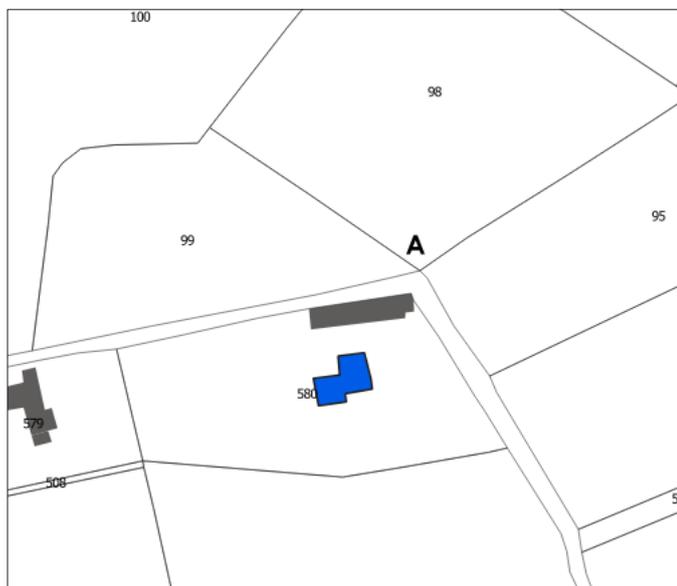
#### 3.1 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À MONTAILLÉ «LA PETITE BORDE»

##### Les évolutions :

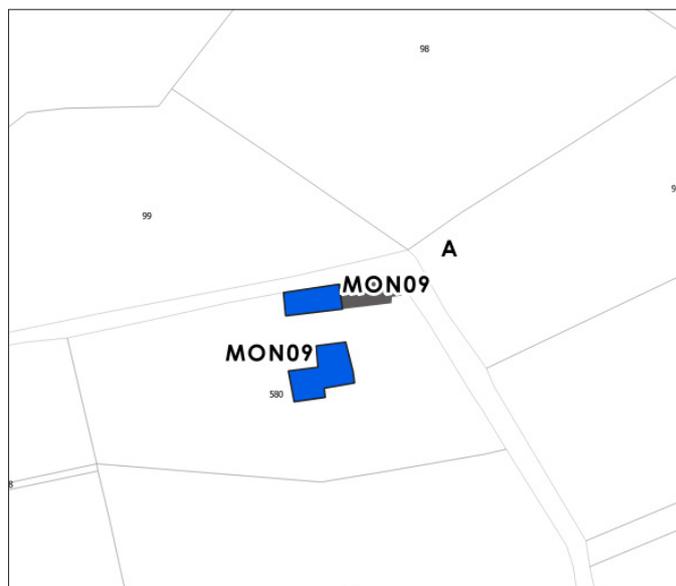
Le bâtiment situé au nord de la parcelle A 580 fait l'objet d'un changement de destination afin d'autoriser l'installation d'une activité économique.

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

##### AVANT MODIFICATION DU PLUI



##### APRÈS MODIFICATION DU PLUI



##### Justifications

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

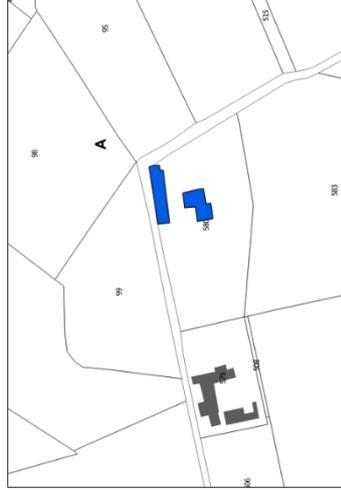


## Commune : Montaille La Petite Borde

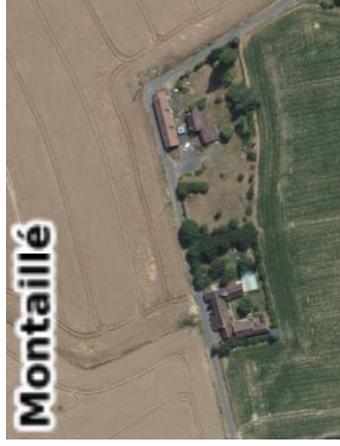
### Critères:

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

### Identification du bâtiment



### Vue aérienne du site



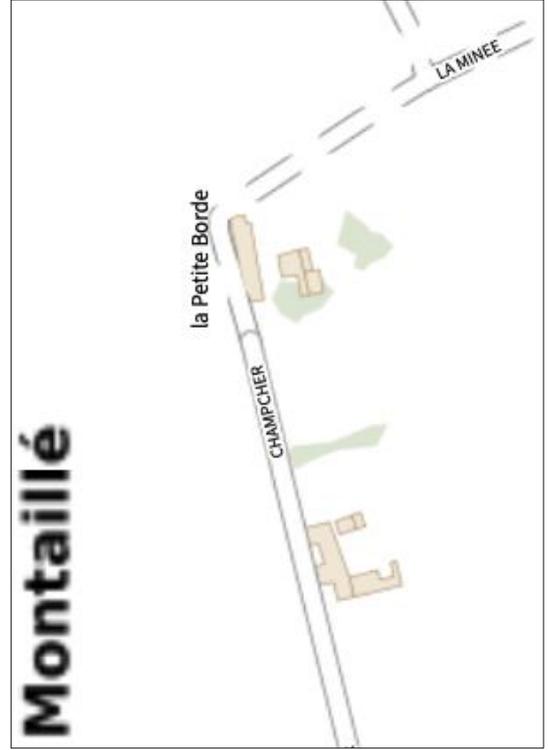
### Destination initiale :

Destination : Habitation  
Sous destinations : Logements

### Destination retenues :

Destination : Commerce et activités de service  
Sous destinations :  
artisanat et commerce de détail  
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

### Carte de localisation :



### Photographie du bâtiment



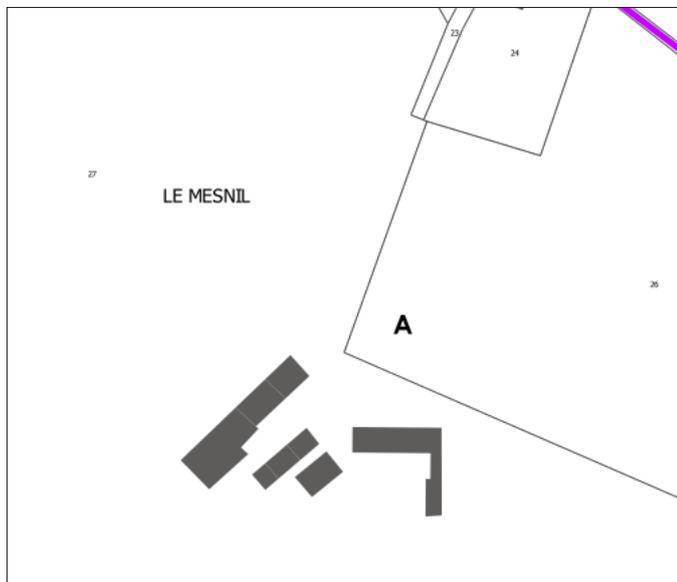
## 3.2 AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À LAVARE «LES MESNILS»

### Les évolutions :

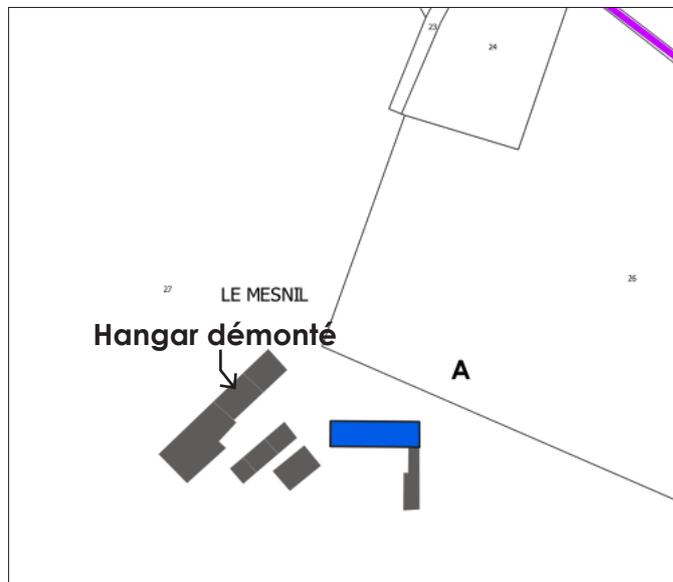
Le bâtiment agricole situé sur la parcelle ZT 27 servant autrefois d'étable ou d'écurie fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat.

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

### AVANT MODIFICATION DU PLUj



### APRÈS MODIFICATION DU PLUj



### Justifications

Le changement de destination est justifié par le fait que l'exploitation agricole est toujours active. Ce bâtiment vieillissant, mais dont le potentiel est avéré participera à la valorisation du patrimoine agricole sarthois. Il offrira une superficie d'environ 150 m<sup>2</sup> et constitue une alternative à la maison d'habitation existante d'une superficie d'environ 60m<sup>2</sup>. Le bâtiment est accessible, aisément raccordable par les réseaux. L'ensemble appartient à un exploitant agricole en activité.



**Critères:**

Bâtiment d'intérêt architectural : OUI

Impact sur l'activité agricole limitée : OUI

Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Commune : LAVARE  
Les Mesnils**

**Destination initiale :**

Destination : Exploitation agricole et forestière

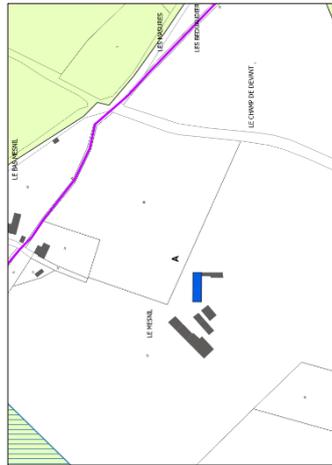
Sous destinations : Exploitation agricole

**Destinations retenues :**

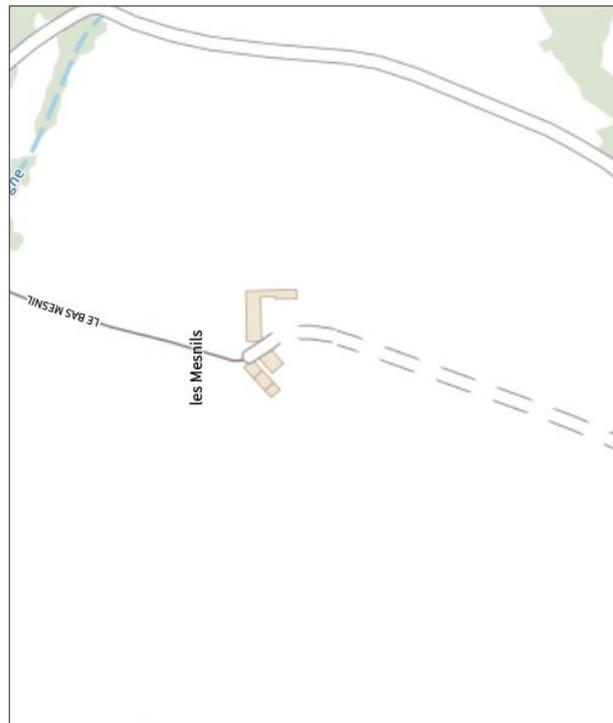
Destination : Habitation

Sous destination : Logement

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Photographie du bâtiment



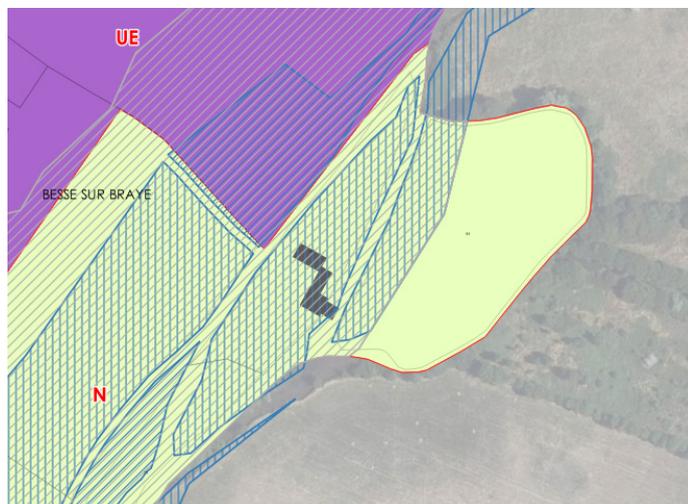
### 3.3 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À BESSE SUR BRAYE «MOULIN RAVET»

Les évolutions :

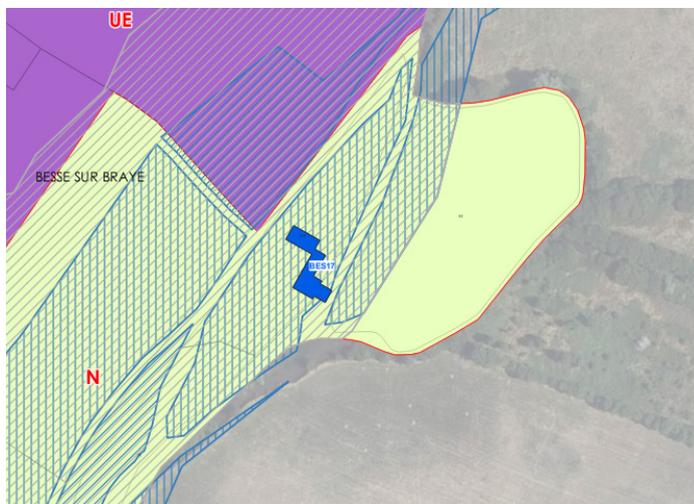
L'ancien moulin Ravet ou Ravay situé sur la parcelle AI 122 fait l'objet d'un changement de destination afin de créer de l'habitat et de développer une nouvelle activité commerciale de salle de séminaire, salle de réception, showroom, etc.).

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



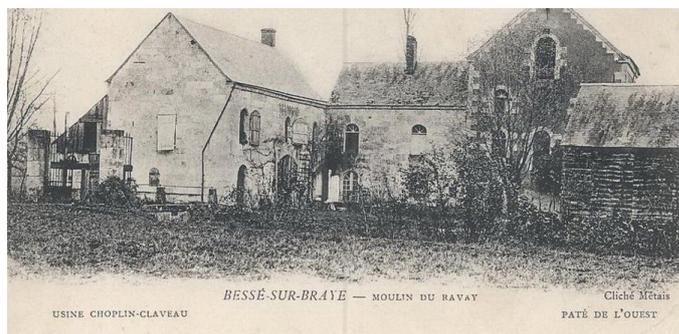
#### Justifications

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

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

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

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



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

**Critères:**

Bâtiment d'intérêt architectural : OUI

Impact sur l'activité agricole limitée : OUI

Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Commune : BESSE SUR BRAYE**  
**Moulin Ravet**

**Destination initiale :**

Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire  
Sous destinations : Industrie et bureau

**Destinations retenues :**

Destination : Habitation

Sous destination : Logement

Destination : Commerce et activités de service

Sous destination :  
Restauration

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

Autre hébergement touristique

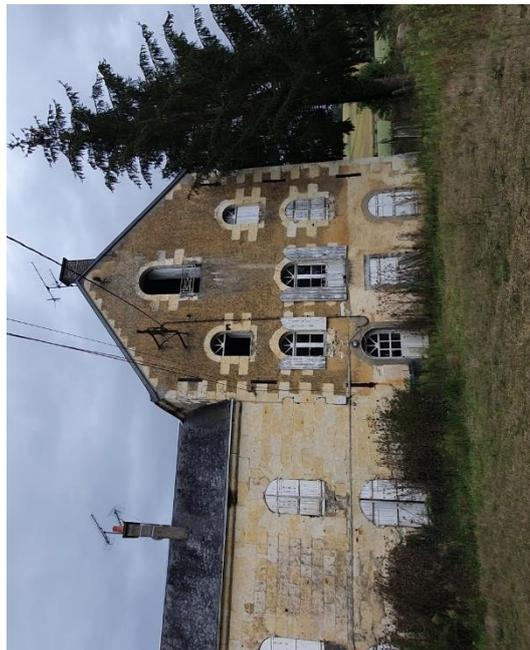
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Photographie du bâtiment



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

Les évolutions :

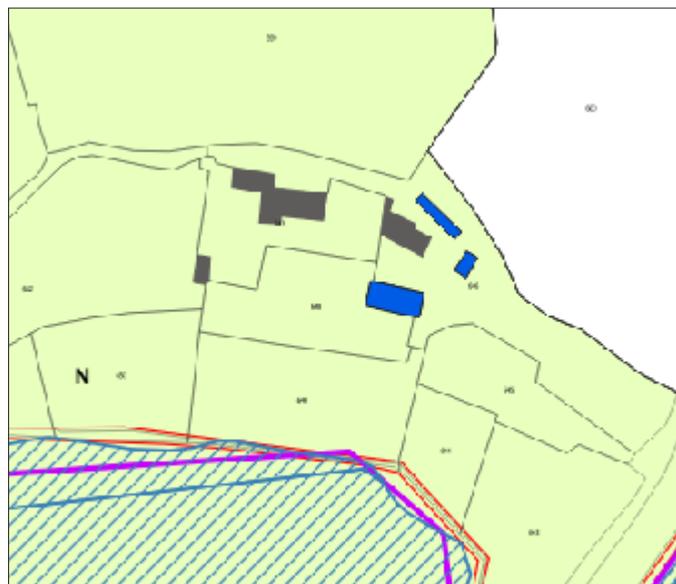
Sur les parcelles cadastrées C 646 et C 648 trois bâtiments anciennement agricoles font l'objet d'un changement de destination afin de créer des hébergements touristiques.

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



Justifications

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

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

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

Le raccordement aux réseaux est possible grâce à la proximité de l'habitation. Enfin, ils offrent au total une surface au sol potentielle d'environ 224 m<sup>2</sup>.

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



## Commune : Cogners La Louitière

### Critères:

Bâtiment d'intérêt architectural : OUI

Impact sur l'activité agricole limitée : OUI

Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

### Destination initiale :

Destination : Habitation

Sous destinations : Logements

### Destinations retenues :

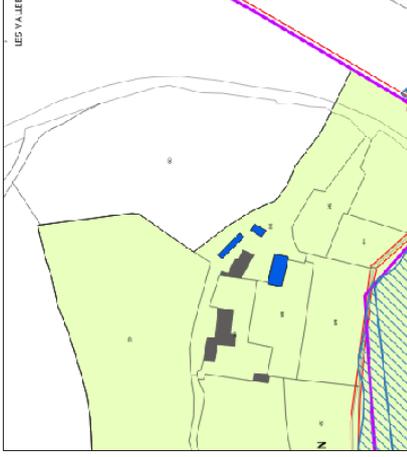
Destination : Commerce et activités de service

Sous destination :

Hôtel

Autre hébergement touristique

Identification du bâtiment



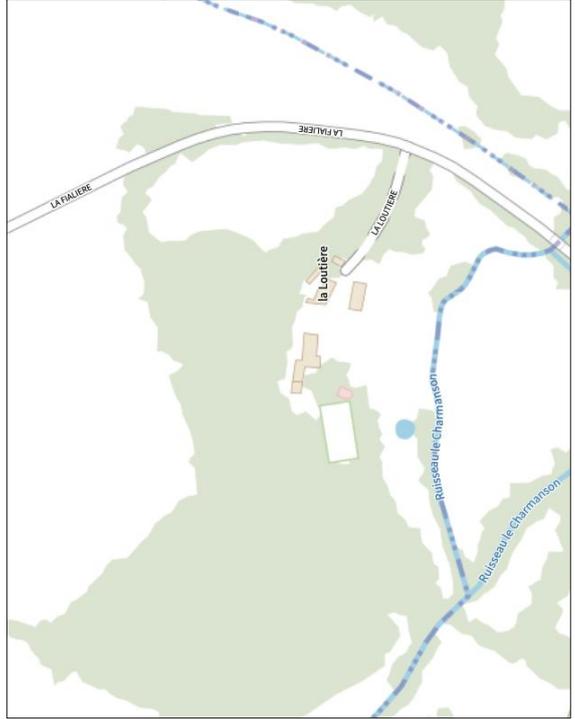
Vue aérienne du site



Photographie du bâtiment



Carte de localisation :



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

#### Les évolutions :

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

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



#### Justifications

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



## Commune : Conflans Sur Anille Parcelle C63 et C65

### Critères:

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

### Destination initiale :

Destination : Habitation  
Sous destinations : Logements

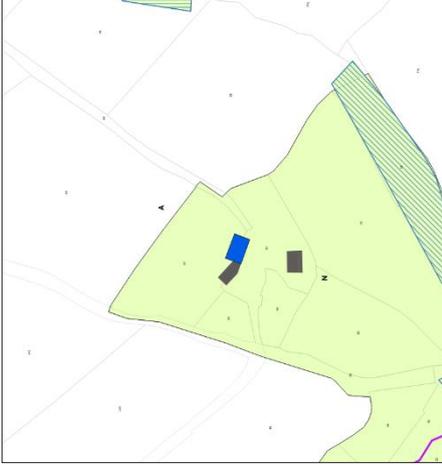
### Destinations retenues :

Destination : commerce et activités de services  
Sous destination :  
Hôtel  
Autre hébergement touristique

### Carte de localisation :



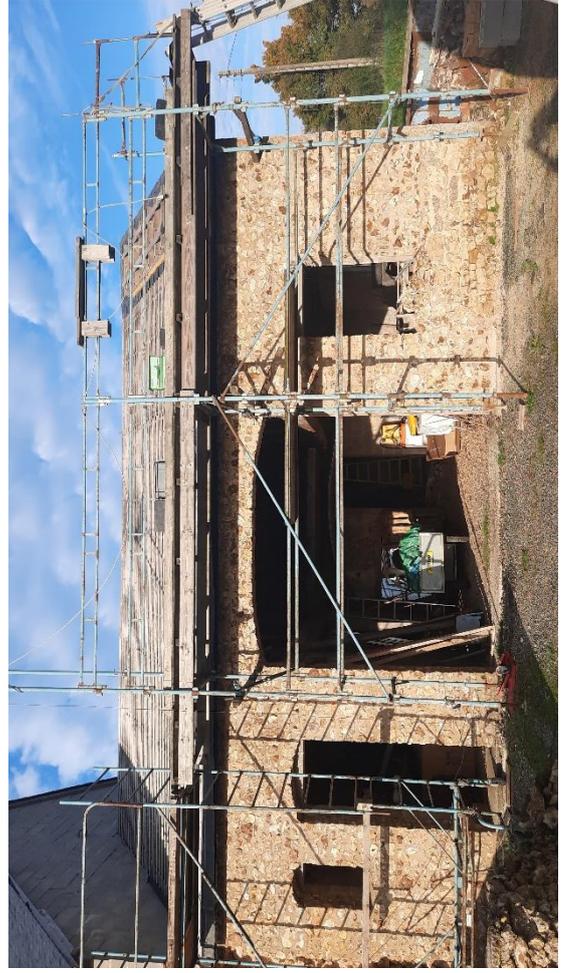
### Identification du bâtiment



### Vue aérienne du site



### Photographie du bâtiment



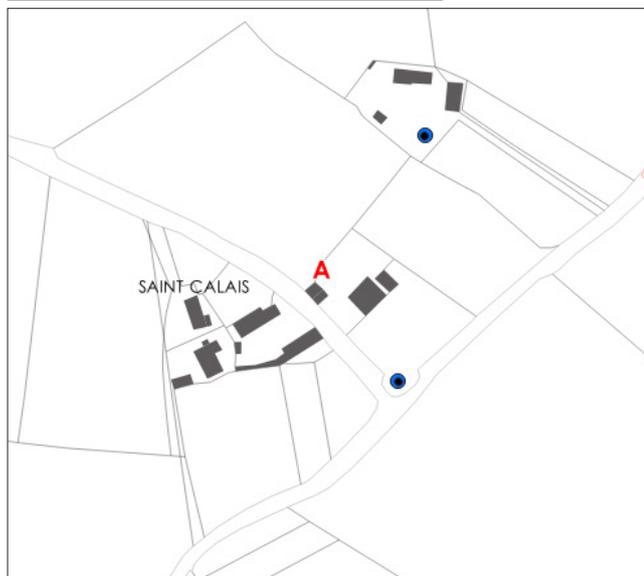
### 3.6 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À SAINT-CALAIS (PARCELLES B n° 70-71-72-73-121-122)

#### Les évolutions :

L'annexe (grange) d'un ensemble située sur les parcelles B- n° 70-71-72-73-121-122 fait l'objet d'un changement de destination dans le but de développer une activité touristique (gîte).

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



#### Justifications

Cet ensemble constitue actuellement une maison d'habitation. La propriétaire souhaite pouvoir obtenir un changement de destination pour réhabiliter une ancienne grange en pierre et briques disposant d'une belle charpente d'origine en vue de créer un gîte rural (plus de 5 chambres).



Changement de destination

PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille

Commune : SAINT CALAIS  
Parcelle B70-71-72-73-121-122

**Critères:**

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

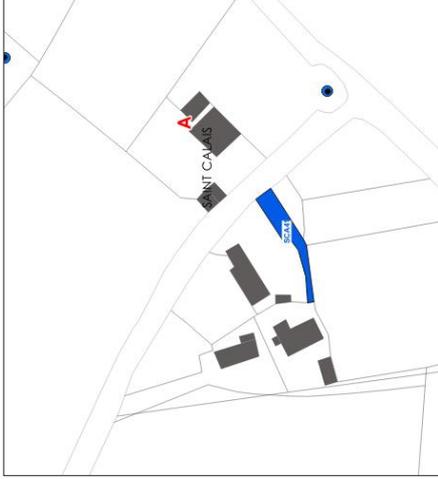
**Destination initiale :**

Destination : Habitation  
Sous destinations : Logements

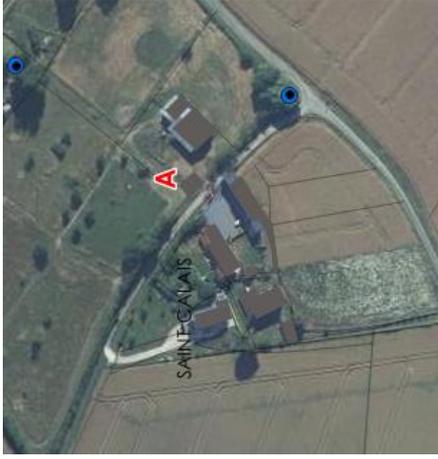
**Destinations retenues :**

Destination : commerce et activités de services  
Sous destination :  
Hôtel  
Autre hébergement touristique

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Carte de localisation :



Photographie du bâtiment



SCA41

### 3.6 / AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION À BERFAY (PARCELLES A - N° 434-877-878-881-885-886)

#### Les évolutions :

Une ancienne activité agricole située sur les parcelles A n° 434-877-878-881-885-886 fait l'objet d'un changement de destination dans le but de développer une activité touristique (gîte).

**Une fiche sera également annexée au règlement écrit.**

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



#### Justifications

Le projet consiste en la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments anciennement agricole pour en faire un gîte (plus de 5 chambres).



Changement de destination

PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille

**Critères:**

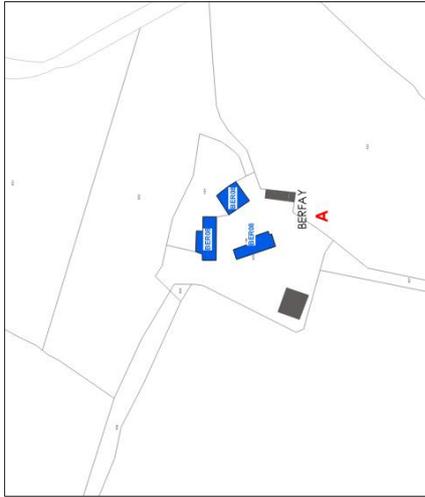
Bâtiment d'intérêt architectural : OUI

Impact sur l'activité agricole limité : OUI

Présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Commune : BERFAY**  
**Parcelle A434-877-878-881-885-886**

**Identification du bâtiment**



**Vue aérienne du site**



**Destination initiale :**

Destination : Habitation

Sous destinations : Logements

**Destinations retenues :**

Destination : commerce et activités de services

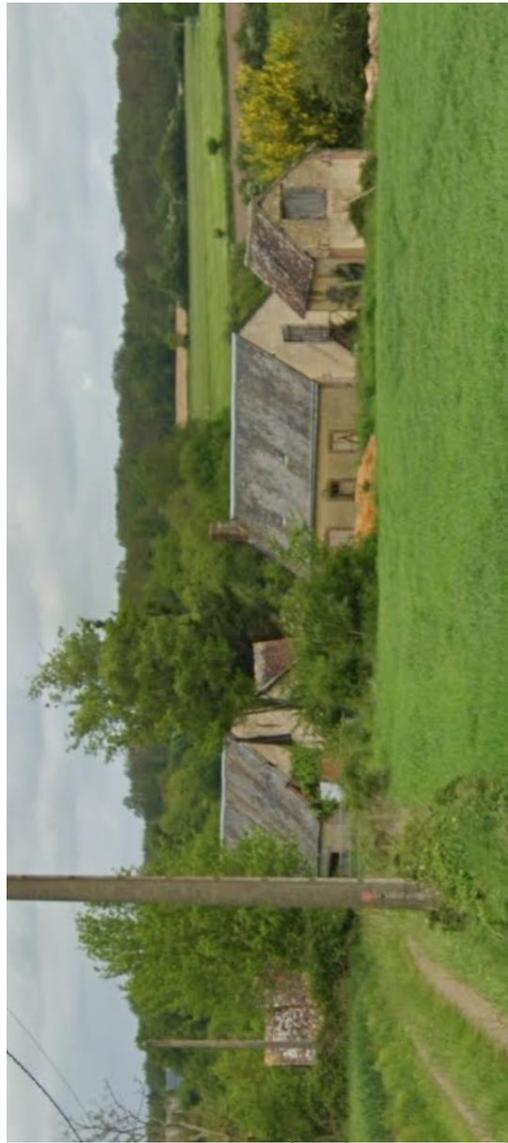
Sous destination :

Hôtel

Autre hébergement touristique



**Photographie du bâtiment**



**BER08**



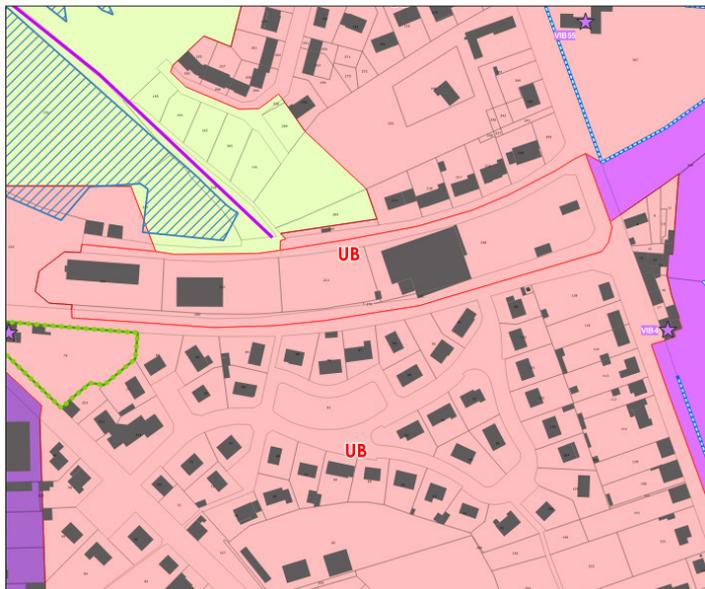
# IV/ LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

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

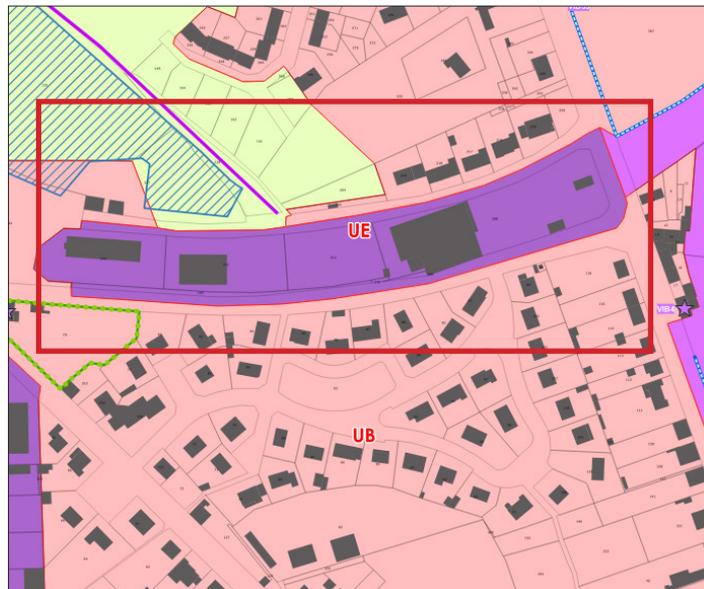
### Les évolutions :

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

### AVANT MODIFICATION DU PLUI



### APRÈS MODIFICATION DU PLUI



### Justifications

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

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

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



Vue sur la zone commerciale / source : Google Street View



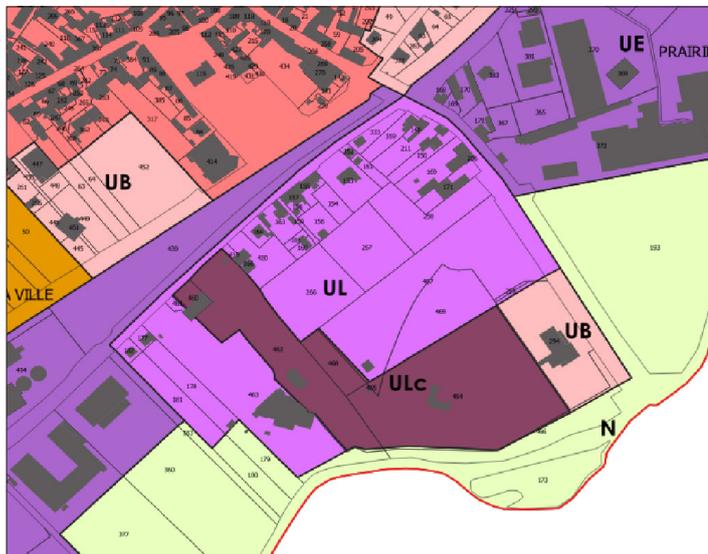
## 4.2/ BESSE SUR BRAYE - ÉVOLUTION DU ZONAGE SUR LE SECTEUR DE CAMPING

### Les évolutions :

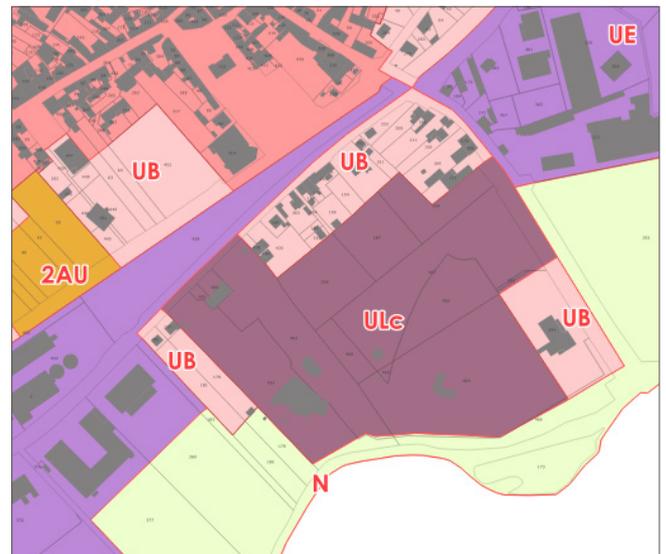
A Bessé-sur-Braye, tout ou partie des parcelles suivantes passent

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

### AVANT MODIFICATION DU PLUi



### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



### Justifications

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

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

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

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

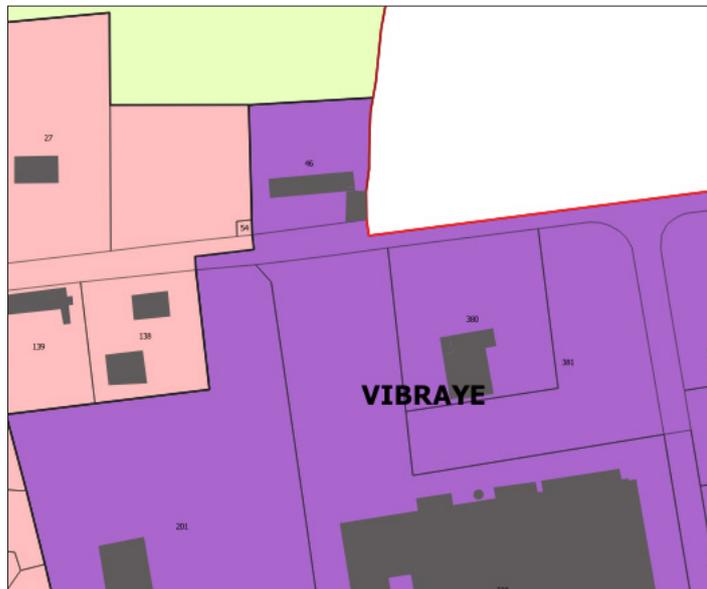
Le secteur du Camping du Val de Braye passe de la zone UL au sous-secteur ULC correspondant spécifiquement aux campings. Le tracé initial était entaché d'une erreur matérielle puisqu'une partie du camping n'y était pas intégrée. Le passage de UL à ULC permettra au site d'accueillir un nouveau lieu de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

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

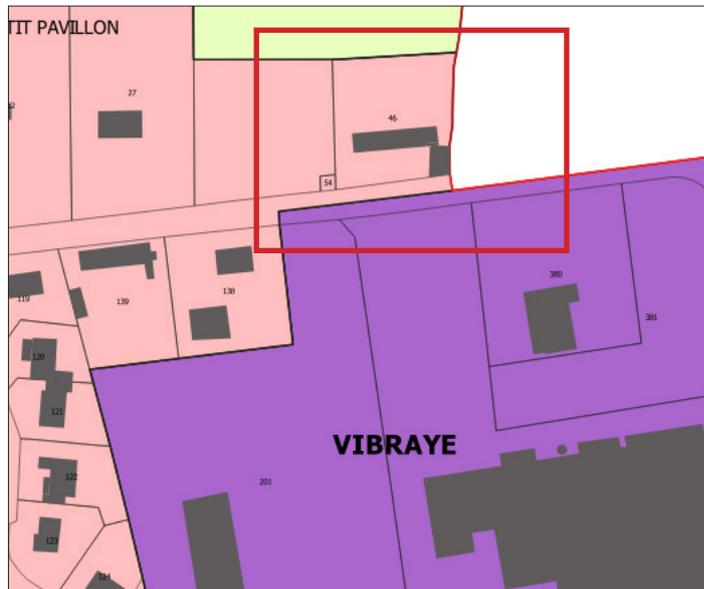
#### Les évolutions :

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

#### AVANT MODIFICATION DU PLUI



#### APRÈS MODIFICATION DU PLUI



#### Justifications

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

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



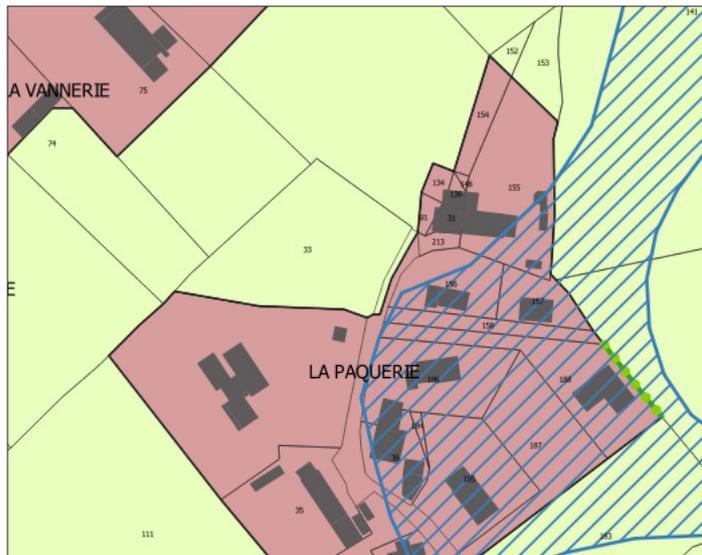
Vue sur la maison d'habitation et son annexe parcelle Al46 / source : Google Street View

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

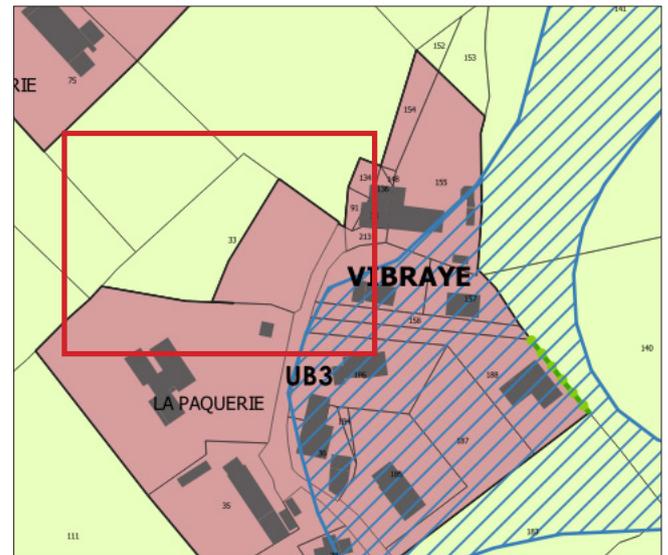
##### Les évolutions :

Une partie de la parcelle AN 33 passe de la zone N à la zone UB sur une superficie d'environ 1 000m<sup>2</sup>

##### AVANT MODIFICATION DU PLUi



##### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



##### Justifications

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

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

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

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

##### Extrait du rapport de synthèse du commissaire enquêteur

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

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

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

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

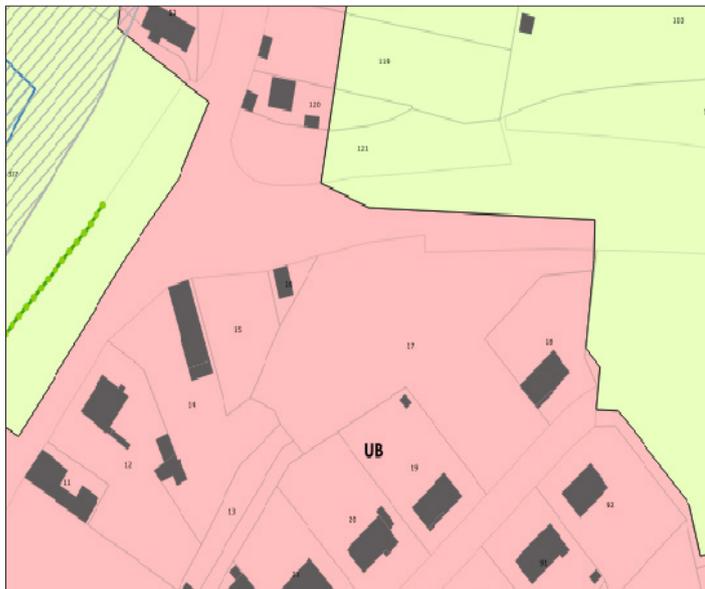
##### Extrait de l'arrêté du 6 mars 2020

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

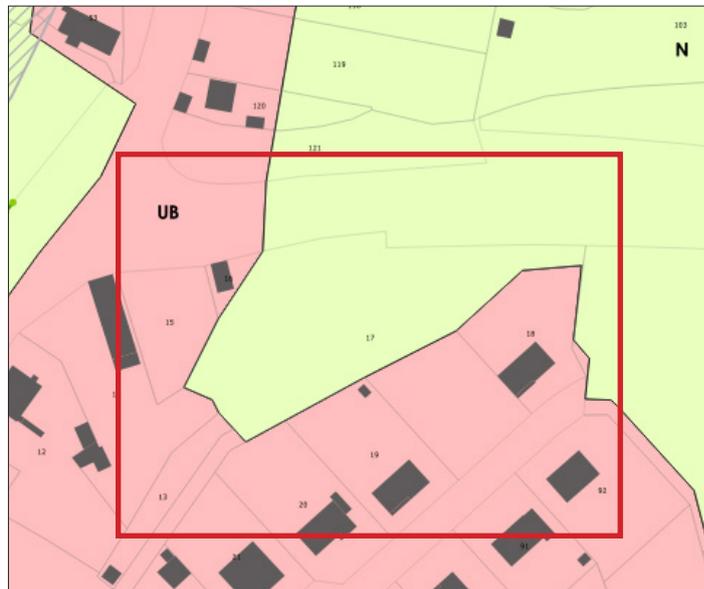
### Les évolutions :

Une partie de la parcelle AL 0017 passe de UB a N sur une superficie totale de 3 000 m<sup>2</sup>.

### AVANT MODIFICATION DU PLUi



### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



### Justifications

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

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

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



Vue depuis la rue Frédéric Chopin



Vue depuis la RD 357

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

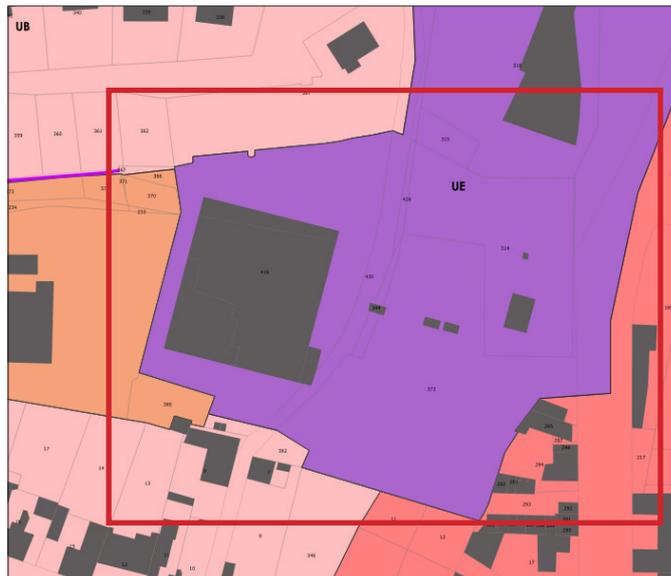
### Les évolutions :

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

### AVANT MODIFICATION DU PLUi



### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



### Justifications

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

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

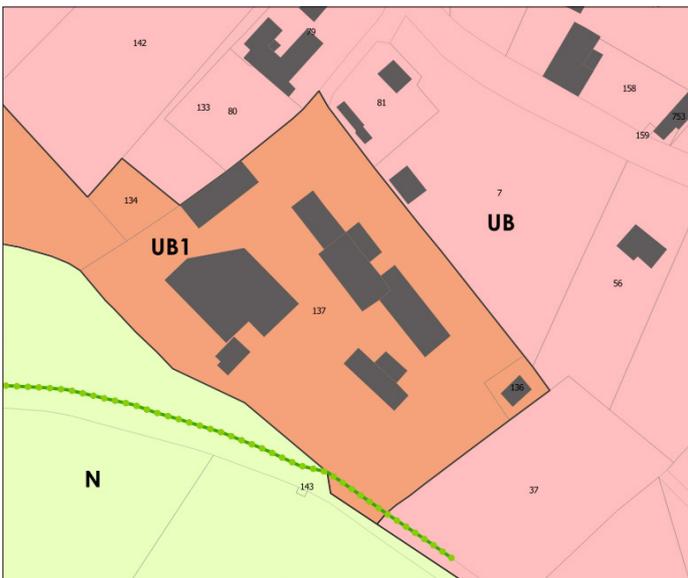
Ce changement s'intègre logiquement dans la zone UE. D'autres enseignes commerciales telles que Fruidélice, ex-Caténa, ToutNet, Marster Cuisine font partie de la zone UE.

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

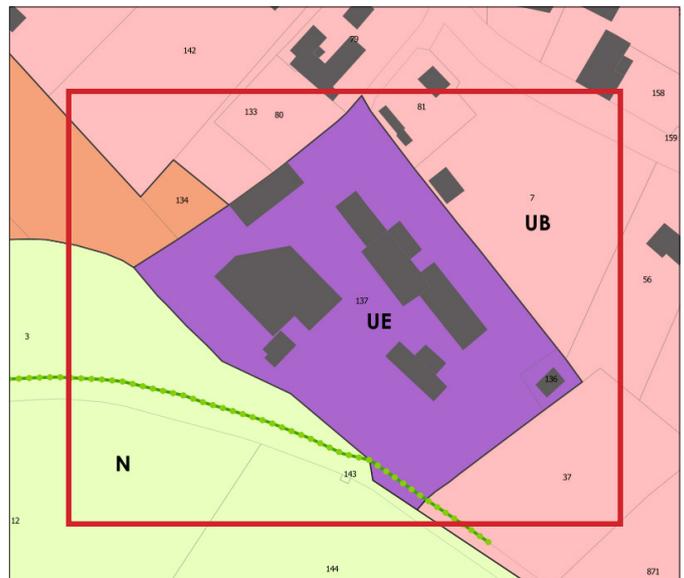
### Les évolutions :

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

#### AVANT MODIFICATION DU PLUi



#### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



### Justifications

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

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

Les projets sur ce site ont évolué depuis, les élus souhaitent repasser la parcelle ZM 0137 en UE notamment, car elle est déjà en grande partie artificialisée, bétonnée et avec plus de 1 500 m<sup>2</sup> de hangars. Le projet permettrait de relancer une activité économique et surtout commerciale sur cette parcelle avec visite du public à savoir :

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

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

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

## 4.8/ ÉVOLUTION DU LINÉAIRE COMMERCIAL IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les évolutions :

Sur les communes de Bressé-sur-Braye, de Saint-Calais et de Vibraye, les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du CU ont évolué.

### BESSE SUR BRAYE

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



### SAINT-CALAIS

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



### VIBRAYE

AVANT MODIFICATION DU PLUj



APRÈS MODIFICATION DU PLUj



## Justifications

Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye constituent les pôles principaux et structurants en termes d'armature commerciale. À ce titre, ces communes intègrent le programme d'action de l'Opération de Revitalisation de Territoire. Le dispositif «Petite Ville de Demain» (PVD) a récemment réalisé une analyse territoriale de la dynamique commerciale des pôles principaux de la communauté de communes. Parmi les conclusions, il a été proposé des axes commerciaux bien identifiés constituant des zones marchandes concentrées en grande majorité dans l'hypercentre des communes. Ces dispositions ont été reprises au sein de l'OAP thématique à vocation commerciale, artisanale et logistique.

Le PLUi des CCVBA prévoyait déjà sur ces 3 communes une disposition graphique intitulée « linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du CU ». Cette disposition était ainsi traduite au règlement écrit : « *Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits, sauf si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacante depuis plus de 3 ans ».*

Cette orientation converge avec les ambitions de Petite Ville de Demain et par voie de conséquence de l'OAP thématique. Le plan de zonage est par conséquent mis en cohérence.

#### 4.9/ A BESSÉ SUR BRAYE - LE STECAL Ne SITUÉ AU MOULIN BARBIER PASSE EN Ne1 (création d'un sous secteur)

##### Les évolutions :

Un sous-secteur Ne1 est créé.

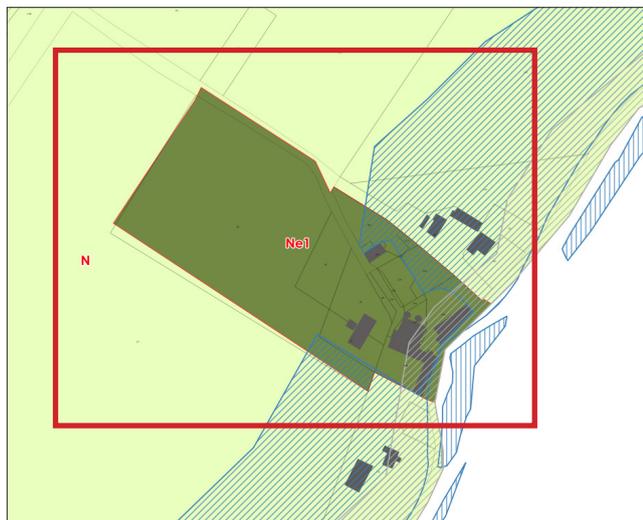
Seules les parcelles suivantes situées à Bessé-sur-Braye sont concernées :

B 17, 19, 20, 26 et 28 et ZO 117, 118, 119, 120, 122, 154, 155, 1569, 160.

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUi



##### Justifications

A Bessé sur Braye pour l'entreprise Nouri'Vrai, souhaite pouvoir se développer.

Une première évolution du PLUi consistait à augmenter l'emprise au sol au règlement des secteurs Ne et NI1.

Suite aux différents avis et notamment celui des services de l'État, une option plus ciblée aux besoins de l'entreprise Nouri'Vrai a été choisie.

En effet, la création d'un STECAL Ne1 (exactement de la même emprise que le STECAL Ne) permettra d'augmenter les règles d'emprise au sol pour répondre aux besoins avérés de l'entreprise.

Le règlement écrit évolue également en conséquence afin d'intégrer la nouvelle zone Ne1.

# SYNTHÈSE ÉVOLUTION DE ZONAGE ET STECAL

## TABLEAU DE SURFACE AVANT LA MODIFICATION DU PLUI

TABLEAU DES SURFACES PLUI MODIF CC DES VALLEES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

	AVANT MODIFICATION DU PLUI			APRES MODIFICATION DU PLUI			VARIATION %	VARIATION ABSOLUE
	m2	ha	%	m2	ha	%		
<b>ZONES URBAINES</b>								
UA		144,3	0,35%	144,3	144,3	0,35%	0,00%	0,0
UB		563,2	1,35%	563,0	563,0	1,35%	-0,05%	-0,3
UB1		13,4	0,03%	11,4	11,4	0,03%	-14,72%	-2,0
UB3		53,2	0,13%	53,3	53,3	0,13%	0,21%	0,1
UE		158,7	0,38%	162,2	162,2	0,39%	2,24%	3,6
UL		77,3	0,19%	72,7	72,7	0,17%	-6,00%	-4,6
Ulc		5,8	0,01%	9,0	9,0	0,02%	55,83%	3,2
<b>ZONES A URBANISER</b>								
1AU		10,3	0,02%	10,3	10,3	0,02%	0,00%	0,0
1AU1		12,3	0,03%	11,9	11,9	0,03%	-3,09%	-0,4
1AUe		19,0	0,05%	19,0	19,0	0,05%	0,00%	0,0
1AUI		3,9	0,01%	3,9	3,9	0,01%	0,00%	0,0
2AU		6,7	0,02%	6,7	6,7	0,02%	0,00%	0,0
2AUe		2,4	0,01%	2,4	2,4	0,01%	0,00%	0,0
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>0</b>	<b>1 070</b>	<b>2,56%</b>	<b>0</b>	<b>1 070</b>	<b>2,56%</b>		
<b>ZONES AGRICOLES</b>								
A		27 992,2	67,06%	27 991,9	27 991,9	67,06%	-0,001%	-0,3
Aa		5,3	0,01%	5,8	5,8	0,01%	10,40%	0,6
AI		4,8	0,01%	4,9	4,9	0,01%	2,08%	0,1
AI1		2,3	0,01%	2,3	2,3	0,01%	0,00%	0,0
<b>ZONES NATURELLES</b>								
N		7 938,2	19,02%	7 933,3	7 933,3	19,00%	-0,06%	-4,9
Na		4,5	0,01%	4,5	4,5	0,01%	0,00%	0,0
Ne		8,1	0,02%	8,8	8,8	0,02%	8,63%	0,7
Ne1	/	/	/	2,9	2,9	0,01%	100,00%	2,9
Nf		4 391,6	10,52%	4 391,6	4 391,6	10,52%	0,00%	0,0
Ng		0,5	0,00%	0,5	0,5	0,00%	0,00%	0,0
Nh		10,8	0,03%	10,8	10,8	0,03%	0,00%	0,0
NI		17,6	0,04%	19,1	19,1	0,05%	8,57%	1,5
NI1		20,7	0,05%	20,7	20,7	0,05%	0,00%	0,0
Np		269,6	0,65%	269,6	269,6	0,65%	0,00%	0,0
Nt		4,8	0,01%	4,8	4,8	0,01%	0,00%	0,0
Nt1		2,9	0,01%	2,9	2,9	0,01%	0,00%	0,0
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>0</b>	<b>40 674</b>	<b>97,44%</b>	<b>0</b>	<b>40 674</b>	<b>97,44%</b>		
<b>TOTAUX</b>	<b>0</b>	<b>41 744</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>41 744</b>	<b>100%</b>		

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

### CE QU'IL FAUT RETENIR

Il est intéressant de constater que dans les grandes lignes, la modification du PLUI n'impacte aucunement les surfaces générales des zones U/AU et A/N. Ainsi, les totaux par grande catégorie et par conséquent, les grands équilibres se voient parfaitement inchangés.

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

- En zones urbaines (U), l'évolution «intra» zones urbaines correspond à des évolutions ponctuelles dont le but était principalement une mise en cohérence du zonage avec la réalité de terrain. Il faut noter les évolutions suivantes :
  - 0,1 ha de zone N au profit de la zone UB (erreur matérielle)
  - 0,3 ha de la zone UB au profit de la zone N
  - Soit 2000 m<sup>2</sup> de zones urbaines transformés en espace NAF
- En zones à urbaniser (AU), la diminution de la **zone 1AU1** s'explique par l'évolution de l'OAP de la Garenne à Lavaré qui, au travers d'une meilleure prise en compte des zones humides, à évoluer pour rendre une partie inconstructible. Cette évolution a été réalisée au bénéfice de la **zone A**.
- En zones agricoles (A), 0,7 ha de STECAL nouvellement créés viennent consommer de la zone agricole. Cependant, 0,4 ha de la zone 1AUI repasse en zone agricole expliquant une diminu-

tion de seulement 0.3 ha soit de 0,001%.

- Enfin, en zone naturelle, le constat est le même. Les STECAL créés représentent 5,1 ha et le passage de N à U représente 0,1. A contrario, il a été redonné de U à N, 0.3 ha. Au total la variation pour la zone N est constituée d'une diminution de 4,9 ha principalement induite par la création de STECAL.

En conclusion, 0,3 ha et 4,9 ha de zones agricoles et naturelles peuvent être comptabilisés comme consommés dans le cadre de la présente modification. **Ces 5,2 ha** au total, sont principalement induits par la création de STECAL. Ils représentent 0,01% du territoire intercommunal.

## JUSTIFICATIONS EN TERMES DE CONSOMMATION D'ESPACE

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille approuvé en 2021, prévoit une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 19 ha d'ici 2030 et plus généralement un total en **consommation d'espace de l'ordre de 44,15 ha** pour tout type de construction confondue (habitat, économique et équipement).

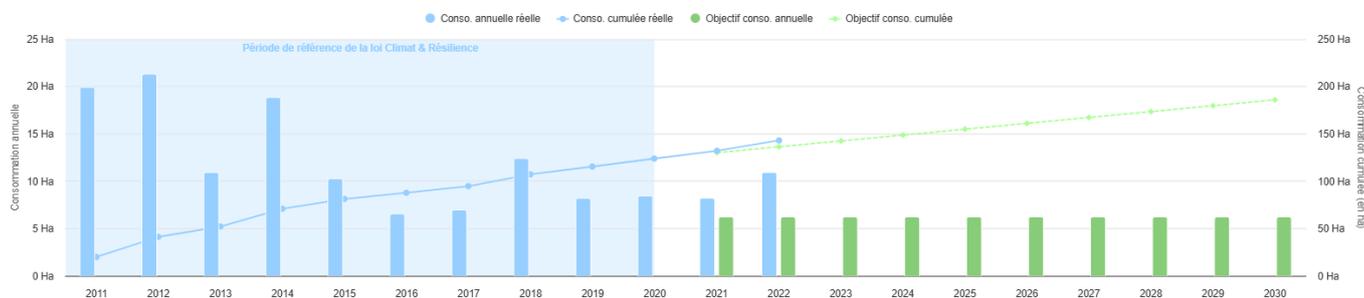
### Estimation de la trajectoire 2031

**+124,0 ha**

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

**+62,0 ha**

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



<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

L'objectif que s'était fixé la Communauté de Commune était alors plus contraignant que les doctrines portées par l'État dont l'objectif non réglementaire de réduction de la consommation d'espace permettait la consommation de **62 ha entre 2021 et 2030**.

**Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** des Pays de la Loire, adopté en février 2022, fixe des objectifs ambitieux en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Le SRADDET vise à **réduire de 50 % la consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Cet objectif s'inscrit dans la démarche nationale de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

Pour atteindre cette ambition, le schéma préconise :

- La gestion économe de l'espace : favoriser la densification et le renouvellement urbain pour limiter l'étalement urbain.
- La préservation des espaces à haute valeur écologique ou agricole : protéger les zones sensibles et les terres agricoles productives.

- La promotion de l'économie circulaire : encourager la réutilisation des friches et la reconversion des sites déjà artificialisés.

En conclusion, la modification de droit commun ajoute une consommation d'espace NAF de **5,2 ha** s'additionnant à l'objectif **de 44,15 ha** en extension porté par le PADD.

Les objectifs du ZAN portés par la loi Climat & Résilience et retranscrit de manière réglementaire dans le SRADDET des Pays de la Loire, autorisent donc la CC des Vallées de la Bray et de l'Anille à consommer à hauteur de **62 ha**.

Avec **49,35 ha** prévus en consommation d'espace, le PLUi est non seulement compatible avec les injonctions légales et les documents supra-communaux, mais il participe à l'effort collectif en étant plus vertueux encore que ce cadre réglementaire.

# V/ LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

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

Les évolutions conséquentes à l'enquête publique et aux avis des PPA apparaissent en vert

## 5.1/ RÈGLEMENT ÉCRIT : ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS SUR LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### Évolutions du règlement écrit

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

- **Constructions à destination d'habitation**

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

#### Justifications

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

### ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS SUR LE STATIONNEMENT VÉLO

#### Évolutions du règlement écrit

Dans l'article 5.2.3 concernant le stationnement vélos, un plafond de 25m<sup>2</sup> a été ajouté aux destinations bureaux et industries :

##### 5.2.3. Stationnement des vélos

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

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

#### Justifications

En l'absence de plafond la règle telle qu'elle était rédigée pouvait induire des surfaces dédiées au stationnement des cycles totalement démesurées. C'est principalement le cas pour les industries où à Bessé-sur-Braye par exemple, une entreprise était contrainte de réaliser 150m<sup>2</sup> de stationnement vélo. Le plafond de 25 m<sup>2</sup> permet d'offrir des espaces suffisants sur un territoire où la part des déplacements en cycles est encore peu représentée.

## 5.2/ RÈGLEMENT ÉCRIT : DANS TOUTES LES ZONES

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

#### **Évolutions du règlement écrit**

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

- Voies nouvelles

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

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

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

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

#### **Justifications**

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

## 5.3/ RÈGLEMENT ÉCRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UB

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

#### **Évolutions du règlement écrit**

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

#### **1. LA ZONE URBAINE CENTRALE RECENTE (UB)**

---

#### **Justifications**

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

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

### Évolutions du règlement écrit

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

#### -> Clôtures

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

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

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

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

### Justifications

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



## 5.4/ RÈGLEMENT ÉCRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UE

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

#### Évolutions du règlement écrit

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

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

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

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

### Justifications

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

## 5.5/ RÈGLEMENT ÉCRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE A ET N

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

#### **Évolutions du règlement écrit**

Une nouvelle strate est ajoutée dans les règles d'emprise au sol des extensions. Initialement seules les extensions des constructions principales inférieures et supérieures à 100 m<sup>2</sup> dans la limite de 200 m<sup>2</sup> étaient réglementées. Il est proposé de pouvoir créer des extensions pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> sous condition qu'elles ne dépassent pas 10% de l'emprise au sol de la construction principale.

«Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) en construction neuve (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles extensions en construction neuve liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> **et inférieure à 200 m<sup>2</sup>** à la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions en construction neuve liée à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m<sup>2</sup>

**Pour les constructions principales à destination d'habitation (excepté les logements pour exploitants agricoles) ayant une emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification du PLUi, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 250 m<sup>2</sup>.**

#### **Justifications**

Les zones A et N accueillent principalement de «grandes» constructions initialement à vocation agricole ou forestière. La règle avant modification ne permet pas l'évolution par extensions de ces bâtiments qui dans la réalité de terrain peuvent être inadaptés aux modes de vie actuels. La nouvelle règle permet donc des extensions tout à fait mesurées à hauteur de 10% soit à minima 20 m<sup>2</sup> supplémentaires et dans la limite de 250m<sup>2</sup>

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

### **Évolutions du règlement écrit**

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

#### « Pour les habitations

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

### **Justifications**

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

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

### **Évolutions du règlement écrit**

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

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

### **Justifications**

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

## 5.6/ RÈGLEMENT ÉCRIT : ÉVOLUTIONS DE LA ZONE N

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

#### **Évolutions du règlement écrit**

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

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

##### **1.1.1. Destinations et sous-destinations**

Dans le secteur Ne et Na

[...]

Sont admises dans les secteurs Ne et Na, les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque nécessaires aux destinations et sous destinations autorisées dans la zone ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement, leur entretien, leur gardiennage et à la sécurité de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Justifications**

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

Les sous-secteurs naturels Ne et Na constituent des secteurs anthropisés et artificialisés. Ils accueillent des activités économiques et artisanales dont l'emprise au sol est généralement conséquente et où l'usage d'énergies renouvelables dans le fonctionnement semble être ici une alternative durable essentielle. Pour répondre aux demandes des services de l'État, en zone Ne et Na, l'installation d'énergie renouvelable devra uniquement répondre aux besoins de l'entreprise portant le projet.

## POUR LA ZONE N UNIQUEMENT : CRÉATION D'UN SOUS SECTEUR Ne1

### **Évolutions du règlement écrit**

Dans le règlement écrit, un sous-secteur de STECAL Ne1 est créé.

Les règles s'y appliquant sont les mêmes qu'en secteur Ne, à l'exception de l'emprise au sol.

#### **1.1.1. Volumétrie et implantation des constructions**

- Emprise au sol

#### Dans les secteurs Ne1

Dans les secteurs Ne1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 3000 m<sup>2</sup> par rapport à la surface totale de l'emprise au sol des bâtiments existants.

#### **Justifications**

Le STECAL Ne1 est unique sur le territoire. Il correspond au site Nouri'Vrai situé au Moulin Barbier.

L'entreprise Nouri'vrai est en pleine expansion. La création d'un STECAL qui lui est spécifiquement dédié permet de répondre aux besoins de la société sans impacter les autres STECAL Ne du territoire. Par courrier du 23 mars 2023, la société avait sollicité la CC des Vallées de la Braye et de l'Anille pour alerter sur les difficultés de développement.

La collectivité soutient le développement économique et œuvre pour assurer la pérennité de ses entreprises sur le territoire. Cette évolution est favorable au développement de la société Nouri'Vrai tout en limitant l'imperméabilisation sur l'ensemble des STECAL.

EXTRAIT DU ZONAGE



VUE AÉRIENNE



## 5.7/ RÈGLEMENT ÉCRIT : ÉVOLUTIONS DU LEXIQUE

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

### Évolutions du lexique du règlement écrit

#### HAUTEUR :

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

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

#### SURFACE DE PLANCHER

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

### Justifications

Évolutions de forme



# VI/ LES ÉVOLUTIONS DES OAP

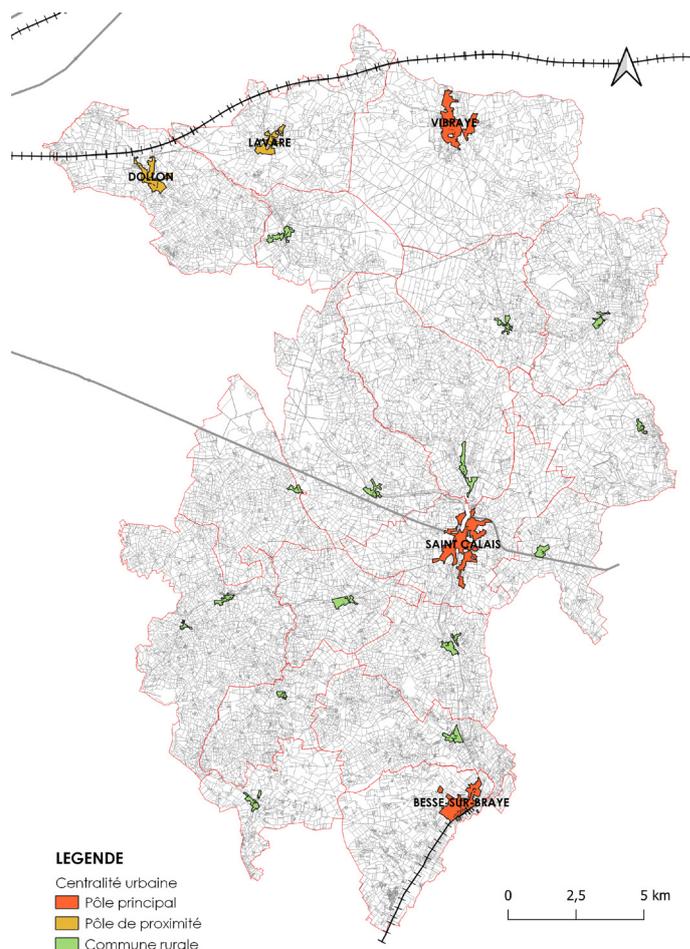
## 5.1/ CRÉATION DE L'OAP 3 THÉMATIQUE N°3 A VOCATION COMMERCIALE, ARTISANALE ET LOGISTIQUE AFIN DE RÉPONDRE A L'ARTICLE L151-6 DU CODE DE L'URBANISME

### Les évolutions :

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

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

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



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

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

### Justifications

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

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

Comme évoqué plus haut, la définition des pôles principaux et des pôles secondaires dans le cadre de la présente OAP, est reprise du PADD afin d'assurer la bonne compatibilité avec ce dernier.

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

Il a ainsi été défini une typologie des commerces selon les fréquences d'achat qui participent de l'organisation de l'activité commerciale. On distingue ainsi deux grandes catégories d'achat :

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

S'agissant des achats quotidiens et des services de proximité, on retient les activités commerciales faisant l'objet d'un besoin ou d'une attente de la part de usagers (source : étude Petite Ville de de Demain) :

- Commerces de bouche spécialisés : charcuterie, boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie,
- Magasin de vêtements divers, etc.
- Primeur, traiteur, fromager ;
- Commerces alimentaires spécialisés ;
- Librairie, maison de presse, achat culturel ;

#### Justifications

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

Le listing énonçant la liste des achats quotidiens et des services de proximité est exhaustif au sens du présent PLUi. Il découle de besoins identifiés sur les communes de Saint-Calais, Vibraye et Bessé-sur-Braye grâce une enquête clientèle de l'étude Petite Ville de Demain.

La traduction réglementaire de cette liste est importante. Elle fait état des commerces et services qui ne pourront pas être implantés dans les zones appelées « secteurs périphériques ».

L'objectif est bien d'assurer le dynamisme économique des pôles urbains principaux en écartant tout risque de concurrence avec les sites périphériques. Une offre complémentaire et non concurrentielle doit être prônée sur le territoire.

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

#### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES COMMERCIALES DITES PÉRIPHÉRIQUES :

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

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

#### Justifications

Ce premier axe vise à définir un aménagement vertueux des zones périphériques, en priorisant la réutilisation de bâtiments existants. L'ordre préférentiel de l'aménagement s'inscrit comme suit :

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

Il ne faut pas oublier ici que l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités dites périphériques est précisée dans l'échéancier prévisionnel et est contrainte par les documents réglementaires du présent PLUi.

Le porteur de projet devra être à l'initiative de la démonstration. Dans le cadre du développement des sites d'activités, l'OAP thématique renvoie logiquement aux OAP sectorielles.

En revanche, elles apportent des précisions plus générales (mutualisation des parkings, végétalisation des espaces, utilisation de matériaux perméables, intégration du photovoltaïque, etc.) qui sont soit un rappel de la loi ou qui serviront de support lors des phases d'instruction des demandes d'autorisation. L'objectif ici, est de minimiser l'impact des futurs aménagements sur l'environnement.

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

#### Justifications

Ce premier axe vise à définir les contours et les caractéristiques dans la typologie des installations souhaitées sur les sites périphériques. Les justifications quant au choix des activités dites d'achat quotidien qui ne pourraient s'installer sur les zones périphériques sont précisées ci-dessous. Il est également demandé que soient installés sur ces secteurs, les équipements commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 300m<sup>2</sup>. Cette orientation à travers l'emprise au sol, oriente la typologie des futurs sites de vente. Le seuil de 300m<sup>2</sup> correspond à celui où une autorisation d'exploitation commerciale est obligatoire.

### **3. Assurer l'intégration paysagère des sites**

#### Justifications

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

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

#### Justifications

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

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES PÔLES PRINCIPAUX :

Trois pôles principaux sont identifiés sur le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille : Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye

### Justifications

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

1. **La vacance commerciale** : la gestion de la vacance doit répondre à une logique de concentration des unités commerciales afin de créer une synergie au sein des centres bourg. Une unité vacante doit être protégée de toute réaffectation dans une autre destination. Au-delà de 3 ans, il est estimé que le non-réemploi de l'unité vacante sous-entend une problématique plus structurelle (unité mal adaptée aux activités commerciales, concurrence trop importante ou à l'inverse, décroissance des activités économiques du bourg, etc.). Dans ce cas et au bout de 3 ans, il est effectivement admis un changement de destination afin de maintenir le bâtiment dans un bon état de conservation.

Cela justifie notamment l'orientation visant à requalifier les unités vacantes situées en dehors des linéaires commerciaux identifiés dans les plans de l'OAP ainsi que sur le plan de zonage ;

2. **Les locaux commerciaux** : En parallèle des orientations sur les sites «périphériques», les surfaces de ventes de plus de 300 m<sup>2</sup> sont interdites dans les centres bourgs. Cela se justifie par la typologie d'activités commerciales induites par ses surfaces (supermarchés, grandes surfaces, etc.). L'objectif étant ici de développer les petites surfaces ou les supérettes.

Le plan des linéaires commerciaux est une fois encore visé, car il permet d'identifier les axes sur lesquels peuvent se développer de nouvelles activités commerciales et de services ainsi que les priorités d'action. Cet objectif se justifie par la recherche de pérennité voire de développement des cœurs de bourgs commerciaux.

### **3. L'attractivité commerciale et formalisation des projets de territoires commerciaux**

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

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES PÔLES SECONDAIRES ET DES COMMUNES RURALES :

Deux pôles commerciaux secondaires (Lavaré et Dollon) ainsi que les communes rurales/résidentielles du territoire (14 autres communes) offrent également une armature commerciale disparate pourtant nécessaire à la qualité du cadre de vie du territoire.

### Justifications

Les orientations sur les visent à pérenniser l'offre commerciale existante voire de la développer sur les cœurs commerciaux (pôles secondaires) ou à minima à proximité de lieux de vie avérés (équipement public, activités existantes, etc.) Il s'agit d'autoriser le développement de commerces de proximité sur des espaces où l'activité est visible et viable.

Sur les pôles secondaires comme sur les pôles principaux, les OAP concentrent donc l'installation des unités commerciales dans les centres urbains et sont prescriptives en matière de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vacants. Tout cela se justifie par une volonté de maintenir une offre commerciale de proximité sur ces territoires. L'OAP présente également des objectifs relevant de la politique territoriale, notamment dans l'aménagement et la valorisation des espaces publics.

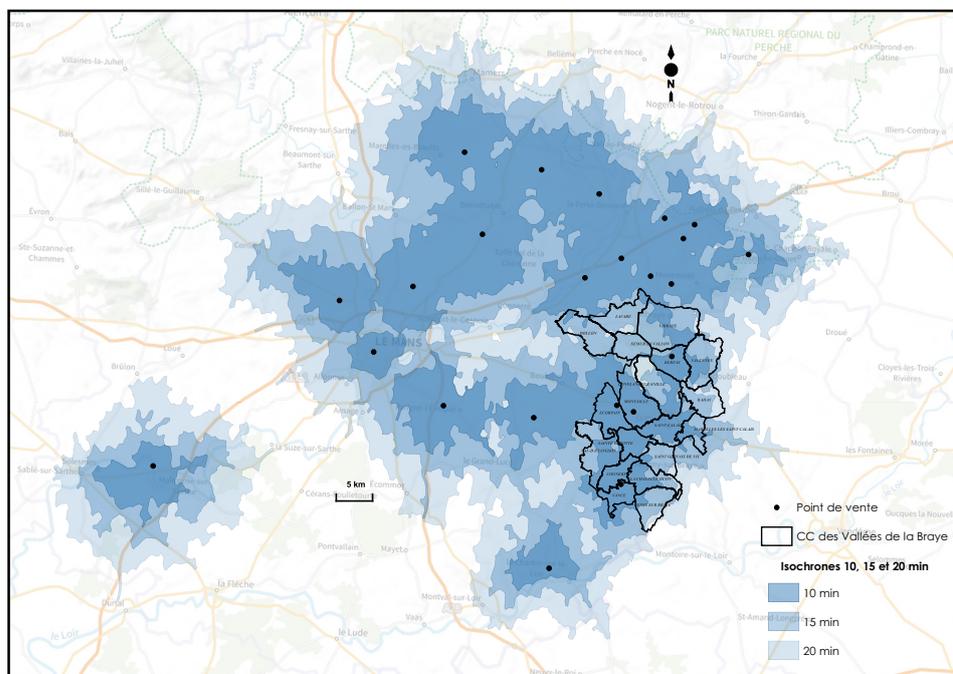
Concernant les 14 communes dites rurales, il s'agit de maintenir les commerces déjà présents sur ces territoires et s'ils peuvent justifier d'un fonctionnement pérenne. La conditionnalité d'implantation à proximité des espaces publics se justifie en ce sens. Il s'agit de ne pas contraindre l'éventuelle implantation d'une unité commerciale, mais d'orienter sa localisation afin d'assurer sa bonne exploitation.

## LES ORIENTATIONS EN TERMES DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES LOCALES ET D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Les thématiques agricoles et enjeux d'économie circulaire sont développés pour répondre à l'article L141-5 du Code de l'Urbanisme.

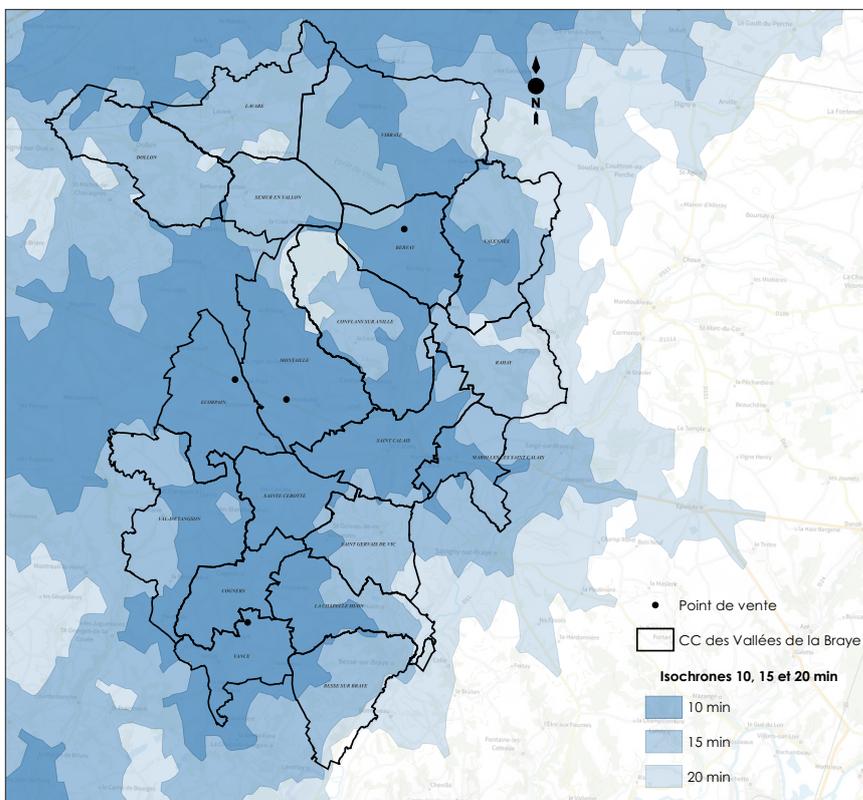
### Justifications

Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille est marqué par une population dispersée, avec de nombreux bourgs et hameaux éloignés des grandes infrastructures commerciales. Le territoire dispose de quelques points de ventes issus directement des producteurs locaux.



La cartographie ci-contre identifie les points de vente issus directement de producteurs locaux et délimite le temps de trajet des habitants du territoire pour rejoindre les différents points de vente. Cette carte permet de constater que le territoire dispose d'une bonne desserte en termes de distribution locale. La grande majorité des habitants peut rejoindre un point de vente en 15 min ou moins (en voiture). Il subsiste quelques petites parties du territoire situées à plus de 15 min de ces espaces de vente.

L'enjeu mis en lumière par l'OAP est bien l'optimisation des circuits locaux permet de limiter les déplacements inutiles et de réduire l'empreinte carbone. Il s'agit de soutenir le développement de zones dédiées à la production locale sur la totalité du territoire afin d'assurer et de renforcer les circuits courts.



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

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

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

### 5.2.1. CRÉATION D'UNE OAP TRAME VERTE ET BLEUE

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

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

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

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

#### Justifications

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

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

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

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

## Justifications des orientations des différentes trames

### TRAME BLEUE : Vallées et cours d'eau

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

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>JUSTIFICATIONS</b>
Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau notamment en zones urbaines où ces linéaires doivent être préservés de toutes constructions nouvelles	Les modifications humaines sur les cours d'eau constituent systématiquement des éléments fragmentant dans le déplacement des espèces (seuil en rivière, barrage, installations hydrauliques, etc.). La limitation des constructions ambitionne de maintenir des corridors fonctionnelles sur des tronçons importants.
Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières	L'objectif ici est préserver les espaces de transitions entre les milieux terrestres et le milieu aquatique, espaces nécessaires dans le déplacement de certaines espèces.
Révéler des continuités aujourd'hui effacées où la présence de l'eau n'est aujourd'hui plus identifiable dans le paysage	Les objectifs de cette orientation sont doubles : - sur le plan écologique, il s'agit de retrouver des milieux potentiellement diminués voire disparus suite à l'anthropisation des milieux. - sur le plan paysager, il s'agit de retrouver les paysages dans leur état le plus brute.
Recenser exhaustivement les mares pour mieux les protéger et/ou les valoriser	Cette orientation se justifie par un travail de recensement déjà bien abouti sur les communes de Saint-Calais et de Besse-sur-Braye. Le repérage des mares permet d'éviter leur comblement et ainsi de maintenir des milieux écologiquement remarquables.

### TRAME BLEUE : Zones humides

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

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>JUSTIFICATIONS</b>
Dans les milieux identifiés comme humides seront interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation des zones humides : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, de l'imperméabilisation des sols, des constructions, des assèchements	Il s'agit d'une disposition en complémentaire au règlement écrit ainsi qu'aux OAP sectorielles où des zones humides sont déjà identifiées.
Dans les milieux humides, les essences végétales hygrophiles et locales devront être privilégiées.	Préserve le corridor / Maintenir le milieu dans son état naturel.
Un plan d'arrachage des peupliers devra être réalisé dans les secteurs où les zones humides sont à restaurer.	Améliorer le corridor / Retrouver le milieu dans son état naturel

## TRAME VERTE : Les espaces boisés

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

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

ORIENTATIONS	JUSTIFICATIONS
Éviter tout impact et de porter une attention particulière aux aménagements fragmentant, susceptibles de réduire les connections entre les milieux boisés du territoire.	Les éléments fragmentant cette trame sont principalement liés aux infrastructures de transports (terrestre / ferrée). Ils sont représentés sur la cartographie de l'OAP. L'objectif est ici de limiter toutes constructions qui pourraient intensifier la fracture du corridor boisé. Il s'agit également de promouvoir une politique locale de développement des écoducs/écoponts.
Établir ou de mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal	Il s'agit de promouvoir le patrimoine arboré en milieu urbain et développer le principe de renaturation des espaces.
Renforcer la protection des boisements en milieu urbanisé et maintenir les corridors fonctionnels grâce à des règles d'urbanisme au PLUi qui permettront d'affermir cette protection	Le PLU offre un panel d'outils réglementaires permettant de préserver les espaces écologiquement remarquables. Ces outils ont été mobilisés sur le territoire des vallées de la Braye et de l'Anille.
Aménager des parcours sans discontinuité pour la faune notamment de part et d'autre de la Route Départementale 357	La RD 357 constitue une infrastructure de transport à fort passage qui coupe le territoire en deux sur un axe nord/sud. Elle est notamment considérée comme un élément fragmentant de niveau 2. Son importance revêt dans le fait qu'elle ne permet aucune traversée par la faune sur cet axe. S'il s'agit d'un objectif porté par la politique publique, il est important de ne pas aggraver la situation.
Adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame arborée par la revégétalisation de certains sites spécifiques (parking de covoiturage par exemple) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation.	Impliquer les porteurs de projet en milieu urbain à la naturation des espaces bâtis. Cette grande orientation est compléter par des outils réglementaires du règlement écrit.
Mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme	Impliquer les porteurs de projet en milieu urbain à la naturation des espaces bâtis. Cette grande orientation est compléter par des outils réglementaires du règlement écrit.

### TRAME VERTE : Les espaces bocagers

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

ORIENTATIONS	JUSTIFICATIONS
Les corridors bocagers identifiés grâce au repérage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, voire renforcés	Quelques exceptions proposées au règlement écrit, autorisent l'abatage des haies repérées. Des principes de compensation sont proposés en fonction des enjeux de la haie concernée : biodiversité, hydraulique ou paysager. La compensation est relative à l'importance des enjeux avec un minimum de 100%. L'objectif est d'intensifier des mesures de protection d'ores et déjà prises lors de l'élaboration du PLUi.

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

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

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

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

En termes de méthodologie la répartition proposée est la suivante :

- Réalisé / court terme : premières zones à urbaniser, entre 2021 et 2024
- Moyen terme : deuxièmes zones à urbaniser, entre 2025 et 2028
- Long terme : zones à urbaniser en dernier lieu, entre 2029 et 2033 (ces OAP nécessiteront une évolution du PLU)

### Justifications

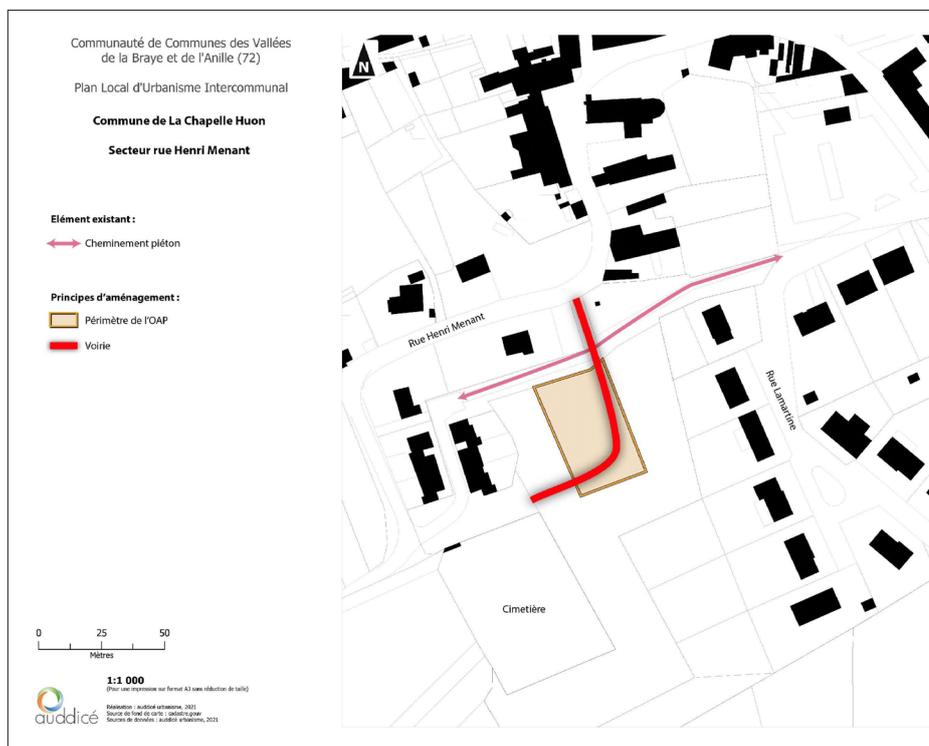
Une fois encore, il s'agit de répondre aux objectifs portés par la loi Climat & Résilience. Cet échéancier est soit donné à titre indicatif permettant de constituer une ligne générale et directrice ou soit, lorsque les enjeux le nécessitent, sont prescriptifs et conditionnent l'ouverture à l'urbanisation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

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

### Les évolutions :

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

### SCHÉMA AVANT MODIFICATION DU PLU



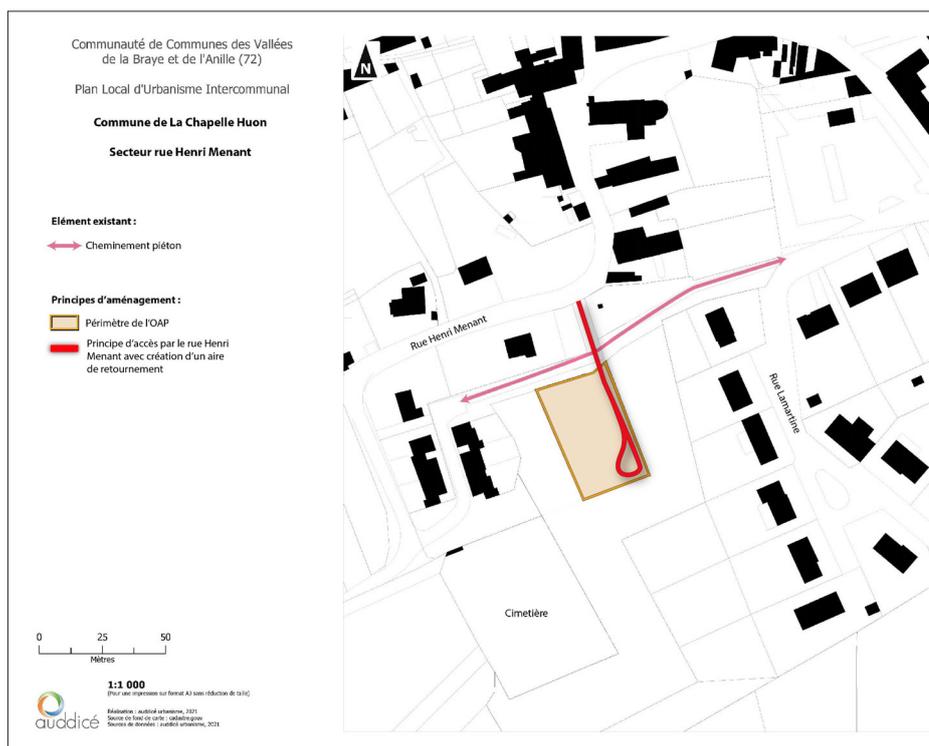
### Justifications

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

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

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

### SCHÉMA APRÈS MODIFICATION DU PLU



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

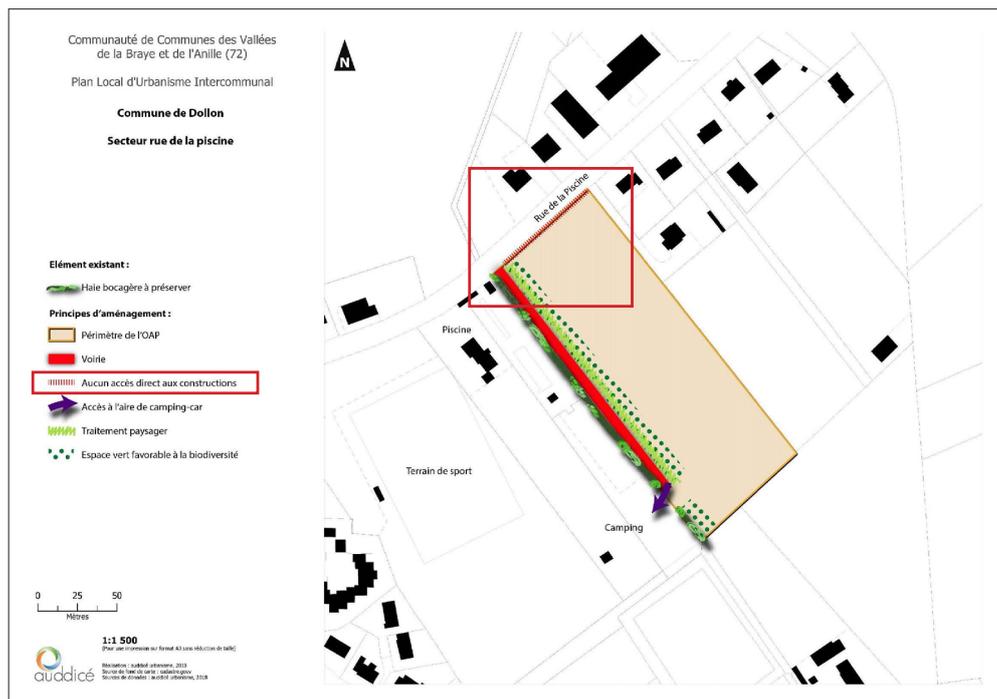
### Les évolutions :

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

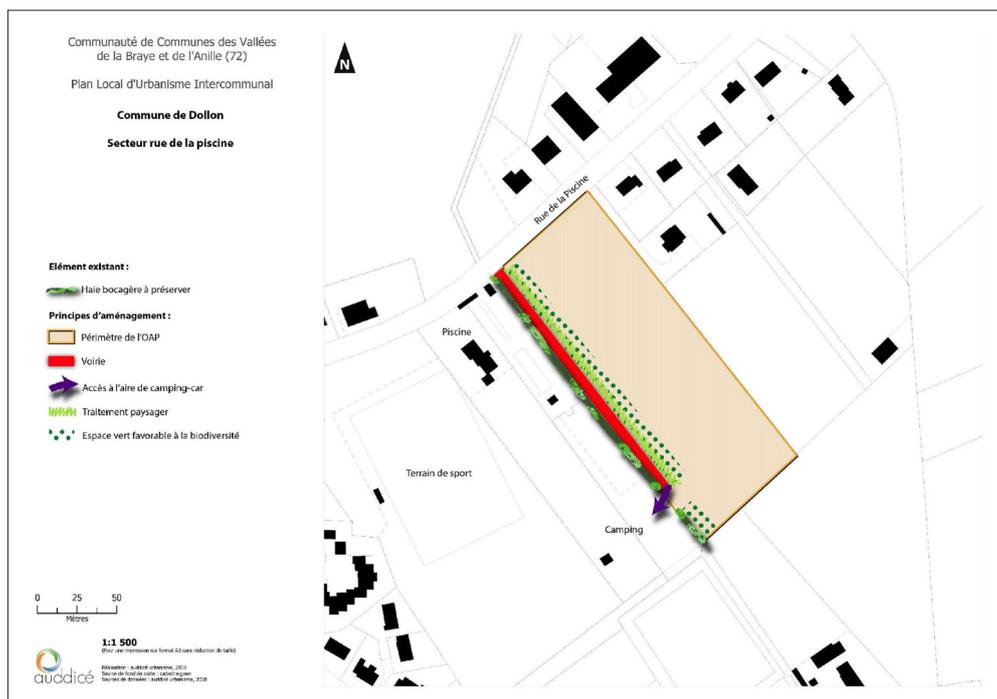
### [...] Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

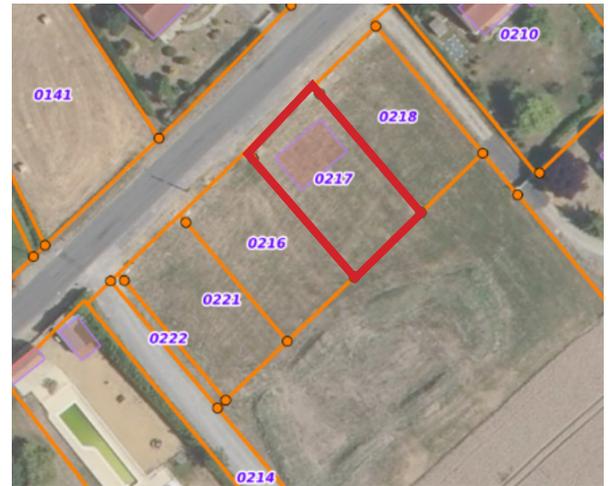
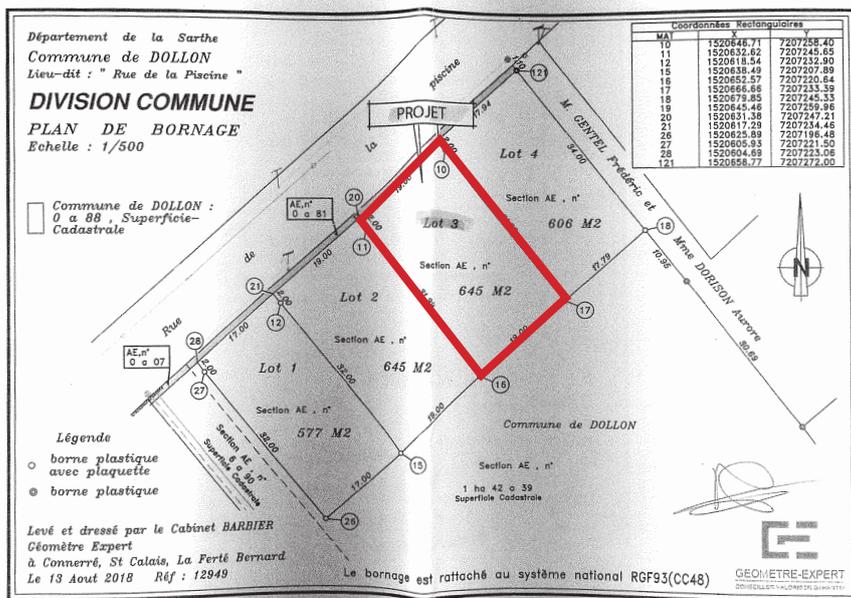
- Prévoir un **traitement paysager** permettant de faire un écran entre le futur quartier d'habitation et la voirie reliant le camping,
- **Aucun nouvel accès direct autorisé le long de la rue de la piscine pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.** [...]

### SCHÉMA AVANT MODIFICATION DU PLUj



### SCHÉMA APRÈS MODIFICATION DU PLUj





Vue aeriene avec cadastre  
Source : Géoportail

Extrait du PC du lot n°3

### Justifications

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

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

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

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

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

Les évolutions :

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

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

### EXTRAIT DE L'OAP :

Chiffres clés :

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

[...]

### LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

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

Formes urbaines et programmation

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

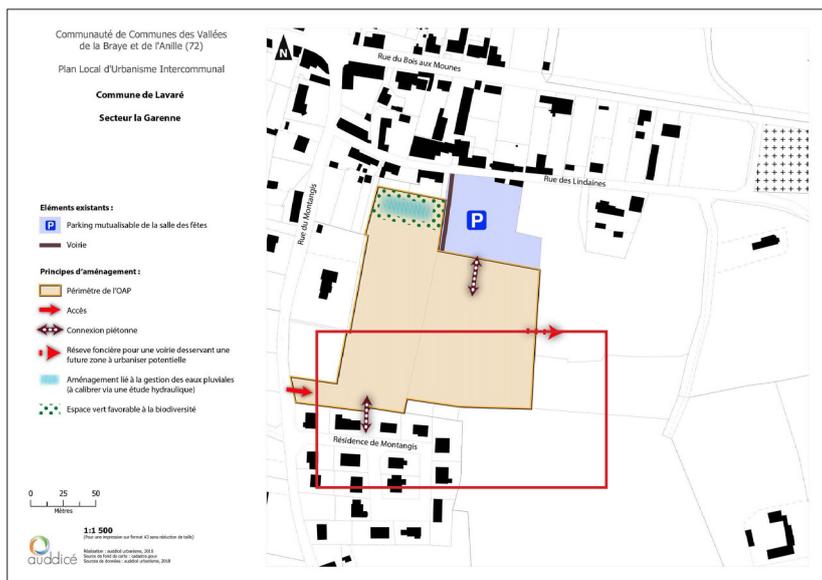


SCHÉMA AVANT MODIFICATION  
DU PLU

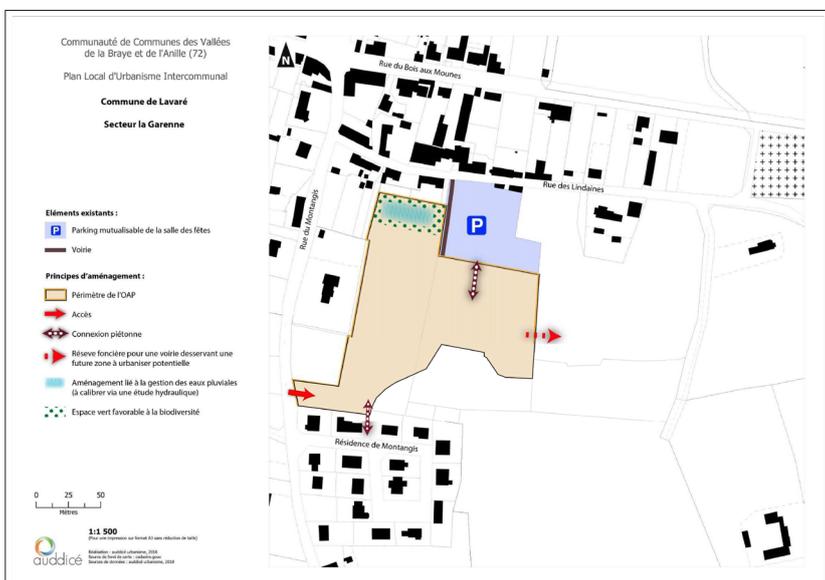


SCHÉMA APRÈS MODIFICATION  
DU PLU

## Justifications

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

Les dispositions générales du règlement écrit mentionnent la nécessité d'identifier et de préserver les milieux humides par des études complémentaires, ce qui a été le cas sur ce secteur. Les conclusions de l'étude permettent de définir un milieu humide au point haut du site de La Garenne sur environ 3 740 m<sup>2</sup>.

Une partie des conclusions de cette étude précise que :

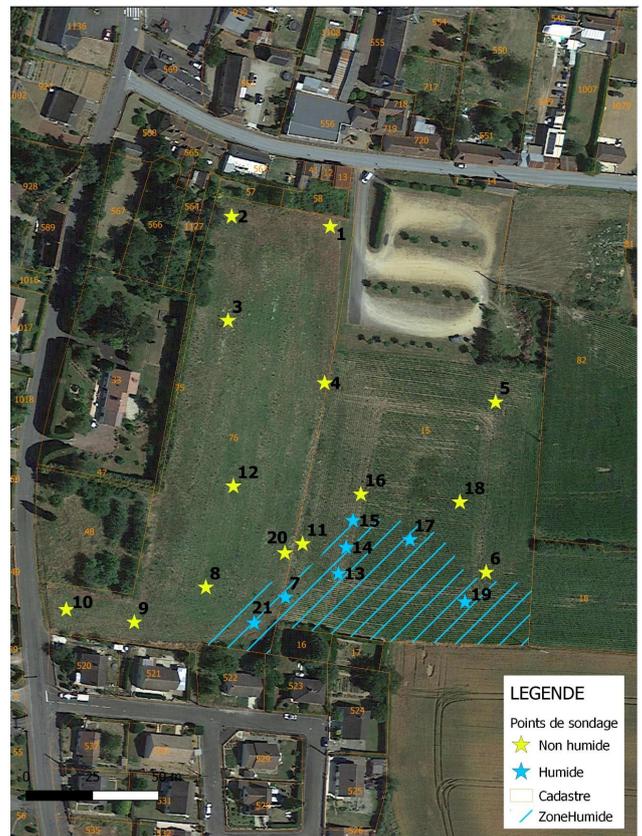
« L'inventaire a mis en évidence plusieurs sols caractéristiques de zones humides (classe IVd, et Vb) aboutissant à la délimitation d'1 secteur de zone humide au point haut du site. Ce secteur représente une superficie totale d'environ 3 740 m<sup>2</sup>.

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

Source : Délimitation pédologique de zone humide / Flow Concept

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

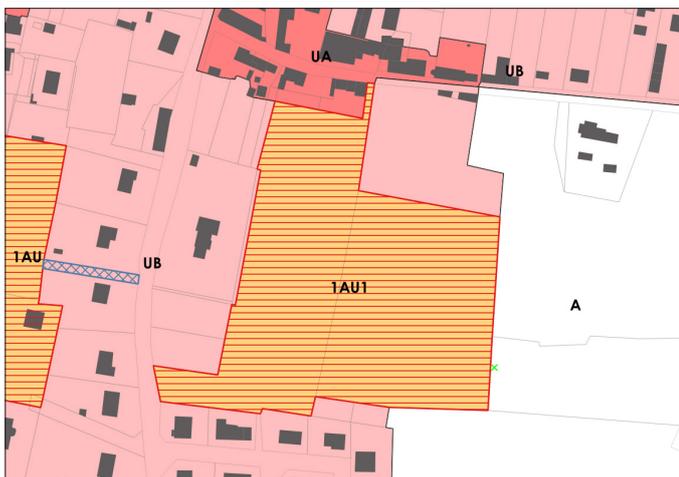
**Le plan de zonage est également adapté en conséquence à travers une réduction de la zone 1AU et une zone humide tramée en zone A (agricole). Le secteur d'OAP est également mis en cohérence.**



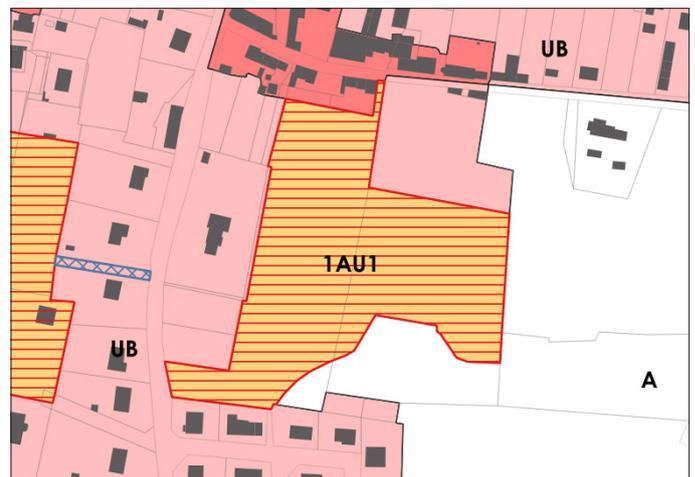
## Les évolutions de zonage induites :

La zone 1AU identifiée tout ou partie des parcelles ZV 15 et 76 est réduite sur environ 4 000 m<sup>2</sup> au profit de la zone A et afin de tenir compte des zones humides identifiées. Le tracé du secteur d'OAP est adapté en conséquence.

### AVANT MODIFICATION DU PLUi



### APRÈS MODIFICATION DU PLUi



# VII/ LA MISE À JOUR DES ANNEXES

### Évolutions

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal suivantes :

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

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

### Justifications

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

## LISTE DES SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'ensemble des textes qui régissent les SUP est consultable sur le site internet de l'État en Sarthe à l'adresse suivante : [www.sarthe.gouv.fr/spip.php?article2075](http://www.sarthe.gouv.fr/spip.php?article2075)

### I. SERVITUDE RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

#### A) PATRIMOINE NATUREL

##### **A1 - BOIS ET FORET RELEVANT DU REGIME FORESTIER**

*Servitudes de protection des bois et forêts relevant du régime forestier et instituées en application des articles L. 275-13 à L. 275-17 du code forestier ;*

Gestionnaire de la servitude : L'Office national des forêts

##### ▪ **BESSE SUR BRAYE**

Forêt communale de Bessé-sur-Braye

##### **AS1 SERVITUDE RESULTANT DE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES**

*Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique*

Gestionnaire de la servitude : Agence Régional de la Santé (ARS)

Délégation territoriale de la Sarthe

19, boulevard Paixhans

72042 LE MANS Cedex 9

Sur le territoire de la communauté de communes, il existe des forages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable, sur 9 communes.

**La Chapelle-Huon** : Captage de l'Andouardière et du Mont à regret APN°08-3073 du 24 juin 2008

**Conflans-sur-Anille** : Captage les Trois Carrières APN°10-3382 du 14 juin 2010

**Rahay** : Captage la Tannerie APN°2013044-0005 du 13 février 2013

**Saint-Calais** : Captage Le Lusseau APN°10-4177 du 21 juillet 2010 et N°2011214-2029 du 2 août 2011

**Saint-Gervais-de-Vic** : Captage Riverelle APN°104178 du 21 juillet 2010

**Dollon** : Forages la Becquette F1 et F2 – APN°07-4835 concernant l'autorisation pour le syndicat intercommunal de la région de Dollon ;

**Lavaré** : Captages du Chaume d'Avoine et des Dodines – APN°DIRCOL 2015-0178 du 15 octobre 2015, concernant l'autorisation pour le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la région de Dollon.

**Semur-en-Vallon** : Forages de la vallée feu Pierre 1 et 2 et forage de la petite chevalerie – APN du 16 octobre 2009 concernant l'autorisation pour le syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable de la région de Dollon.

**Vibraye** : Forages du Champ Charron F1 et F2 (ou Gambauderie F2) – APN°04-2475 du 4 juin 2004

## B) PATRIMOINE CULTUREL

### AC1 SERVITUDES POUR LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

*Immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques en application des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine*

*Abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code*

Gestionnaire de la servitude : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

19, boulevard Paixhans

72042 LE MANS Cedex 9

#### ■ BESSE SUR BRAYE

**Périmètre délimité des abords du Château de Courtanvaux** Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments section A n° 26 de 86a 80ca

#### ■ CHAPELLE-HUON (LA)

**Eglise St André**

#### ■ EVAILLE

**Eglise St Martin**

#### ■ SAINT CALAIS

**Eglise Notre Dame**

**Halles aux Grains** section AK parcelle n° 528 de 12m2 et 529 de 9a 45ca

#### ■ SAINTE CEROTTE

**Eglise Ste Cérotte** (INV. MH : 16.02.26)

**Manoir de la Chevalerie** Le corps de Logis, en totalité et le portail d'entrée au sud-est avec la tour voisine, situés sur la parcelle n° 457 d'une contenance de 33 a 25 ca, figurant au cadastre, section A

**Manoir de la Chevalerie en** totalité et ses dépendances parcelle 457 de 33a 25ca section A

#### ■ SAINT GERVAIS DE VIC

**Eglise St Gervais & St Protais** transept et chœur

**Manoir de la Béchuère** façades et toitures du manoir et de la chapelle en totalité section C n° 486 de 16a 50ca (INV. MH : 27.12.73)

▪ **SAINTE OSMANE**

**Eglise Ste Osmane**

▪ **LAVARÉ**

**Église Saint-Pierre**

▪ **SEMUR-EN-VALLON**

**Château**

**AC4 ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN ET PAYSAGER SAINT CALAIS**

Règlements des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Gestionnaire de la servitude : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine  
19, boulevard Paixhans  
72042 LE MANS Cedex 9

**Site Patrimonial Remarquable (ex Z.P.P.A.U.P. Arrêté du 18/11/99)**

**AC2 SERVITUDES POUR LA PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS**

*Sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement.*

*Sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement.*

Gestionnaire de la servitude : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine  
19, boulevard Paixhans  
72042 LE MANS Cedex 9

▪ **BESSE SUR BRAYE**

**Château de Courtanvaux et son parc** (parcelles n° 16 à 22, 24 à 34, 36, section A feuille unique du cadastre), ainsi que le ruisseau de Courtanvaux compris à l'intérieur de la délimitation

▪ **SAINT CALAIS**

**Plan d'eau et rives de l'Anille** dans sa traversée de la ville, ensemble formé par les immeubles nus et bâtis sis sur les parcelles n° 318 à 380, 534 à 538, 541 à 561, section C du cadastre, le pont et les plans d'eau, et compris dans un périmètre délimité : au Nord, par la rue Dauphin; à l'est, par la place de l'église et la Grande-Rue, au sud par la rue Gautray ; à l'ouest, par la rue Saint Pierre

▪ **SEMUR-EN-VALLON**

**Site inscrit : Les Abords du château**

## II. **SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS**

### A) ENERGIE

*Servitudes applicables aux canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques en application de la section IV du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement*

### **I4 SERVITUDES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES LIGNES ÉLECTRIQUES**

*Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application des articles L. 323-3 à L. 323-10 du code de l'énergie.*

Gestionnaire de la servitude : RTE – GMR Anjou  
ECOPARC – ZI Nord  
Avenue des Fusillés  
49412 SAUMUR

Les ouvrages de transport d'énergie électrique suivants (gérés par RTE) :

#### ■ 1. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BESSE-SUR-BRAYE

Liaison 90kV N°1 ARJOMARI-BONNEVEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°2 ARJOMARI-SAINT-CALAIS

#### ■ 2. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-HUON

Liaison 90kV N°1 ARJOMARI-BONNEVEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°2 ARJOMARI-SAINT-CALAIS

#### ■ 3. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'ÉCORPAIN

Liaison 225kV N°1 LES QUINTES-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 ARNAGE-GRAND LUCE-SAINT-CALAIS

#### ■ 4. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'ÉVILLE

Liaison 225kV N°1 LES QUINTES-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 ARNAGE-GRAND LUCE-SAINT-CALAIS

#### ■ 5. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 MONDOUBLEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 SAINT-CALAIS-VIBRAYE

■ **6. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MONTAILLE**

Liaison 225kV N°1 LES QUINTES-SAINT-CALAIS

■ **7. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE RAHAY**

Liaison 90kV N°1 MONDOUBLEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 SAINT-CALAIS-VIBRAYE

■ **8. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-CALAIS**

Liaison 90kV N°1 ARJOMARI-BONNEVEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°2 ARJOMARI-SAINT-CALAIS

Liaison 225kV N°1 LES QUINTES-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 ARNAGE-GRAND LUCE-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 MONDOUBLEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 SAINT-CALAIS-VIBRAYE

Liaison 90kV N°1 SAINT-CALAIS-VENDOME

Poste de transformation d'énergie électrique 225kV Saint-Calais

■ **9. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINTE-CEROTTE**

Liaison 90kV N°1 ARNAGE-GRAND LUCE-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°1 ARJOMARI-BONNEVEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°2 ARJOMARI-SAINT-CALAIS

■ **10. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-DE-VIC**

Liaison 90kV N°1 SAINT-CALAIS-VENDOME

Liaison 90kV N°1 ARJOMARI-BONNEVEAU-SAINT-CALAIS

Liaison 90kV N°2 ARJOMARI-SAINT-CALAIS

■ **SUR LE TERRITOIRE DE VIBRAYE :**

Liaison 90 Kv n°1 CHERRE-VIBRAYE

Liaison 90 kV n°1 ST-CALAIS-VIBRAYE

### **I3 SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL**

*Servitudes applicables aux ouvrages de distribution de gaz instituées en application des articles L. 433-5 à L. 433-11 du code de l'énergie.*

Gestionnaire de la servitude : GRTgaz – POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE

Service Travaux Tiers & Urbanisme  
10 Quai Emile Cormerais – CS10002  
44801 Saint Herblain Cedex

Le territoire des communes de Rahay, Marolles-lès-Saint-Calais, Saint-Calais, Saint-Gervais-de- Vic, la Chapelle-Huon, Vibraye et Bessé-sur-Braye est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel haute pression du réseau GRT gaz.

Le territoire est également concerné par des postes situés sur les communes de Vibraye, Bessé-sur-Braye et Saint-Calais et Bonneveau (Débord de servitude sur Bessé-sur-Braye).

## **B) CANALISATION**

### **I1 bis SERVITUDES LIÉES AU TRANSPORT D'HYDROCARBURES LIQUIDES**

*Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques instituées en application des articles L. 555-16, L. 555-27 et L. 555-28 du code de l'environnement, et de l'article 7 de la loi n° 49-1060 du 2 août 1949 relative à la construction d'un pipeline entre la Basse-Seine et la région parisienne et à la création d'une société des transports pétroliers par pipelines, ainsi que celles conservées en application de l'article L. 555-29 du code de l'environnement et mentionnées à l'article R. 555-30 de ce code.*

L'oléoduc Donges-Melun-Metz concédé à la Société Française Donges-Metz (SFDM) traverse les communes de Berfay, Conflans-sur-Anille, Montaillé, Semur-en-Vallon, Valennes et Vibraye.

## **C) COMMUNICATION**

### **SERVITUDES RELATIVES À LA GESTION DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

*Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement instituées en application des articles L. 152-1 et L. 152-2 du code rural et de la pêche maritime ;*

*Servitudes de passage des conduites d'irrigation instituées en application des articles L. 152-3 à L. 152-6 du code rural et de la pêche maritime ;*

*Servitudes de passage des engins mécaniques et de dépôt pour l'entretien des canaux d'irrigation et de certains canaux d'assainissement instituées en application des articles L. 152-7 à L. 152-13 du code rural et de la pêche maritime*

### **T1 SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES FERREES**

*Servitudes instituées en application des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports.*

*Servitudes de visibilité sur les voies publiques instituées en application de l'article L. 114-6 du code de la voirie routière.*

*Servitudes en tréfonds instituées en application des articles L. 2113-1 à L. 2113-3 du code des transports*

Gestionnaire de la servitude : SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest

15 boulevard STALINGRAD

44000 NANTES

Les communes de Vibraye, Dollon et Lavaré sont traversées par la ligne 429 000 de Courtalain à Connerré.

Les communes de La Chapelle Huon et Marolles-les-Saint-Calais sont traversées par la ligne 500 000 de Chartres à Bordeaux.

### **SERVITUDES LIEES AU RESEAU ROUTIER**

*Servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes instituées en application de l'ordonnance n° 58-1311 du 23 décembre 1958 et du décret n° 58-1316 du 23 décembre 1958 ;*

*Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes, des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomérations en application des articles L. 122-2, L. 151-3 et L. 152-1 du code de la voirie routière.*

*Servitudes de visibilité sur les voies publiques instituées en application de l'article L. 114-3 du code de la voirie routière.*

### **EL7 SERVITUDES D'ALIGNEMENT**

*Servitudes attachées à l'alignement des voies publiques en application des articles L. 112-1 à L. 112-7 du code de la voirie routière.*

Gestionnaires de la servitude :

Conseil Départemental de la Sarthe

Direction des routes

Hôtel du département

72072 LE MANS

OU

Commune

Les servitudes d'alignement applicables sur certaines voies départementales sont présentées dans le document « EL7 - Servitude d'alignement »

## D) COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

### PT3 SERVITUDES RATTACHÉES AUX RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

*Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26 du code des postes et des communications électroniques ;*

*Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques ;*

*Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications instituées en application des articles L. 45-9 et L. 48 du code des postes et des communications électroniques*

Gestionnaire de la servitude : ORANGE – UPR Ouest

Service DA/RCL/Servitudes

5 rue du moulin de la Garde

44331 NANTES Cedex

Les communes de Cogners, Conflans-sur-Anille, Evailé, La Chapelle-Huon, Rahay, Saint-Calais, Sainte-Osmane, Saint-Gervais-de-Vic et Vancé sont grevées par des servitudes relatives à des câbles sensibles appartenant à Orange.

## III. SERVITUDES RELATIVES A LA SALUBRITE ET A LA SECURITE PUBLIQUES

### INT1 SERVITUDES AUX VOISINAGES DES CIMETIÈRES

*Servitudes relatives aux cimetières instituées par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales.*

Gestionnaire de la servitude : Commune

Les servitudes instituées par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

VIII/ INCIDENCES DE  
LA MODIFICATION SUR  
L'ENVIRONNEMENT

AUTO-ÉVALUATION

# IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

Suite à la saisine de l'autorité environnementale (MRAE) au titre de l'examen au cas par cas, la 1<sup>ère</sup> modification du PLUi a été soumise à évaluation environnementale. Afin de rendre sa décision, la MRAE s'est appuyé sur une auto-évaluation du PLUi présentée dans la présente partie.

La MRAE a ensuite rendu un avis sur l'évaluation environnementale le 24 juin 2024. La présente sous partie qui faisait synthèse des éléments majeurs de l'état initial de l'environnement corrélé aux évolutions dans la cadre de la procédure de modification est supprimée et se réfère dorénavant à l'évaluation environnementale.

