

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



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



Rapport de présentation

Tome 3 – Justification des choix

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 28/01/2021 approuvant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Calais,
Le Président,

APPROUVE LE 28/01/2021

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

Dossier n° 15097214

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

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

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

Table des matières

I - LE FONCIER ET LA PRODUCTION DE LOGEMENT	6
1. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR L'INTERCOMMUNALITE	6
1.1. CONTEXTE GENERAL	6
1.2. PRESENTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	6
1.3. BILAN DES ZONES DES DOCUMENTS EN VIGUEUR	9
1.4. SECTEURS SPECIFIQUES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	11
2. BILAN DES ZONES A URBANISER	16
2.1. LES ZONES A VOCATIONS MIXTE	17
2.2. LES ZONES DESTINEES A L'ACCUEIL DE NOUVELLES HABITATIONS	24
2.3. LES ZONES DESTINEES A L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES	28
2.4. LES ZONES DESTINEES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS	31
2.5. SYNTHESE DES ZONES A URBANISER	32
3. CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2005	33
3.1. PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE	33
3.2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS	33
4. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES (DIAGNOSTIC FONCIER)	36
4.1. METHODE	36
4.2. RESULTAT	36
5. ZOOM SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLUI	40
II – JUSTIFICATION DU PADD	43
1. AXE 1. IDENTIFIER UN MAILLAGE DE POLES POUR DEVELOPPER LE TERRITOIRE	43
2. AXE 2. DEFINIR UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE S'APPUYANT SUR LES ATOUTS D'UN TERRITOIRE RURAL	61
3. AXE 3. VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE ET PRENDRE EN COMPTE LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES	67
4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	71
III – JUSTIFICATION DES OAP	76
1. DENSITE	77
2. GESTION DES EAUX PLUVIALES	77
3. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	77
4. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	78
4.1. BERFAY	78
4.2. BESSE-SUR-BRAYE	78
4.3. COGNERS	80
4.4. DOLLON	81
4.5. EVAILLE	83
4.6. LA CHAPELLE HUON	84
4.7. LAVARE	86
4.8. MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS	88

4.9. MONTAILLE	89
4.10. RAHAY.....	90
4.11. SAINT-CALAIS	91
4.12. SAINTE-CEROTTE	96
4.13. SAINT-GERVAIS DE VIC	97
4.14. SAINTE-OSMANE	99
4.15. SEMUR-EN-VALLON	100
4.16. VALENNES	101
4.17. VIBRAYE	102
5. LES OAP DEDIEES A L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	107
5.1. BESSE-SUR-BRAYE.....	107
5.2. DOLLON.....	110
5.3. SAINT-CALAIS	111
5.4. VIBRAYE	113
6. LES OAP DEDIEES A L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS.....	114
6.1. SAINT-CALAIS	114
7. L'OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION	116
7.1. LA DEFINITION DES ZONES HUMIDES	116
7.2. LE SECTEUR RUE DU MILLENAIRE A VIRBAYE.....	116
IV – JUSTIFICATION DU REGLEMENT.....	118
1. INTRODUCTION	118
1.1. LE CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	118
1.2. LE CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT	119
2. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	120
2.1. PORTEE DU REGLEMENT	120
2.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	120
2.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL	134
2.4. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	134
2.5. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES.....	134
2.6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	134
2.7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	134
3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	135
3.1. DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS	135
3.2. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	137
4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	141
4.1. DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS	141
4.2. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	143
5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	144
5.1. DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS	144
5.1. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	146
6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	149
6.1. DELIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS	149

6.1. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	152
7. BILAN DES SURFACES	153
8. RECAPITULATIF DES ZONES URBAINES ET A URBANISER DU REGLEMENT GRAPHIQUE	154
8.1. SAINT-CALAIS	154
8.2. VIBRAYE	157
8.3. BESSE-SUR-BRAYE.....	159
8.4. DOLLON.....	162
8.5. LAVARE	164
8.6. BERFAY	165
8.7. COGNERS	166
8.8. CONFLANS-SUR-ANILLE.....	167
8.9. ECORPAIN.....	168
8.10. EVAILLE.....	169
8.11. LA CHAPELLE HUON.....	170
8.12. MAROLLES LES SAINT-CALAIS.....	171
8.13. MONTAILLE	172
8.14. RAHAY.....	173
8.15. SAINT-GERVAIS-DE-VIC	174
8.16. SAINTE- CEROTTE	175
8.17. SAINTE-OSMANE	176
8.18. SEMUR-EN-VALLON	177
8.19. VALENNES	178
8.20. VANCE.....	179
9. JUSTIFICATION DES STECAL	180
9.1. AA : SECTEUR AGRICOLE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE ECONOMIQUE ARTISANALE.....	180
9.2. AL ET AL1: SECTEUR AGRICOLE A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, TOURISME ET EQUIPEMENTS.....	183
9.3. NA : SECTEUR NATUREL A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE ECONOMIQUE ARTISANALE	187
9.4. NE : SECTEUR NATUREL A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE	191
9.5. NG : SECTEUR NATUREL A VOCATION PRINCIPALE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	194
9.6. NH : SECTEUR NATUREL D'HABITAT DIFFUS	195
9.7. NL ET NL1 : SECTEUR NATUREL A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, TOURISME ET EQUIPEMENTS.....	196
9.8. NT : SECTEUR NATUREL A VOCATION PRINCIPALE TOURISTIQUE	199
9.9. SYNTHESE DES STECAL	201
10. ZOOM SUR L'IMPACT AGRICOLE	204
10.1. IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES	204
10.2. IMPACT SUR LES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	206
10.3. IMPACT SUR LES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	206
IV - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	218
1. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PLANS OU PROGRAMMES	219
1.1. LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT ETRE COMPATIBLE	219
1.2. LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT PRENDRE EN COMPTE.....	226
2. ÉVOLUTION TENDANCIELLE DE L'ENVIRONNEMENT.....	228
1. L'ELABORATION DU PROJET DE TERRITOIRE : UNE DEMARCHE ITERATIVE	231
1.1. LA GOUVERNANCE DU PROJET	231

1.2. LA CONCERTATION	233
1.3. UN PROJET REALISTE	234
2. ANALYSE THEMATIQUE	235
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	236
2.2. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	240
2.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	251
2.4. LA GESTION DE L'ENERGIE ET DES DECHETS	261
2.5. LA RESSOURCE EN EAU	265
2.6. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	274
2.7. PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE	283
3. ANALYSE SECTORIELLE	284
3.1. BERFAY : SECTEUR RUE DU COTEAU	285
3.2. BESSE-SUR-BRAYE	287
3.3. COGNERS : SECTEUR DU FOURREAU	293
3.4. DOLLON	295
3.5. ECORPAIN : SECTEUR DE BEL AIR	301
3.6. EVAILLE : SECTEUR DU TREMBLAY	303
3.7. LAVARE : SECTEUR DE LA GARENNE	305
3.8. MONTAILLE : SECTEUR RUE DU CHENE	307
3.9. SAINT-CALAIS	309
3.10. SAINTE-OSMANE : SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT	317
3.11. SEMUR-EN-VALLON : SECTEUR DES GLANDAS	319
3.12. VALENNES : SECTEUR DE L'HULOTTERIE	321
3.13. VANCE : SECTEUR DE CHARMANÇON	323
3.14. VIBRAYE	325
V – INDICATEURS D'EVALUATION	333

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

I - LE FONCIER ET LA PRODUCTION DE LOGEMENT

1. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR L'INTERCOMMUNALITÉ

1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille est composée de **20 communes**. Son territoire est composé d'une diversité de documents d'urbanisme, réglementant l'usage des sols. Ces derniers sont les suivants :

- **Deux Cartes Communales** : Conflans-sur-Anille et La Chapelle Huon
- **Un Plan d'Occupation des Sols** (POS) : Saint-Calais
- **Quatre Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU) : Vibraye, Bessé-sur-Braye, Dollon et Lavaré

Treize **communes** (Semur-en-Vallon, Marolles-lès-Saint-Calais, Valennes, Evailly, Vancé, Ecorpain, Rahay, Sainte-Osmane, Montaillé, Sainte-Cérotte, Cogners, Saint-Gervais-de-Vic et Berfay) ne disposent **pas de document d'urbanisme**. Sur ces communes, pour réglementer la construction le **Règlement National d'Urbanisme** s'applique.

1.2. PRÉSENTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

A. Les Cartes Communales applicables sur le territoire

Le tableau ci-dessous permet de résumer les communes couvertes par une Carte Communale et la date d'approbation de ce document.

COMMUNE	Date de la dernière révision/élaboration
Conflans-sur-Anille	26/07/2006
La Chapelle Huon	24/02/2003

B. Le POS de Saint-Calais

L'intercommunalité du Pays Calaisien (dont faisait partie Saint-Calais) a prescrit son PLUi avant la date du 31/12/2015 (16/07/2015). En application à la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le POS de Saint-Calais sera rendu caduc à partir du 1^{er} janvier 2020.

COMMUNE	Date de la dernière révision
Saint-Calais	08/02/1999

C. Les PLU applicables sur le territoire

Le tableau ci-dessous est un résumé des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) présents sur le territoire :

COMMUNE	Date de la dernière révision/élaboration
Vibraye	24/09/2008
Bessé-sur-Braye	26/10/2009
Dollon	24/06/2015
Lavaré	23/05/2008

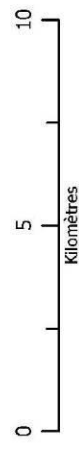
Quatre communes sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces derniers ont été approuvés à des périodes différentes, entre 2008 (Vibraye et Lavaré) et 2015 (Dollon). Le PLU de Bessé-sur-Braye a été approuvé en 2009.

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille (72)

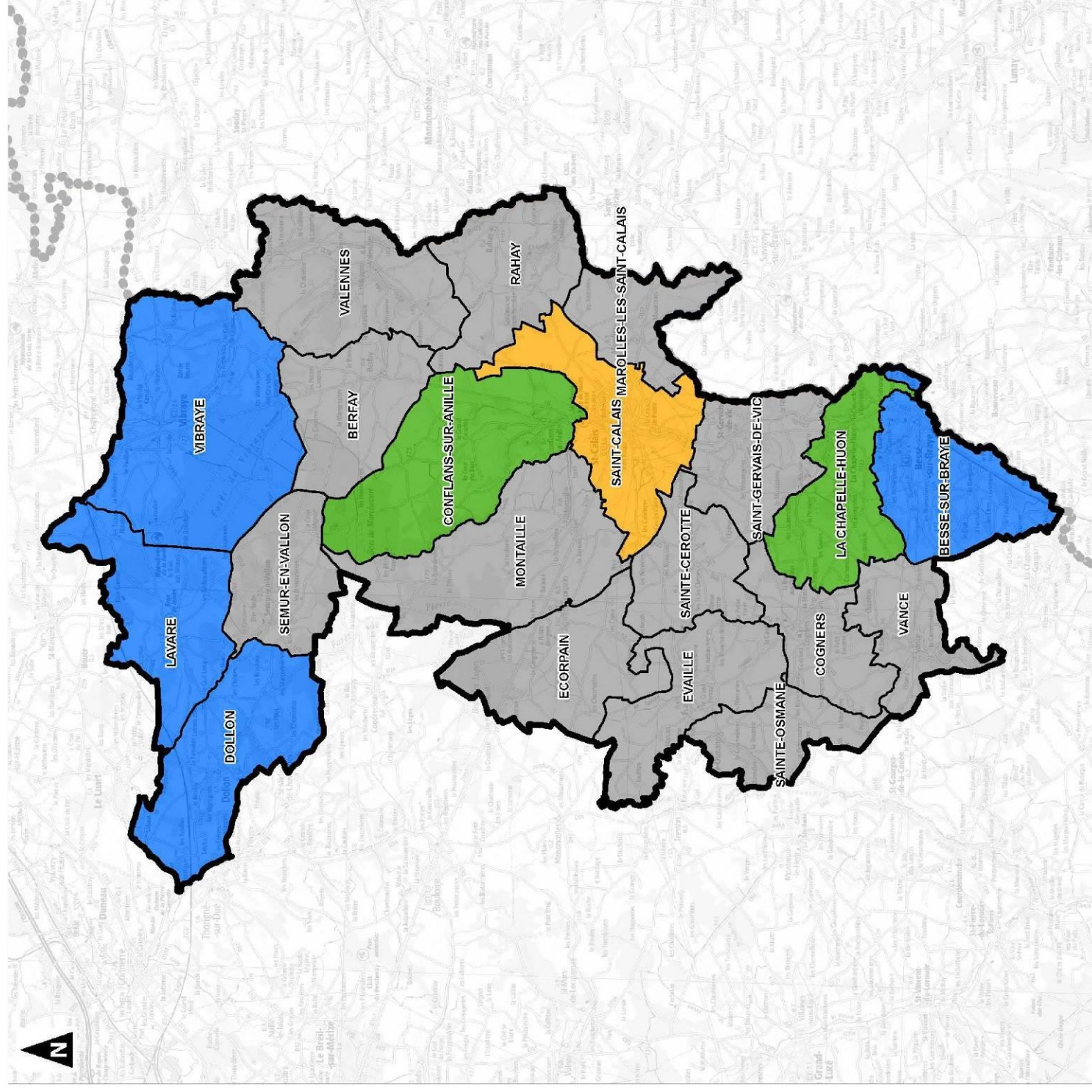
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Statut d'avancement des documents d'urbanisme communaux

-  Périmètre de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Plan Local d'Urbanisme
-  Plan d'Occupation des Sols
-  Carte Communale
-  Règlement National d'Urbanisme



1:130 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



1.3. BILAN DES ZONES DES DOCUMENTS EN VIGUEUR

Afin de réaliser une **comparaison entre les documents**, l'ensemble des différentes zones des documents d'urbanisme en vigueur ainsi que leurs sous-secteurs respectifs ont été étudiés. Pour chacun, leurs possibilités d'occupation du sol ont été analysées ainsi que leur superficie.

Le tableau présenté ci-dessous permet de comparer les emprises des différentes catégories de zonage pour chaque commune. Il met en évidence les **zones actuellement constructibles, celles dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation et les zones agricoles et naturelles**.

- A/NC = zone agricole
- N/ND = zone naturelle
- AU/NA = zone à urbaniser
- U = zone urbaine
- Hameaux constructibles = secteurs situés en zone naturelle ou agricole où la construction de nouvelles habitations était possible

Le potentiel disponible pour l'accueil de nouvelles constructions s'analyse par l'accumulation du foncier intégré dans les zones urbaines, à urbaniser ainsi que dans les hameaux constructibles.

A ce titre, des communes comme Conflans-sur-Anille et La Chapelle Huon, régies par des cartes communales, présentent un potentiel de construction très faible, respectivement 1,85% et 1,87% de leur superficie communale. Dollon et Lavaré, communes concernées par des PLU, présentent également des potentiels de construction très limités (3,08 et 3,89%%). **Le potentiel constructible est proportionnel à la taille du tissu urbain.** Ainsi, cette proportion est la plus élevée dans les communes de Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye qui comptent chacune plus de 250 ha en zones urbaines. Vibraye présente une proportion de l'ordre de 5% seulement, mais qui est à nuancer avec la surface totale de la commune.

La commune de Vibraye se détache du profil type avec **plus de la moitié de son territoire classé en zone naturelle**. Ce zonage s'explique par l'importance du massif forestier sur la commune.

Vibraye autorise la construction nouvelle dans les hameaux constructibles : 16 ha de hameaux sont impliqués. Il est à noter que le PLU de **Bessé-sur-Braye permet également la construction de nouveaux logements dans des hameaux en dehors du bourg**. Ces hameaux sont classés en secteur Up et sont donc répertoriés dans le tableau ci-dessous dans la colonne U.

Répartition des surfaces au sein des documents d'urbanismes en vigueur

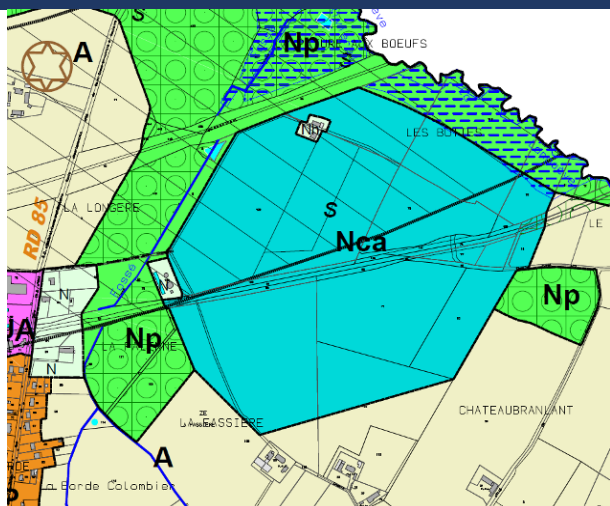
ZONES COMMUNES	DOCUMENT EN VIGUEUR	A/NC		N/ND		AU/NA		U		NC		HAMEAUX CONSTRUCTIBLES		TOTAL	
		en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
CONFLEANS-SUR-ANILLE	CC							57	1,9%	3034	98,1%			3091	
LA CHAPELLE HUON	CC							35	1,9%	1844	98,1%			1879	
SAINT-CALAIS	POS	1867	81,6%	82	3,6%	87	3,8%	251	11,0%					2287	
VIBRAYE	PLU	1715	39,2%	2410	55,1%	27	0,6%	206	4,7%			16	0,4%	4374	
BESSE-SUR-BRAYE	PLU	1397	67,7%	325	15,8%	58	2,8%	282	13,7%					2062	
DOLLON	PLU	1549	60,8%	921	36,1%	3	0,1%	75	3,0%					2548	
LAVARE	PLU	1224	53,2%	989	42,9%	14	0,6%	75	3,3%					2302	
TOTAL PAR ZONE		7752	41,8%	4728	25,5%	189	1,0%	981	5,3%	4878	26,3%	16	0,1%	18544	

1.4. SECTEURS SPÉCIFIQUES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

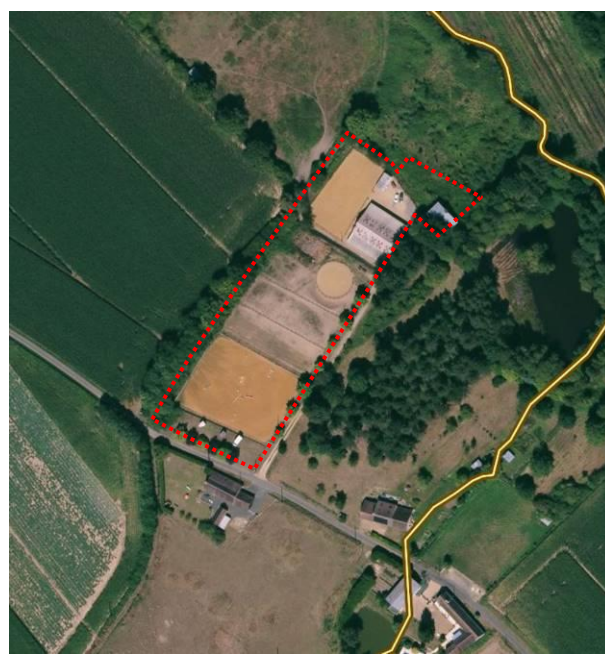
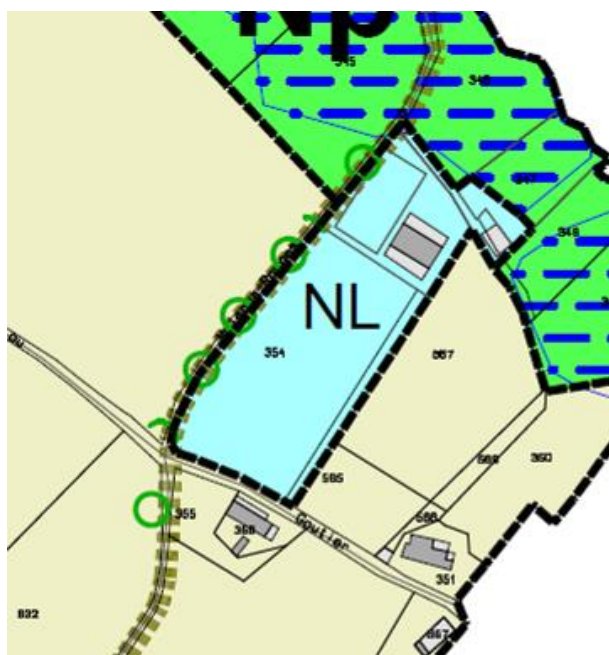
ZONAGE PRECEDENT

PHOTO AERIEENNE

DOLLON



Le secteur de carrières de Dollon possède une superficie de **34,50 ha**.



Ce site classé dans une zone destinée aux équipements de loisirs possède une superficie de **1,05 ha**.

LAVARÉ

ZONAGE PRECEDENT

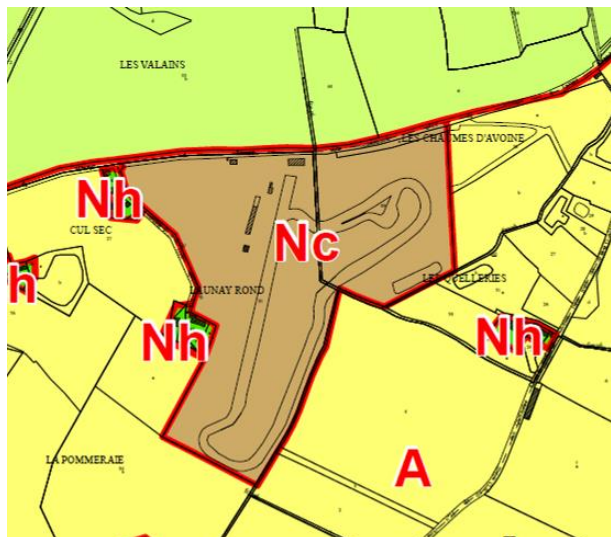
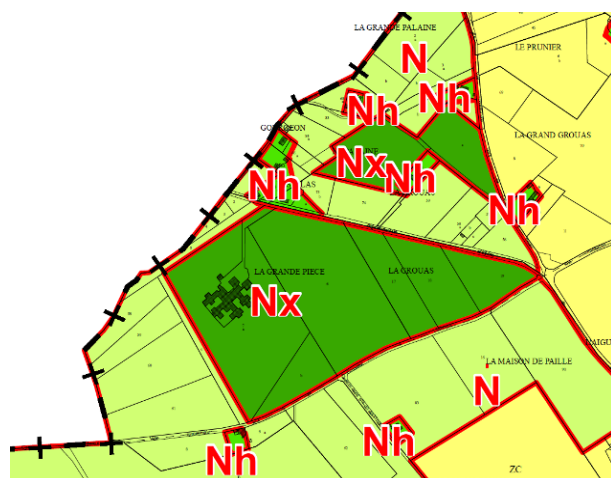


PHOTO AERIENNE



Le circuit automobile de Lavaré possède une superficie de **11,77 ha**.



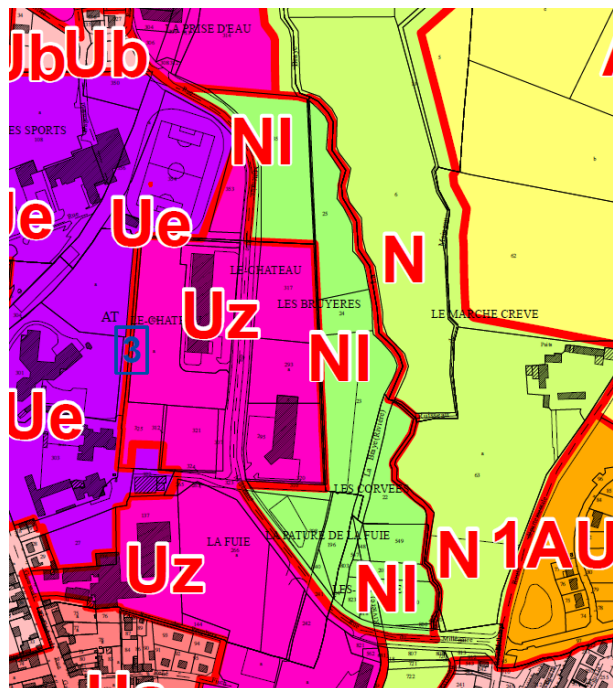
La zone des carrières de Lavaré possède une superficie de **12,73 ha et de 2,65 ha**.

VIBRAYE

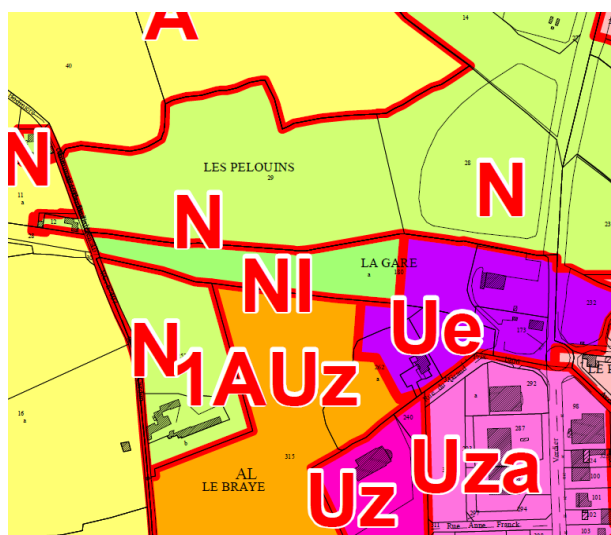
ZONAGE PRECEDENT

PHOTO AERIEENNE

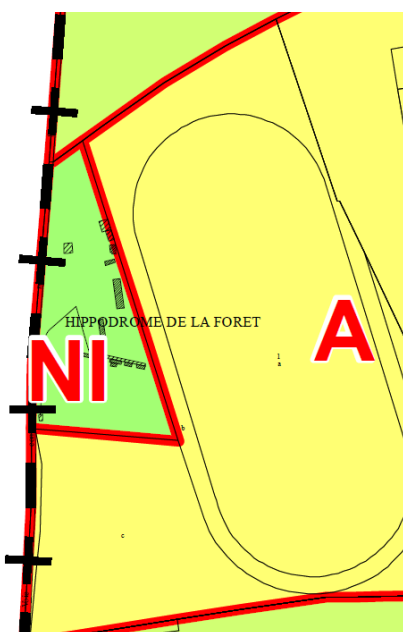
Le secteur NI de Vibraye autorise la construction d'équipements sportifs associatifs, de loisirs ou de tourisme ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent.



Ce secteur particulier du zonage de Vibraye possède une superficie de **7,63 ha**.



Ce secteur particulier du zonage de Vibraye possède une superficie de **1,46 ha**.



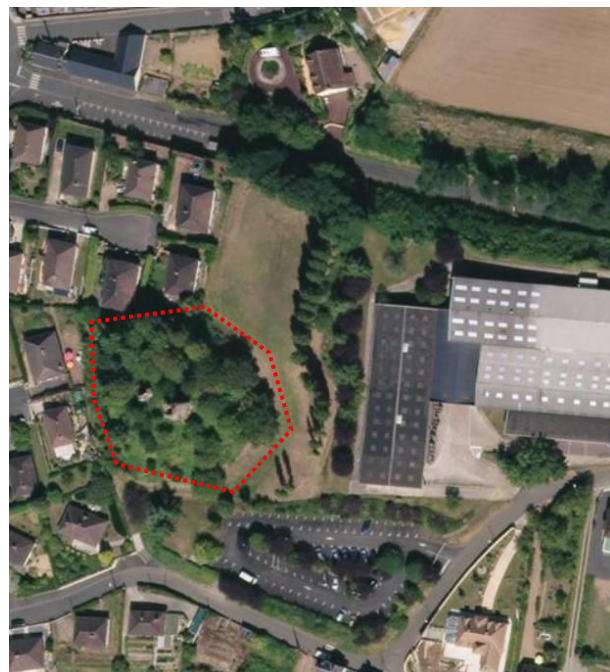
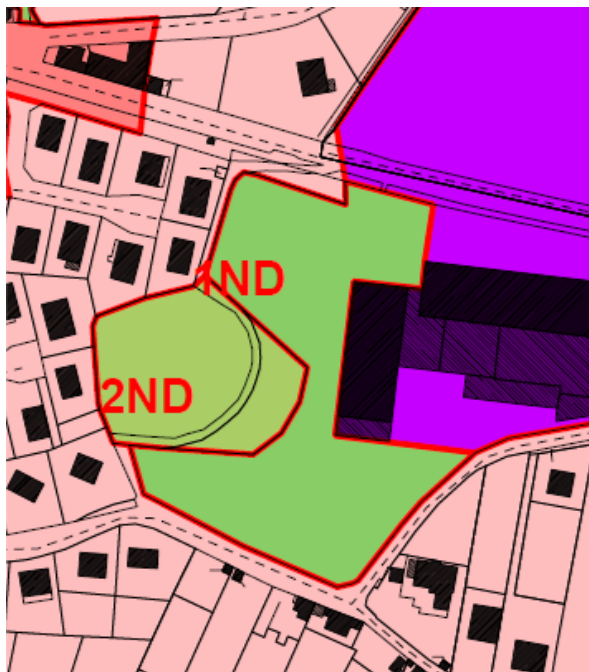
Ce secteur particulier du zonage de Vibraye, attenant à l'hippodrome, possède une superficie de **2,29 ha**.

SAINT-CALAIS

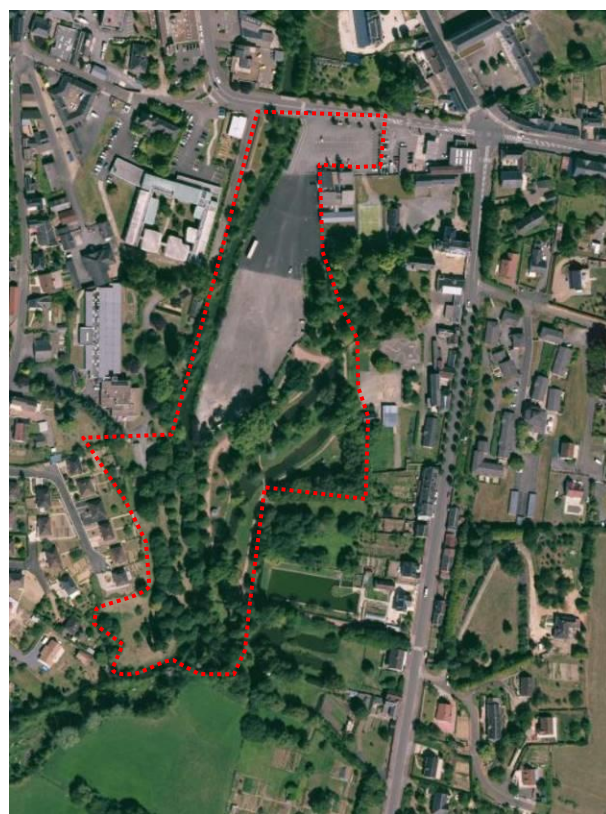
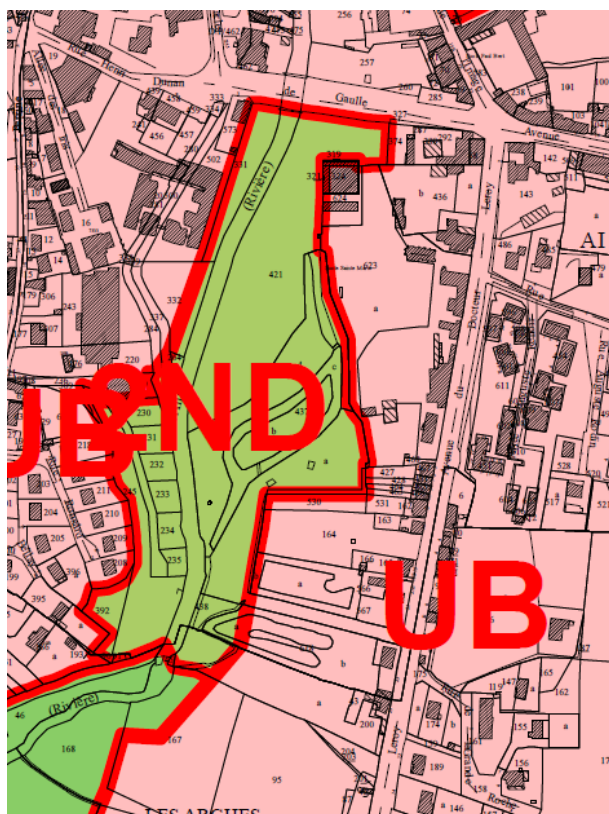
ZONAGE PRECEDENT

PHOTO AERIENNE

La zone 2 ND de Saint-Calais comprend les terrains où la dominante naturelle doit être préservée. Toutefois elle est destinée à accueillir des activités liées aux loisirs et au tourisme.



Ce secteur particulier du zonage de Saint-Calais possède une superficie de **0,39 ha**.



Ce secteur particulier du zonage de Saint-Calais possède une superficie de **4,51 ha**.

2. BILAN DES ZONES A URBANISER

Sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité disposant d'un document d'urbanisme, 28 secteurs ont pour vocation à être urbanisés et sont donc classés en zone à urbaniser :

- 13 d'entre eux sont à vocation mixte,
- 8 sont uniquement dédiés à l'accueil de nouvelles habitations,
- 5 d'entre eux sont destinés à l'accueil de nouvelles activités
- 2 sont réservés à l'accueil de nouveaux équipements publics.

Surfaces en ha des zones à urbaniser au sein des documents d'urbanisme en vigueur

	Activité économique	Equipements	Habitation	Mixte	Total général
Bessé-sur-Braye	14,89	20,38	22,98	-	58,25
Dollon	0,83	-	2,45	-	3,28
Lavaré	-	-	-	14,16	14,16
Saint-Calais	34,48	-	19,87	32,74	87,09
Vibraye	8,11	-	-	18,44	26,55
Total général	58,31	20,38	45,30	65,34	189,33

Part des surfaces en ha urbanisées au sein des zones AU selon les communes

	Surface urbanisée	Surface des zones AU	% des surfaces urbanisées
Bessé-sur-Braye	12,9	58,25	22%
Dollon	0	3,28	0%
Lavaré	0	14,16	0%
Saint-Calais	17,66	87,09	20%
Vibraye	6,02	26,55	23%
Total	36,58	189,33	19%

Part des surfaces en ha urbanisées au sein des zones AU selon les vocations des zones

	Surface urbanisée	Surface des zones AU	% des surfaces urbanisées
Activité économique	14,44	58,31	25%
Equipements	10,94	20,38	54%
Habitation	3,26	45,30	7%
Mixte	7,94	65,34	12%
Total	36,58	189,33	19%

Au total, les documents d'urbanisme offraient 189 ha en zones à urbaniser. **Parmi ces 189 ha, seuls 36,68 ha étaient urbanisés en 2017, soit 19% des surfaces.**

Sur les communes de Dollon et Lavaré, aucune zone à urbaniser n'a été urbanisée. Dollon dispose d'un document très récent, approuvé en 2015. La commune de Lavaré, comme la commune de Saint-Calais s'est développée au sein de sa zone urbaine qui offrait des gisements fonciers importants.

A Vibraye, l'urbanisation des zones à urbaniser concerne principalement le lotissement de la Charmoie.

2.1. LES ZONES À VOCATIONS MIXTE

13 zones à vocation mixte (destinées à l'habitat, aux activités économiques et/ou aux équipements) **ont été identifiées** sur le territoire intercommunal. Celles-ci sont situées sur les communes de Lavaré, Saint-Calais et Vibraye.

LAVARÉ

ZONAGE PRECEDENT

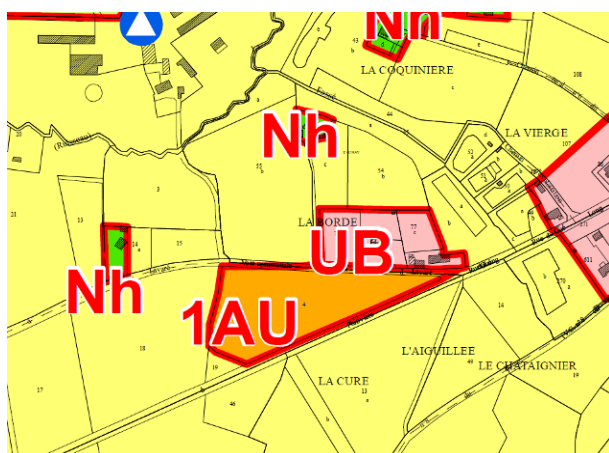
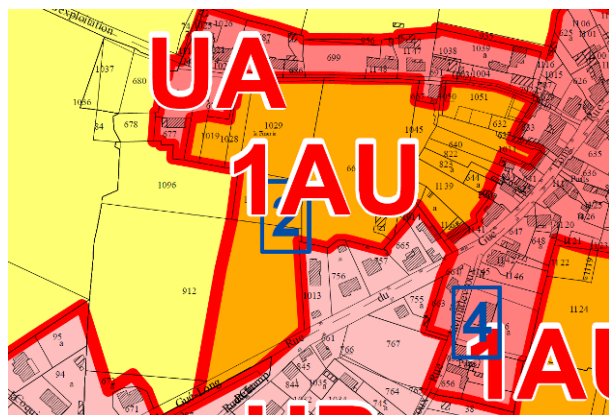


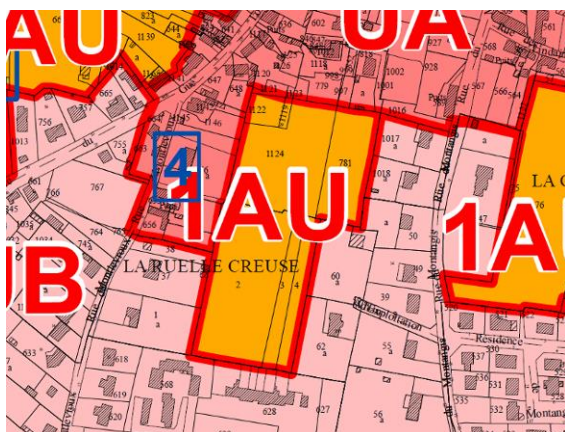
PHOTO AERIEENNE



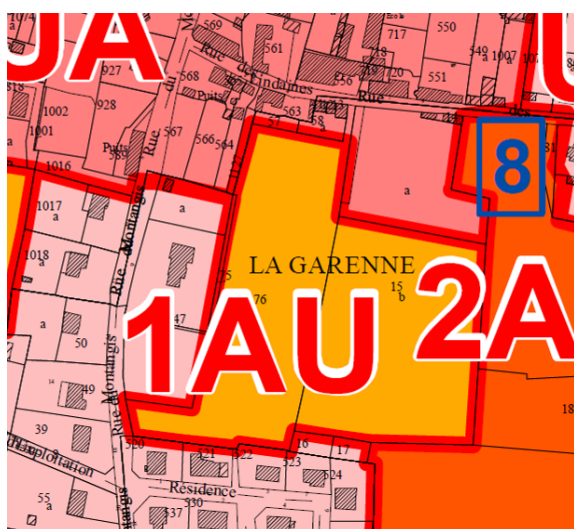
La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Lavaré met à disposition **1,84 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



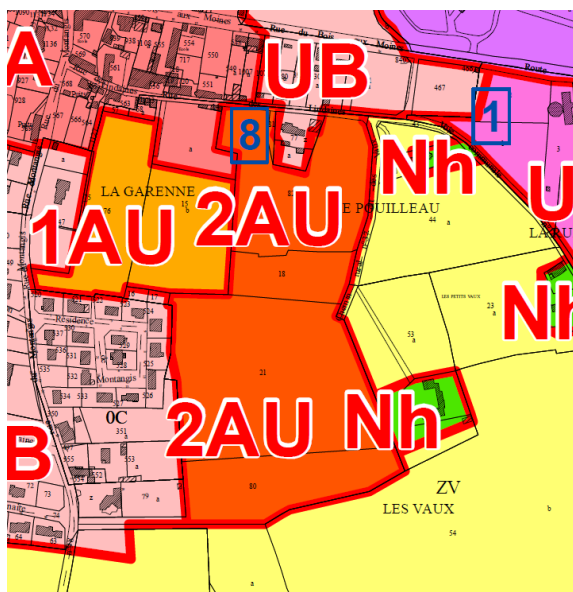
La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Lavaré met à disposition **2,86 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Lavaré met à disposition **1,76 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Lavaré met à disposition **2 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Lavaré met à disposition **5,70 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

SAINT-CALAIS

ZONAGE PRECEDENT

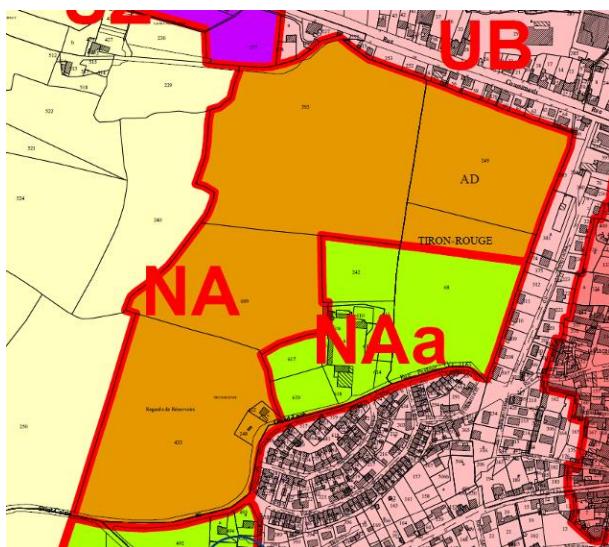
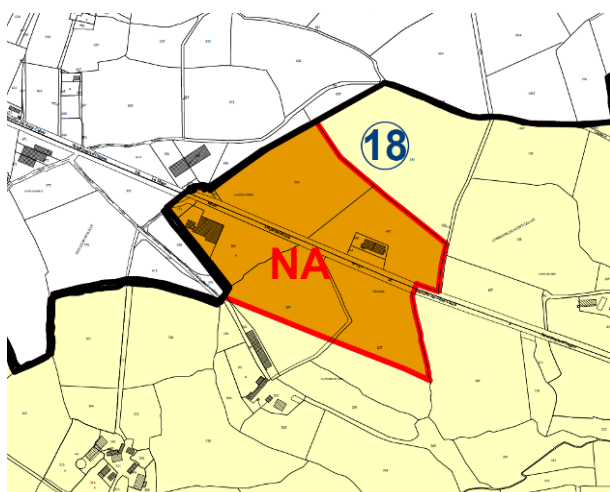


PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Saint-Calais met à disposition **17,25 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Saint-Calais met à disposition **15,49 ha**. Sur cette zone **2,36 ha ont été urbanisés**.

VIBRAYE

ZONAGE PRECEDENT

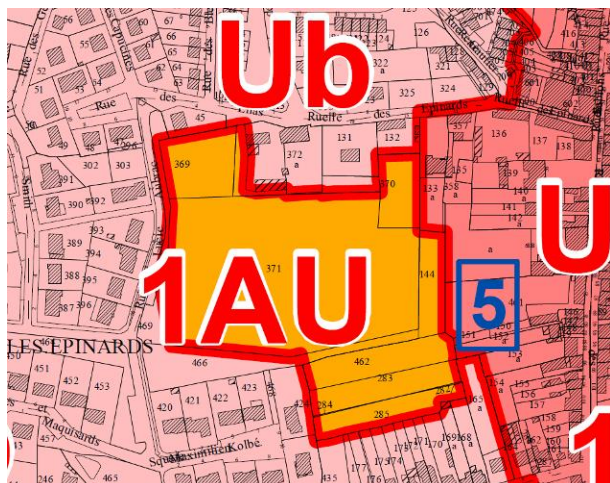
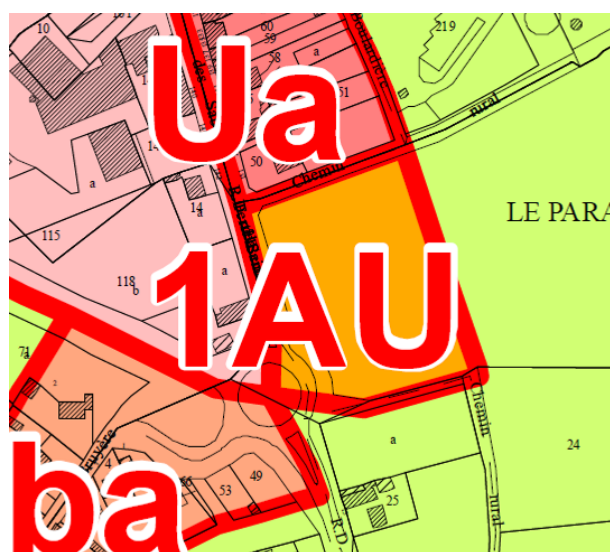


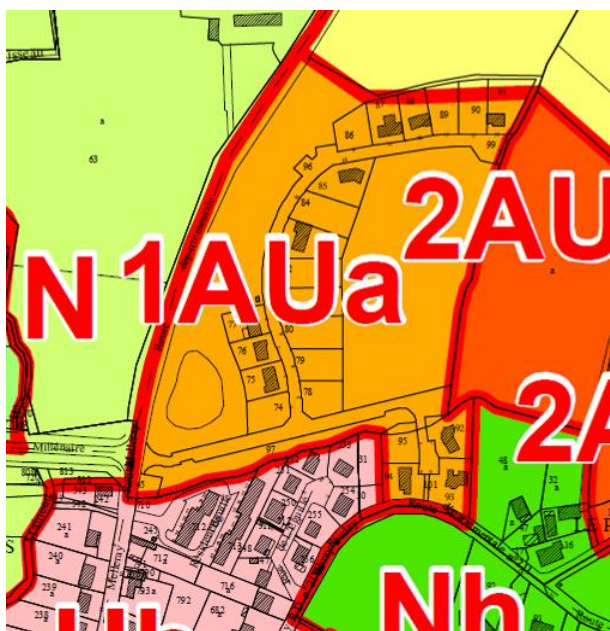
PHOTO AERIEENNE



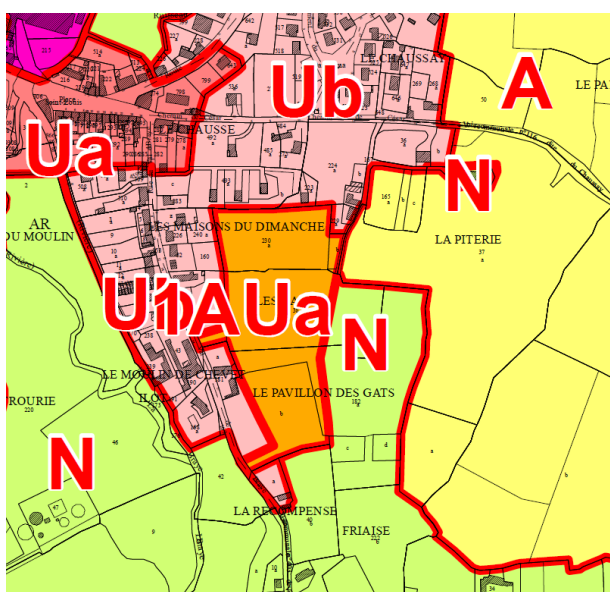
La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Vibraye met à disposition **2,63 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



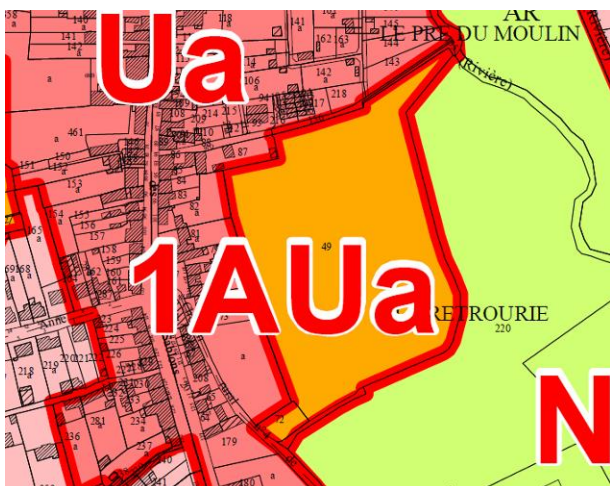
La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Vibraye met à disposition **1,04 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



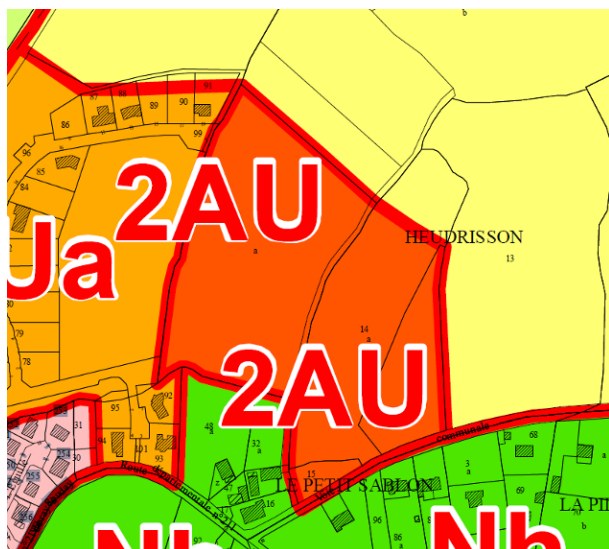
La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Vibraye met à disposition **5,58 ha**. Celle-ci est urbanisée, un permis d'aménager a été déposé.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Vibraye met à disposition **2,92 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Vibraye met à disposition **2,24 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation mixte de la commune de Vibraye met à disposition **4,03 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

2.2. LES ZONES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE NOUVELLES HABITATIONS

Huit zones d'urbanisation dédiées à l'habitat ont été identifiées sur l'ensemble des communes disposant d'un document d'urbanisme dans l'EPCI. Celles-ci sont présentes dans les communes de Bessé-sur-Braye, Dollon et Saint-Calais.

BESSÉ-SUR-BRAYE

ZONAGE PRECEDENT

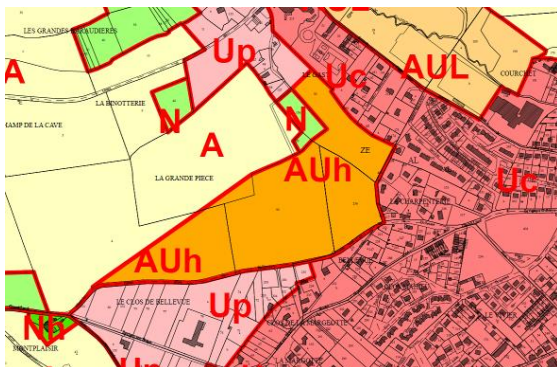
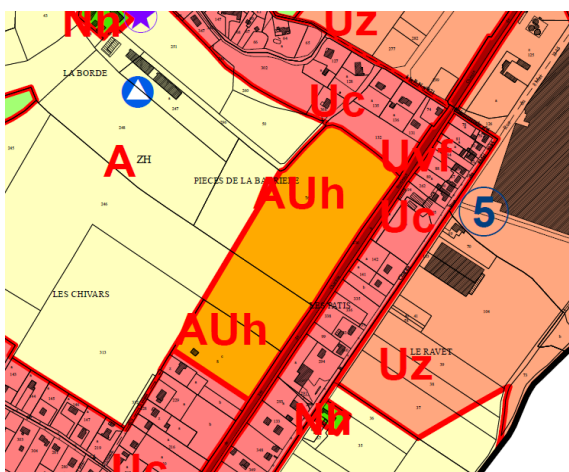


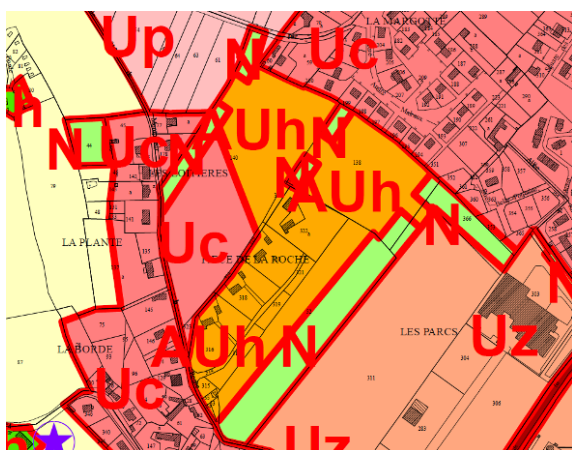
PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisation uniquement à vocation d'habitat de la commune de Bessé-sur-Braye met à disposition **10,60 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation uniquement à vocation d'habitat de la commune de Bessé-sur-Braye met à disposition **6,42 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation uniquement à vocation d'habitat de la commune de Bessé-sur-Braye met à disposition **5,96 ha**. Celle-ci a été partiellement urbanisée. Il **reste à urbaniser environ 4 ha**.

SAINT-CALAIS

ZONAGE PRECEDENT

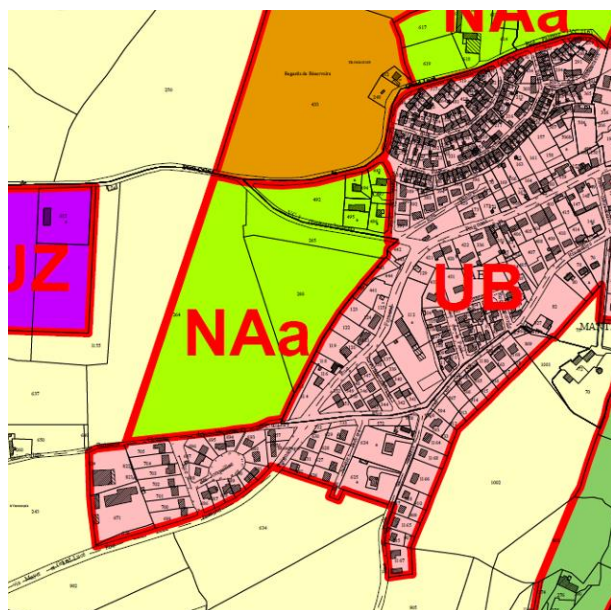
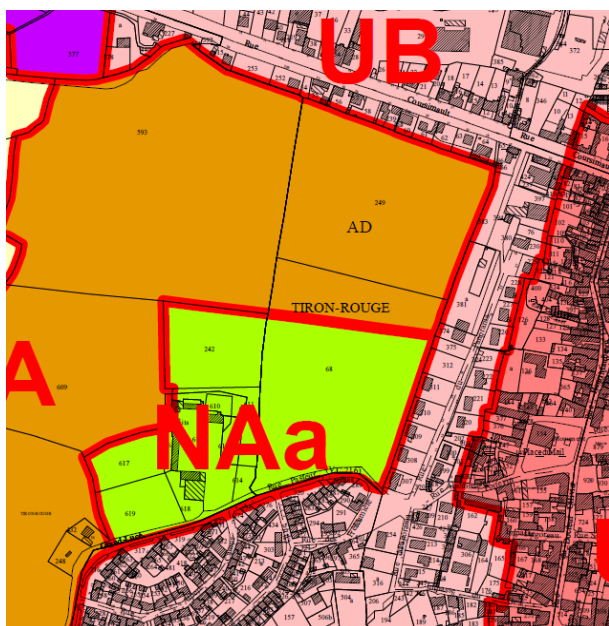


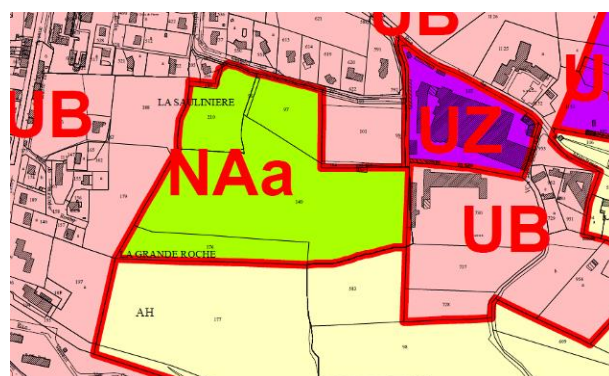
PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Saint-Calais met à disposition **8,11 ha**. Celle-ci a été urbanisée sur 0,5 ha.



La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Saint-Calais met à disposition **4,89 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée depuis la révision du POS de Saint-Calais, mais une exploitation agricole occupe 0,80 ha.



La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Saint-Calais met à disposition **6,87 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

DOLLON

ZONAGE PRECEDENT

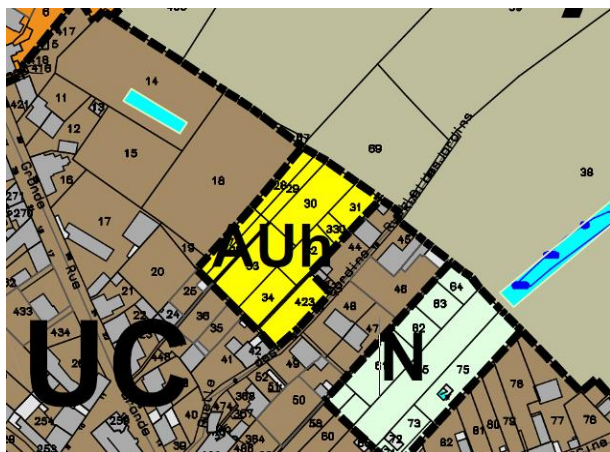
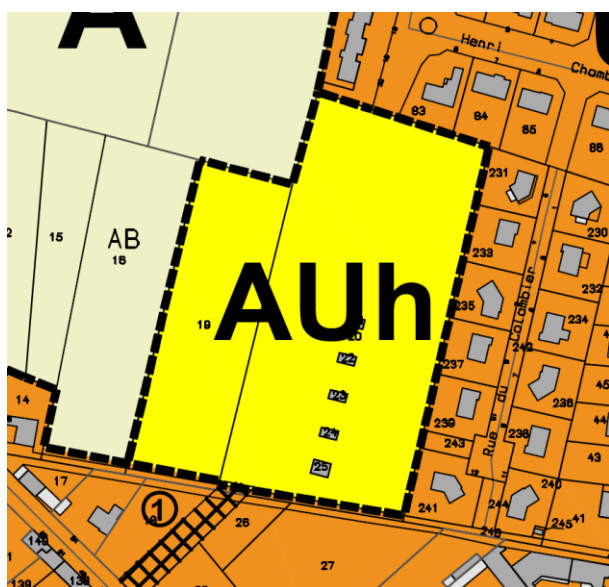


PHOTO AERIEENNE



La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Dollon met à disposition **0,38 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation à vocation d'habitat de la commune de Dollon met à disposition **2,07 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

2.3. LES ZONES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

Cinq zones destinées à l'accueil de nouvelles activités économiques ont été recensées sur quatre communes de la CCVBA : Bessé-sur-Braye, Dollon, Saint-Calais et Vibraye.

BESSÉ-SUR-BRAYE

ZONAGE PRECEDENT

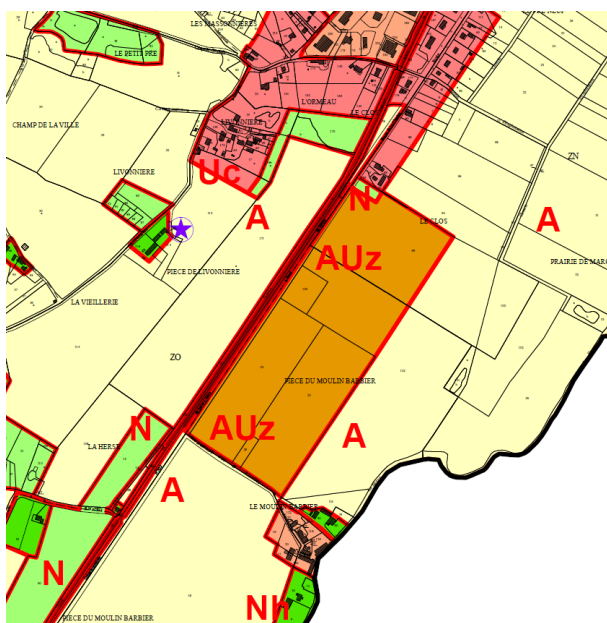


PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisme destinée à accueillir de l'activité économique, de la commune de Bessé-sur-Braye, met à disposition **14,89 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

SAINT-CALAIS

ZONAGE PRECEDENT

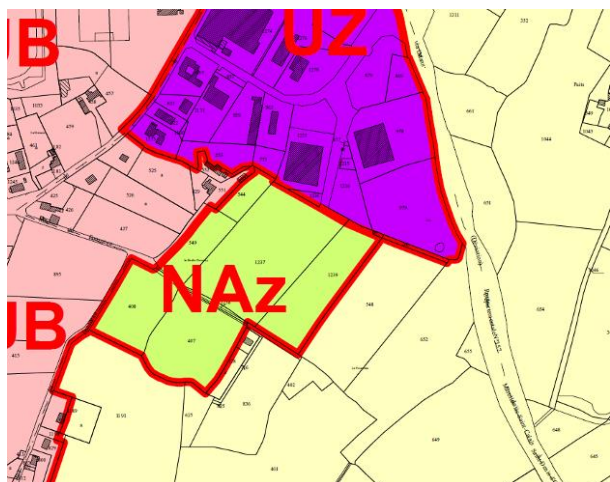
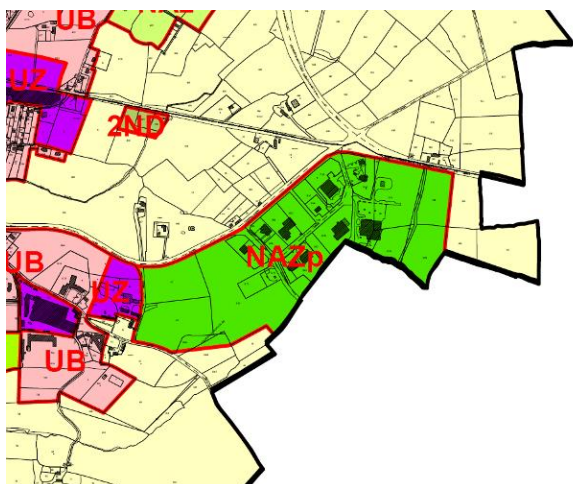


PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisme destinée à accueillir de l'activité économique, de la commune de Saint-Calais, met à disposition **5,74 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.



La zone d'urbanisation destinée à accueillir de l'activité économique, de la commune de Saint-Calais, met à disposition **28,74 ha**. Celle-ci a été, en partie, urbanisée **sur 14 ha**.

VIBRAYE

ZONAGE PRECEDENT

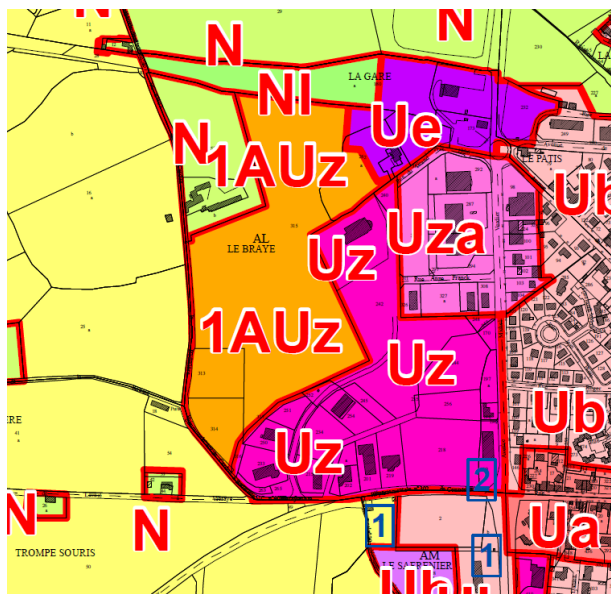


PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisation destinée à accueillir de l'activité économique, de la commune de Vibraye, met à disposition **8,11 ha**. Celle-ci a été urbanisée sur une faible surface : **0,44 ha**.

DOLLON

ZONAGE PRECEDENT

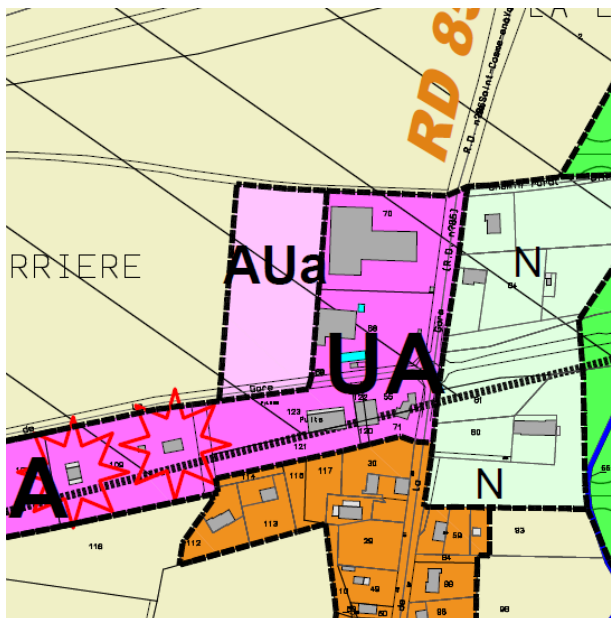
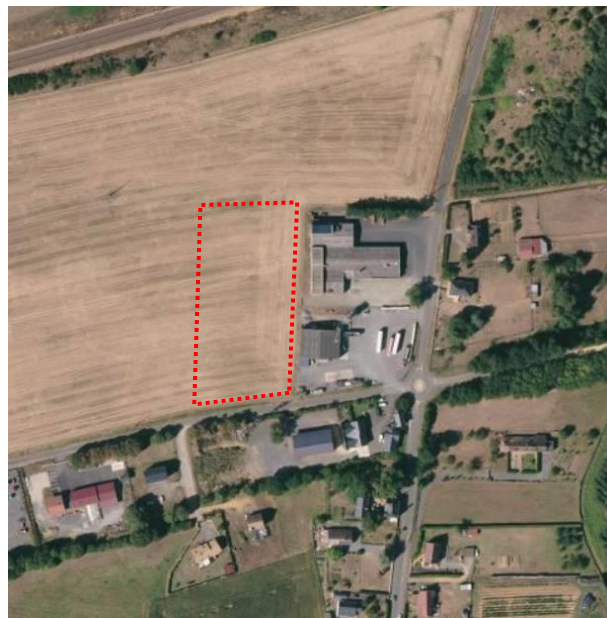


PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisation destinée à accueillir de l'activité économique, de la commune de Dollon, met à disposition **0,83 ha**. Celle-ci n'a pas été urbanisée.

2.4. LES ZONES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS

Deux zones à urbaniser pour de l'accueil de nouveaux équipements ont été recensées sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Ces zones sont localisées à Bessé-sur-Braye.

BESSÉ-SUR-BRAYE

ZONAGE PRECEDENT

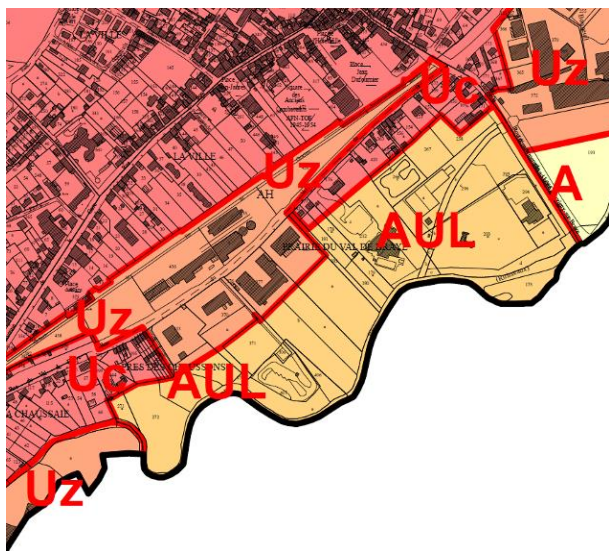
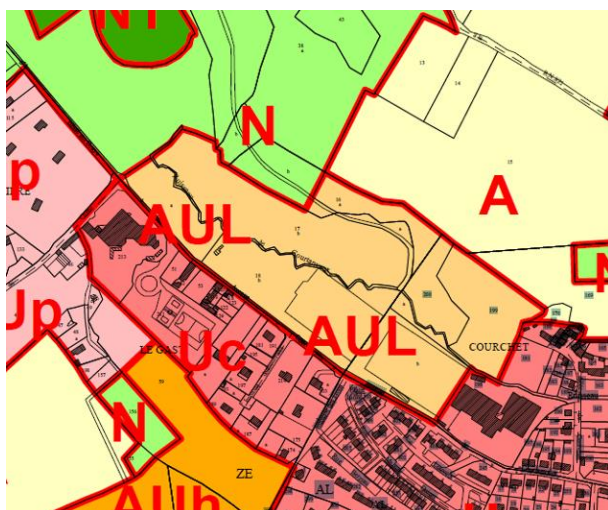


PHOTO AERIENNE



La zone d'urbanisation de Bessé-sur-Braye, destinée à accueillir de nouveaux équipements, met à disposition **11,68 ha**. Celle-ci est en partie urbanisée. Il reste **3,74 ha à urbaniser**



La zone d'urbanisation de Bessé-sur-Braye, destinée à accueillir de nouveaux équipements, met à disposition **8,70 ha**. Seul des terrains de sport ont aménagés sur cette zone sur environ 3ha. Il **reste 5,70 ha à urbaniser**.

2.5. SYNTHÈSE DES ZONES À URBANISER

Bilan des zones à urbaniser

Type	Commune	Surface de la zone à urbaniser	Surface restante à urbaniser
zones à vocation mixte	Lavaré	1,84	1,84
		2,86	2,86
		1,76 (inclus dans le tissu urbain)	1,76 (inclus dans le tissu urbain)
		2,00	2,00
		5,70	5,70
	Saint-Calais	17,25	17,25
		15,49	13,13
		Vibraye	2,63
	1,04		1,04
	5,58		0,00
	2,92		2,92
	2,24		2,24
	4,03		4,03
zones à vocation d'habitation	Bessé-sur-Braye	10,60	10,60
		6,42	6,42
		5,96	4,00
	Saint-Calais	8,11	7,61
		4,89	4,09
		6,87	6,87
	Dollon	0,38	0,38
		2,07	2,07
zones à vocation économique	Bessé-sur-Braye	14,89	14,89
	Saint-Calais	5,74	5,74
		28,74	14,74
	Vibraye	8,11	7,67
	Dollon	0,83	0,83
zones à vocation d'équipements	Bessé-sur-Braye	11,68	3,74
		8,70	5,70
Total			152,75
Total sans les surfaces incluses dans le tissu urbain			148,36

3. CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2005

3.1. PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE

La méthodologie de l'analyse de la consommation foncière repose sur de l'analyse photo aérienne. Comme écrit précédemment, les documents d'urbanisme ayant été réalisés à des périodes différentes, l'analyse sera donc faite sur les 10 dernières années. Pour avoir une homogénéité la plus proche, les photos aériennes utilisées datent de 2005 ou 2006 en fonction de la disponibilité. Il n'a pas été possible de réaliser une étude photo-aérienne entre 2017 et 2019, car les dernières photographies disponibles sur le territoire sont de 2017. Ces éléments sont donc complétés par l'analyse des disponibilités foncières.

Les résultats de cette analyse sont présentés dans le tableau ci-après. La **consommation foncière** a été analysée sur l'ensemble des communes, avec **4 catégories**.

- **Agriculture**, qui met en avant les nouveaux bâtiments construits à vocation agricole (ex : bâtiment de stockage) ;
- **Economie**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation économique (ex : installation d'entreprises à Vibraye) ;
- **Habitat**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'habitat (nouveau lotissement, comme habitat isolé ou ponctuel) ;
- **Equipement**, qui met en avant les nouveaux bâtiments à vocation d'équipement.

3.2. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Au total, plus de 90 ha ont été urbanisés. Avec un **rythme d'urbanisation d'environ 7,5 ha par an**, l'intercommunalité a connu une **consommation foncière raisonnée, qui caractérise les territoires ruraux ayant une faible pression foncière**.

L'artificialisation liée à l'activité agricole correspond à la construction de bâtiments agricoles dans des écarts. **16 communes sur 20 sont concernées par cette artificialisation qui représente 15,8 ha.**

L'implantation d'entreprises a généré l'artificialisation de 17,4 ha. Parmi ces 17,4 ha urbanisés entre 2005 et 2017, plus de 10 ha concernent la zone d'activité du Pressoir à Saint-Calais. **L'urbanisation de la zone du Pressoir représente 11,5% des surfaces artificialisées entre 2005 et 2017 sur le territoire des VBA.**

2,9 ha ont été artificialisés pour de l'équipement. 80% de ces surfaces concernent la création de l'école de musique et le foyer d'accueil médicalisé à Saint-Calais.

54,3 ha ont été urbanisés pour de l'habitat, soit 4,5 ha par an en moyenne. Les communes de Saint-Calais, Vibraye, Lavaré, Dollon et Bessé-sur-Braye, sont les communes ayant connu une part importante d'artificialisation des sols pour de l'habitat.

Répartition des surfaces artificialisées entre 2005 et 2017 selon interprétation photoaérienne

	Agriculture	Economie	Equipement	Habitat	Total général
SAINT CALAIS	0,0	10,7	2,3	8,4	21,3
VIBRAYE	0,0	2,6	0,0	7,3	9,8
DOLLON	2,3	0,5	0,0	6,4	9,2
BESSE SUR BRAYE	0,2	1,9	0,5	5,5	8,1
LAVARE	0,4	0,0	0,0	6,8	7,2
MONTAILLE	1,5	0,0	0,0	3,2	4,7
ECORPAIN	2,4	1,3	0,0	0,4	4,2
MAROLLES LES SAINT CALAIS	0,8	0,0	0,0	2,9	3,7
COGNERS	3,3	0,1	0,0	0,2	3,6
SAINTE CEROTTE	0,4	0,0	0,0	2,7	3,2
LA CHAPELLE HUON	0,4	0,3	0,0	2,1	2,9
BERFAY	0,4	0,0	0,0	1,7	2,0
SAINT GERVAIS DE VIC	0,4	0,0	0,0	1,5	2,0
VANCE	0,8	0,0	0,0	1,1	1,9
SEMUR	1,1	0,0	0,0	0,6	1,7
RAHAY	0,2	0,0	0,0	1,3	1,6
CONFLANS SUR ANILLE	0,0	0,0	0,0	1,4	1,4
SAINTE-OSMANE	1,1	0,0	0,0	0,0	1,1
VALENNES	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4
EVAILLE	0,0	0,0	0,1	0,2	0,3
Total général	15,8	17,4	2,9	54,3	90,4

Source : Auddice Urbanisme – photographie aérienne de 2005

La cartographie de la consommation foncière est détaillée en annexe du PLUi.

L'analyse des surfaces artificialisées entre 2005 et 2017 à vocation d'habitat et des logements créés lors de cette artificialisation permet de connaître une densité moyenne des opérations récentes. Les densités observées varient de 3,5 à 9,4 logements par ha. **La densité moyenne est de 7,3 logements par ha.** Ces faibles densités rappellent le caractère rural du territoire.

Densités issues des constructions neuves ayant généré une artificialisation des sols entre 2005 et 2017

	Superficie artificialisée pour de l'habitat	Nombre de logements issus de l'artificialisation	Densité moyenne
VANCE	1,1	4	3,5
SAINTE CEROTTE	2,7	12	4,4
RAHAY	1,3	6	4,5
COGNERS	0,2	1	4,9
MONTAILLE	3,2	20	6,3
SEMUR	0,6	4	6,4
SAINT GERVAIS DE VIC	1,5	10	6,5
MAROLLES LES SAINT CALAIS	2,9	19	6,5
LA CHAPELLE HUON	2,1	14	6,6
LAVARE	6,8	45	6,6
ECORPAIN	0,4	3	6,7
CONFLANS SUR ANILLE	1,4	10	7,1
BESSE SUR BRAYE	5,5	41	7,4
VALENNES	0,4	3	7,7
SAINT CALAIS	8,4	66	7,9
DOLLON	6,4	53	8,3
BERFAY	1,7	15	9,1
EVAILLE	0,2	2	9,2
VIBRAYE	7,3	68	9,4
Total général	54,3	396	7,3

Source : Auddice Urbanisme – photographie aérienne de 200

4. ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES (DIAGNOSTIC FONCIER)

4.1. METHODE

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « *analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même* ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique. Au vu de la faible pression foncière sur le territoire une rétention foncière de 20% est appliquée sur ces espaces : on estime que 4 terrains sur 5 seront bâtis à l'horizon 2030.
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Sur le territoire de l'intercommunalité, au vu de la faible pression foncière et du caractère rural du territoire on estime que le nombre de logements construits sur ces parcelles est négligeable à l'horizon 2030 ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Au regard de la faible pression foncière et des coûts importants de réhabilitation des sites potentiels de renouvellement urbain on estime que le nombre de logements construits sur ces sites est négligeable à l'horizon 2030 ;
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées en annexe du PLUi.
- **Terrain stratégique** : Ces espaces sont stratégiques pour le développement de la commune (extension de l'école, création d'un accès à une zone d'extension urbaine...).

Pour faciliter la compréhension et **les liens entre le diagnostic foncier et le projet de territoire**, sont distingués les terrains situés au sein des OAP et les terrains situés en dehors des OAP. Sur les terrains situés à l'intérieur d'une OAP inscrite dans le tissu urbain, comme pour les terrains mobilisables, une rétention foncière de 20% est appliquée.

4.2. RÉSULTAT

A. Les terrains situés en dehors des OAP

- **Les terrains mobilisables en dehors des OAP**

Au sein des tissus urbains existants, en dehors des OAP, on dénombre d'importantes « dents creuses », c'est-à-dire des terrains mobilisables. **Un potentiel d'environ 311 logements a été identifié sur ces terrains mobilisables.** L'urbanisation de ces terrains, inscrits dans l'enveloppe urbaine, ne participe pas à l'étalement urbain. Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche les Vallées de la Braye et de l'Anille, on applique sur ces terrains **une rétention foncière**

de 20%. Au global ce sont donc environ **249 logements qui sont issus de la densification de dents creuses (en dehors des OAP).**

- **Les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain en dehors des OAP**

Le PLUi a également analysé les mutations possibles des espaces déjà artificialisés. Les terrains densifiables, c'est-à-dire déjà occupés par des logements (on parle ici des parcelles occupées, par des jardins par exemple, qui sont susceptibles d'être convertis en nouveaux lots à bâtir) ainsi que les sites de renouvellement urbain ont été étudiés. Cependant, au vu de la **faible pression foncière** qui s'applique sur le territoire intercommunal, il est peu avantageux pour un propriétaire de diviser sa parcelle. De même, **les difficultés techniques de réalisation qui caractérisent les opérations de renouvellement urbain** (démolition, dépollution des sols...) rendent ce type de projets peu viables sur des territoires à faible pression foncière. Ainsi, les logements potentiels estimés sur les sites de renouvellement urbain et sur les terrains densifiables ne participent pas au besoin en logements nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique retenus. Ce choix permet de défendre **un projet réaliste qui tient compte des particularités d'un territoire rural à faible pression foncière.**

Commune	Site potentiel de renouvellement urbain		Terrain densifiable		Terrain mobilisable		Total général	
	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements retenus à l'horizon 2030	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements retenus à l'horizon 2030	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements retenus à l'horizon 2030	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements retenus à l'horizon 2030
BERFAY	1	0	0	0	4	3,2	5	3,2
BESSE SUR BRAYE	2	0	46	0	44	35,2	92	35,2
COGNERS	0	0	3	0	4	3,2	7	3,2
CONFLANS SUR ANILLE	1	0	16	0	16	12,8	33	12,8
DOLLON	0	0	18	0	15	12	33	12
ECORPAIN	0	0	1	0	0	0	1	0
EVAILLE	2	0	12	0	5	4	19	4
LA CHAPELLE HUON	0	0	7	0	20	16	27	16
LAVARE	2	0	37	0	21	16,8	60	16,8
MAROLLES LES SAINT CALAIS	3	0	16	0	17	13,6	36	13,6
MONTAILLE	1	0	4	0	6	4,8	11	4,8
RAHAY	0	0	2	0	1	0,8	3	0,8
SAINT CALAIS	12	0	52	0	89	71,2	153	71,2
SAINT GERVAIS DE VIC	1	0	17	0	7	5,6	25	5,6
SAINTE CEROTTE	1	0	11	0	6	4,8	17	4,8
SAINTE OSMANE	0	0	6	0	0	0	6	0
SEMUR EN VALLON	0	0	6	0	13	10,4	19	10,4
VALENNES	0	0	3	0	2	1,6	5	1,6
VANCE	2	0	4	0	1	0,8	7	0,8
VIBRAYE	5	0	43	0	40	32	88	32
TOTAL	33	0	304	0	311	248,8	647	248,8

B. Les OAP situées à l'intérieur du tissu urbain

De plus, dans le tissu urbain, **17 Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation de 232 logements**. Comme pour les terrains mobilisables, pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche les Vallées de la Braye et de l'Anille, on applique une rétention foncière de 20% sur ces OAP.

Au global ce sont donc environ **186 logements qui sont issus de la densification de dents creuses encadrées par les OAP**.

Détail du nombre de logements par OAP situées à l'intérieur du tissu urbain existant

Commune	Nom du secteur	Nombre de logements prévu par l'OAP	Nombre de logements retenus à l'horizon 2030	Nombre de logements retenus au sein des OAP par commune
Dollon	Rue du parc	7	5,6	5,6
La Chapelle Huon	Robert Poupin	9	7,2	9,6
	Henri Menant	3	2,4	
Lavaré	La ruelle des Carrés	30	24	24
Marolles-les-Saint-Calais	Rue de l'Huilerie	5	4	4
Rahay	rue du Penard	5	4	4
Saint-Calais	Rue de la Saulinière	7	5,6	56,8
	Eugène Landron	13	10,4	
	Des écoles	31	24,8	
	Ecole de musique	20	16	
Saint-Gervais-de-Vic	Rue Bertrand Guillemain	7	5,6	12
	Rue des Chardonnerets	8	6,4	
Sainte-Cérotte	Rue Jean de la Fontaine	1,2	18	14,4
Semur-en-Vallon	Secteur des Glandas	13	10,4	10,4
Vibraye	Foulaudrerie	7	5,6	44,8
	Ambroise Croizat	36	28,8	
	Rue de l'industrie	13	10,4	
Total		232	18,6	

**A Semur-en-Vallon, l'OAP du secteur des Glandas est à cheval entre une zone d'extension urbaine et le tissu urbain existant. Néanmoins, le tissu urbain existant représente une part plus importante de la surface de l'OAP que la zone d'extension urbaine. Le site est donc considéré dans le tissu urbain. A l'inverse, les sites de la piscine et de l'école à Dollon sont considérés en extension urbaine car ils concernent principalement des zones à urbaniser.*

C. Synthèse par commune

Nombre de logements potentiels au sein du tissu urbain

Commune	Nombre de logements*au sein des OAP	Nombre de logements*hors OAP	Total général
BERFAY		3,2	3,2
BESSE SUR BRAYE		35,2	35,2
COGNERS		3,2	3,2
CONFLANS SUR ANILLE		12,8	12,8
DOLLON	5,6	12	17,6
ECORPAIN		0	0
EVAILLE		4	4
LA CHAPELLE HUON	9,6	16	25,6
LAVARE	24	16,8	40,8
MAROLLES LES SAINT CALAIS	4	13,6	17,6
MONTAILLE		4,8	4,8
RAHAY	4	0,8	4,8
SAINT CALAIS	56,8	71,2	128
SAINT GERVAIS DE VIC	12	5,6	17,6
SAINTE CEROTTE	14,4	4,8	19,2
SAINTE OSMANE		0	0
SEMUR EN VALLON	10,4	10,4	20,8
VALENNES		1,6	1,6
VANCE		0,8	0,8
VIBRAYE	44,8	32	76,8
TOTAL	185,6	248,8	434,4

* application d'une rétention foncière de 20% sur les OAP et sur les terrains mobilisables. Les logements potentiels relevés sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain ne sont pas décomptés.

Au sein des tissus urbains qui pourront être densifiés, on estime que **434,4 logements** seront construits à l'horizon 2030 dont **43% sont encadrés par une OAP**.

Ce chiffre de 434,4 logements prend en compte une rétention foncière de 20% sur les terrains mobilisables et sur les OAP situées dans le tissu urbain, et ne décompte par les logements potentiels sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellements urbains. Ces choix permettent de défendre un **projet réaliste qui tient compte des particularités d'un territoire rural à faible pression foncière**.

Avec un potentiel de 128 logements, **la commune de Saint-Calais représente 29,5% des disponibilités foncières** au sein du tissu urbain existant et se détache nettement des autres communes.

Les communes de **Vibraye, Lavaré et Bessé-sur-Braye** présentent un potentiel compris entre **30 et 80 logements chacune**. A Vibraye et Bessé-sur-Braye ce chiffre s'explique par l'étendue du tissu urbain. A Lavaré, ce chiffre s'explique par la présence d'une importante dent creuse dans le tissu urbain : le secteur de la ruelle carré qui fait l'objet d'une OAP.

Les autres communes rurales présentent un potentiel de logements au sein de leur tissu urbain **inférieur à 30 logements**.

Sur les communes de **Berfay, Cogners, Evailé, Montailié, Rahay, Vancé, et Valennes** ce potentiel représente moins de 5 logements. **A Ecorpain et Sainte-Osmene**, le tissu urbain très resserré ne permet pas d'accueillir de nouveaux logements.

5. ZOOM SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLUI

A. Les logements encadrés par des OAP

Pour expliciter les chiffres des logements en extension urbaine, il est rappelé ci-dessous les objectifs de logements des OAP.

Sur les OAP à **l'intérieur du tissu urbain**, comme pour les terrains mobilisables, pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche les Vallées de la Braye et de l'Anille, on applique une **rétention foncière de 20%**.

Sur les OAP en extension urbaine, aucune rétention foncière n'est appliquée.

Nombre de logements par OAP

Commune	Nom du secteur	En extension urbaine ou en renouvellement urbain	Nombre de logements	Nombre de logements retenus
Berfay	Rue du Coteau	Extension urbaine	6	6
Bessé-sur-Braye	Les Varennes	Extension urbaine	24	24
Cogners	Les Cochetteries	Extension urbaine	9	9
Dollon	Rue du parc	Renouvellement urbain (terrains n°19, 20 et 27)	7	5,6
	Rue de la piscine	Extension urbaine (terrain n°29)	27	27
Evailé	Perray	Extension urbaine	7	7
La Chapelle Huon	Robert Poupin	Renouvellement urbain (terrain n°19)	9	7,2
	Henri Menant	Renouvellement urbain (terrain n°11)	3	2,4
Lavaré	La Garenne	Extension urbaine	29	29
	La ruelle des Carrés	Renouvellement urbain (terrains n°41,43,37,54)	30	24
Marolles-les-Saint-Calais	Rue de l'Huilerie	Renouvellement urbain (terrain n°12)	5	4
Montailié	Rue du chêne	Extension urbaine	8	8
Rahay	rue du Penard	Renouvellement urbain (terrain n°10)	5	4
Saint-Calais	Rue de la Saulinière	Renouvellement urbain (terrain n°95)	7	5,6

	Ecole de musique	Renouvellement urbain (terrains n°31,37)	20	16
	Eugène Landron	Renouvellement urbain (terrain n°25)	13	10,4
	Rue Camille Claudel	Extension urbaine	26	26
	Des écoles	Renouvellement urbain (terrain n°43)	31	24,8
Sainte-Cérotte	Rue Jean de la Fontaine	Renouvellement urbain (terrain n°15)	18	14,4
Sainte-Osmame	Court-s'il-pleut	Extension urbaine	3	3
Saint-Gervais-de-Vic	Rue Bertrand Guillemin	Renouvellement urbain (terrain n°30)	7	5,6
	Rue des Chardonnerets	Renouvellement urbain (terrain n°16)	8	6,4
Semur-en-Vallon	Secteur des Glandas	Renouvellement urbain (terrain n°9)	13	10,4
Valennes	Secteur de la Hulotterie	Extension urbaine	4	4
Vibraye	Foulaudrerie	Renouvellement urbain (terrain n°95)	7	5,6
	Rue de l'industrie	Renouvellement urbain (terrain n°7)	13	10,4
	Le Bray	Extension urbaine	31	31
	Ambroise Croizat	Renouvellement urbain (terrain n°39)	36	28,8
	La Charmoie	Extension urbaine	55	55

**A Semur-en-Vallon, l'OAP du secteur des Glandas est à cheval entre une zone d'extension urbaine et le tissu urbain existant. Néanmoins, le tissu urbain existant représente une part plus importante de la surface de l'OAP que la zone d'extension urbaine. Le site est donc considéré dans le tissu urbain. A l'inverse, les sites de la piscine et de l'école à Dollon sont considérés en extension urbaine car ils concernent principalement des zones à urbaniser.*

B. Les logements en 2AU non couverts par une OAP

Certaines zones 2AU sont encadrées par des OAP car elles sont englobées avec une zone urbaine (Semur-en-Vallon) ou avec une zone 1AU (Sainte-Cérotte et Cogners).

Les autres zones 2AU dédiées au logement ne font pas l'objet d'OAP. Pour prendre en compte, les logements produits sur ces secteurs, on applique une densité théorique de 15 logements/ha. Sur ces zones, fermées à l'urbanisation, **une rétention foncière de 50% est appliquée.**

Ainsi le nombre de logements sur les zones 2AU dédiées aux logements non couverts par une OAP est la suivant :

Commune	Surface en ha de la zone 2AU en ha	Nombre de logements	Nombre de logements estimé à l'horizon 2030
Bessé-sur-Braye	0,85	13	6
Dollon	2,20	33	16
Ecorpain	0,30	4	2

Lavaré	0,99	15	7
Vancé	0,38	6	3
Vibraye	0,77	12	6
Total	5,49	83	40

Le tableau ci-dessous synthétise la production de logements au sein du PLUi. Il permet d'éclairer les chiffres présentés dans les tableaux de projections démographiques dans la justification du PADD.

Les logements

La répartition de la production de logements neuve par groupe de communes

	Total	Commune s rurales	Saint- Calais / Bessé- sur-Braye	Vibraye / Dollon / Lavaré
Dans le tissu urbain en dehors des OAP (avec rétention) (Cf : Analyse des disponibilités foncières)	248,8	81,6	106,4	60,8
Dans le tissu urbain au sein des OAP (avec rétention) (Cf tableau ci-contre)	185,6	54,4	56,8	74,4
Sous total en renouvellement urbain	434,4	136	163,2	135,2
En extension du tissu urbain : Zone 1AU – OAP (sans rétention) (Cf tableau ci-contre)	229	37	50	142
En extension urbaine : Zone 2AU (avec rétention) (Cf tableau ci-contre)	40	11	6	23
Sous total en extension urbaine	269	48	56	165
Total	703,4	184	219,2	300,2

II – JUSTIFICATION DU PADD

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

A. Orientation 1 : s'appuyer sur les atouts du territoire pour favoriser une dynamique démographique positive

- **OBJECTIF 1 : IDENTIFIER LES PÔLES PRINCIPAUX ET LES PÔLES DE PROXIMITÉ, SUPPORTS DU DÉVELOPPEMENT LOCAL.**

Texte du PADD

Différencier les communes selon leurs caractéristiques et leur attractivité résidentielle avec :

- des pôles principaux que sont : Saint-Calais et Vibraye ;
- des pôles de proximité que sont : Bessé-sur-Braye, Dollon et Lavaré ;
- des communes rurales que sont : Berfay, Cogners, Conflans-sur-Anille, Ecorpain, Evallé, La Chapelle Huon, Marolles-lès-Saint-Calais, Montaillé, Rahay, Sainte-Cérotte, Saint-Gervais-de-Vic, Sainte-Osmene, Semur-en-Vallon, Valennes et Vancé.

Justifications :

Le PLUi différencie trois catégories de communes :

- les pôles principaux que sont : Saint-Calais et Vibraye ;
- les pôles de proximité que sont : Bessé-sur-Braye, Dollon et Lavaré ;
- les communes rurales que sont : Berfay, Cogners, Conflans-sur-Anille, Ecorpain, Evallé, La Chapelle Huon, Marolles-lès-Saint-Calais, Montaillé, Rahay, Sainte-Cérotte, Saint-Gervais-de-Vic, Sainte-Osmene, Semur-en-Vallon, Valennes et Vancé.

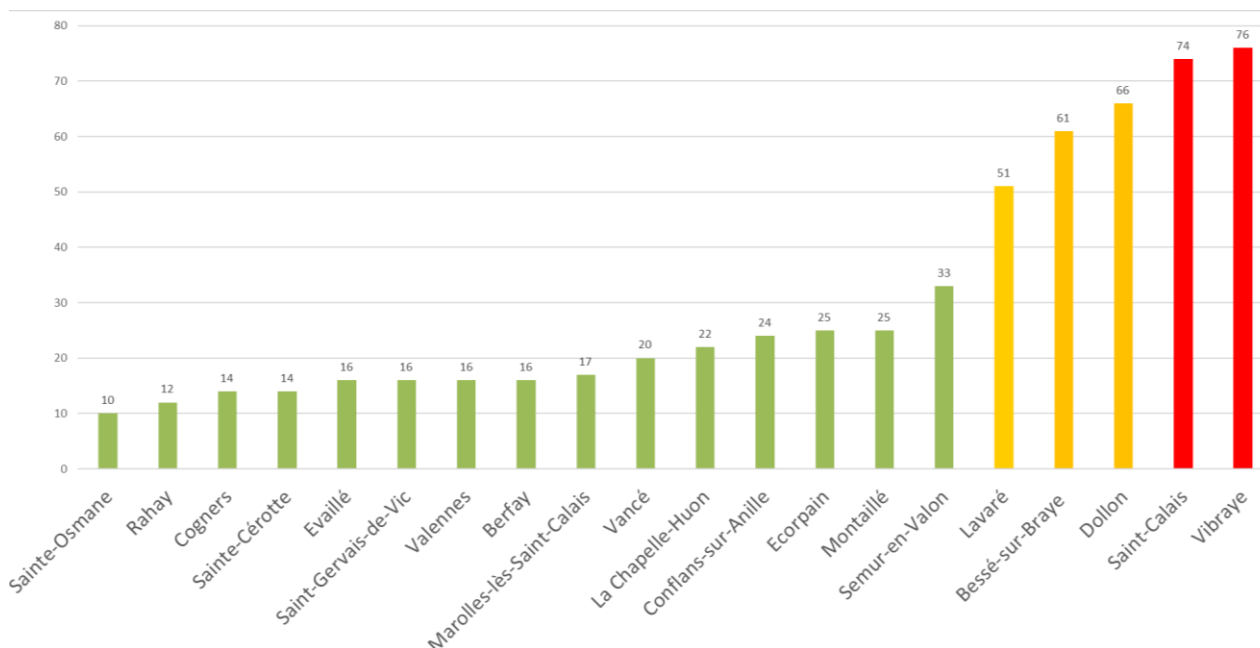
Pour identifier ces différentes catégories de communes, le projet de territoire se base sur un ensemble d'indicateurs classés par importance : très important, important, d'une importance modérée :

- La proximité avec un échangeur autoroutier existant ou à venir (très important) ;
- Le développement économique de la commune (très important) ;
- La présence de services de santé (très important) ;
- La présence d'équipements scolaires (important) ;
- La proximité en voiture d'un pôle majeur d'emplois (important) ;
- La proximité avec une gare (important) ;
- La diversité des services (important) ;
- La diversité des équipements de loisirs (important) ;
- La diversité des commerces (important) ;
- La compatibilité de l'habitat avec l'activité agricole (d'une importance modérée) ;
- Le cadre de vie (d'une importance modérée).

A chaque critère, une note est attribuée à la commune selon son positionnement.

Indicateurs		Critères de notation	Notes	Pondération de la note
1	Proximité en voiture d'un pôle majeur d'emplois	Centre-bourg à moins de 30 min de l'agglomération Mancelle (plus de 100 000 emplois proposés) (+2)	de 0 à 4	2
		Centre-bourg à moins de 30 min de Vendôme ou de la Ferté-Bernard (plus de 9 000 emplois proposés) (+1)		
		Centre-bourg à moins de 10 min de Saint-Calais, Bessé-sur-Braye, Savigny-sur-Braye et Vibraye (plus de 1 000 emplois proposés) (+1)		
2	Développement économique de la commune	La commune accueille un parc d'activités communautaire (+2)	de 0 à 4	3
		La commune offre plus de 200 emplois (+1)		
		La commune offre plus de 1 000 emplois sur son territoire (+2)		
3	Cadre de vie	Plusieurs éléments de patrimoine bâti reconnu ou sites inscrits / classés + Surface majeure concernée par le patrimoine naturel reconnu	4	1
		Plusieurs éléments de patrimoine bâti reconnu ou sites inscrits / classés OU surface majeure concernée par le patrimoine naturel reconnu	3	
		Plusieurs éléments de patrimoine bâti OU naturel remarquables (sans forcément être classés) - Eléments de cadre de vie notables (Présence de plan d'eau / rivière à proximité du tissu urbain / Label Villes Fleuries / Sentiers pédestres)	2	
		Un élément ponctuel reconnu ou quelques éléments patrimoniaux ponctuels - Eléments de cadre de vie ponctuels (Présence de mare / étang / cours d'eau / Présence de boisements ou de franges boisées)	1	
4	Services de santé	Services hospitaliers / clinique (+1) ; Au moins 1 médecin généraliste (+1) ; Au moins 1 médecin spécialiste : podologue, kinésithérapeute... (+1) Pharmacie (+1)	0 à 4	3
5	Equipements scolaires	Présence d'une ou plusieurs classes d'un RPI (+1) Présence d'une école communale / RPC (+2) Présence d'un collège (+1) Présence d'un lycée (+1)	0 à 4	3
6	Diversité des services	Garderie (+1) Centre multi-accueil / assistantes maternelles (+1) Distributeur (Agence Bancaire) / Agence postale (+1) Services étatiques (relais pôle emploi, gendarmerie, trésorerie) (+1)	0 à 4	2
7	Diversité des équipements de loisirs	Musée / Théâtre / Cinéma (+1) Bibliothèque / Médiathèque / Ecole de musique (+1) Salle de sport / piscine / base de loisirs (+1) Terrain de sport (+1)	0 à 4	2
8	Compatibilité de l'habitat avec l'activité agricole	PAU non impactée par un périmètre de protection : Pas de bâtiments agricoles à moins de 100 mètres de la PAU	4	1
		PAU non impactée par un périmètre de protection : Bâtiments agricoles à moins ou de 100 mètres de la PAU ou inclus dans la PAU	3	
		PAU impactée par un périmètre de protection : Bâtiments agricoles situés en dehors de la PAU	2	
		PAU impactée par un périmètre de protection : Bâtiments agricoles inclus dans la PAU	1	
9	Diversité des commerces <i>Commerces de confort = Restaurant, coiffeur, garagiste, fleuriste, magasin vestimentaire, etc. le shopping et les commerces n'apportant pas un besoin au quotidien.</i>	A partir de 3 commerces de confort > 2 (2)	0 à 4	2
		1 ou 2 commerces de confort (+0,5)		
		Boulangerie / commerces ambulants (+0,5)		
		Epicerie ou boucherie/charcuterie/traiteur (+0,5)		
10	Proximité avec une gare	Centre-bourg à moins de 20 min d'une gare TER (+2)	0 à 4	2
		Centre-bourg à moins de 30 min d'une gare TER (+1) Centre-bourg à moins de 40 min d'une gare TGV (+2)		
11	Proximité avec un échangeur autoroutier	Centre-bourg à moins de 15 min d'un échangeur autoroutier existant et à venir (+4) Centre-bourg à moins de 25 min d'un échangeur autoroutier existant et à venir (+2)	0 à 4	3

Cette analyse permet d'obtenir le graphique suivant qui justifie les 3 catégories de communes.

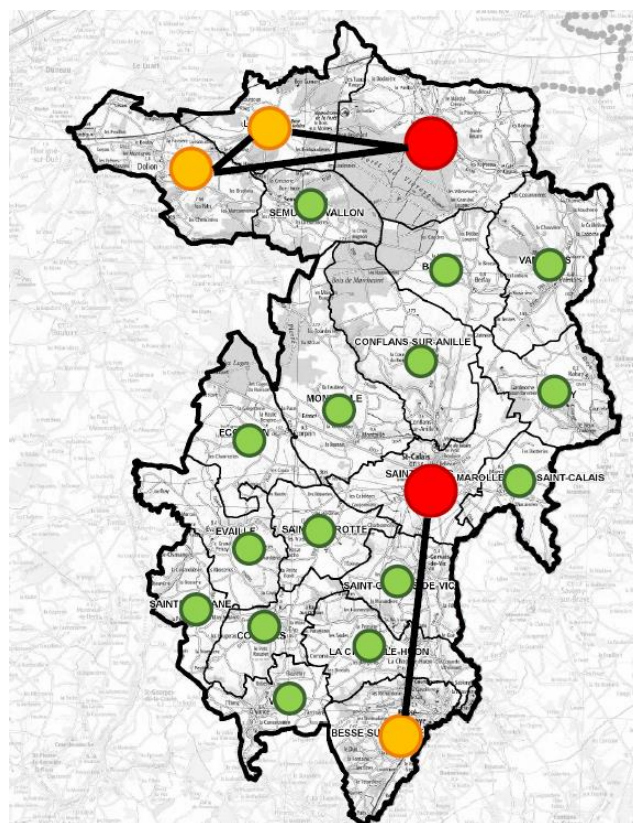


■ OBJECTIF 2 : IDENTIFIER 3 GROUPES DE COMMUNES AYANT DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES PROPRES

Texte du PADD

Distinguer 3 groupes de communes :

- Le groupe « Vibraye / Dollon / Lavaré ». Composé d'un pôle principal et de pôles de proximité ce groupe de communes possède de nombreux atouts. Situé au nord du territoire, il est soumis à l'influence de l'agglomération Mancelle et de la ville de La Ferté-Bernard. Les communes bénéficient également de la proximité avec l'autoroute avec la présence d'un échangeur à La Ferté-Bernard et d'un futur échangeur à Beillé-Conneré.
- Le groupe « Saint-Calais / Bessé-sur-Braye ». Situé sur la frange Sud-Est du territoire, ce groupe est éloigné des grands pôles régionaux. En tant que pôle local, Saint-Calais et Bessé-sur-Braye apparaissent donc comme des relais essentiels du territoire. Ces deux communes ont néanmoins connu une baisse de la population entre 1999 et 2014 (-0,90%/an). De plus, le taux de logements vacants est important sur ces deux communes : 12,61% (en prenant en compte la démolition de 90 logements vacants à Saint-Calais et 35 logements vacants à Bessé-sur-



Braye entre 2014 et 2017).

- Le groupe « communes rurales ». Comme son nom l'indique le groupe est composé des communes rurales du territoire. Ces communes comptaient moins de 570 habitants en 2014. Du fait de leur taille, les services, commerces et équipements sont peu présents. Entre 1999 et 2014, on observe une stabilisation de la population : le nombre d'habitants des communes rurales est passé de 5 339 habitants en 1999 à 5 318 habitants en 2014 (variation de – 21 habitants).

Justifications :

S'étendant sur plus de 400 km², le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille connaît des disparités, notamment en termes de dynamiques démographiques. Le PLUi distingue 3 groupes de communes en s'appuyant sur les catégories de communes et les disparités observées.

■ OBJECTIF 3 : S'APPUYER SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR FAVORISER UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE

Texte du PADD

S'assurer que le développement de chaque commune réponde à leur capacité d'accueil et permette de rapprocher la population des services de proximité.

Renforcer les pôles du territoire, moteurs du dynamisme territorial

- Sur les communes rurales, la projection démographique retenue vise une stabilisation de la population dans la continuité des évolutions démographiques observées entre 1999 et 2014 ;
- Pour le groupe « Vibraye / Dollon / Lavaré », composé de pôles, les projections démographiques s'appuient sur les dynamiques démographiques positives observées entre 1999 et 2014. Les projections démographiques majorent les dynamiques observées, l'objectif étant de renforcer les pôles du territoire. La projection démographique retenue est d'environ de 0,66%/an ;
- Pour le groupe « Saint-Calais / Bessé-sur-Braye », composé également de pôles, les projections démographiques visent un inversement de la tendance à la diminution de la population. Saint-Calais et Bessé-sur-Braye apparaissent comme des pôles locaux moteurs du développement de la partie Sud du territoire. A ce titre, le PLUi vise à les conforter un visant une croissance démographique positive mais réaliste de 0,15%/an.

Catégorie de communes	Groupe	Dynamique démographique observée entre 1999 et 2014	Projection démographique entre 2014 et 2030
Communes rurales 	Communes rurales	0,03%/an	Stabilisation de la population
Pôles principaux et pôles de proximité 	Vibraye / Dollon / Lavaré	+ 0,52%/an	+ 0,66%/an
Pôles principaux et pôles de proximité 	Saint-Calais / Bessé-sur-Braye	- 0,90%/an	+ 0,15%/an

Justifications :

Le choix des objectifs démographiques s'appuie sur deux éléments :

- Les dynamiques démographiques observées entre 1999 et 2014 ;
- La capacité d'accueil des communes.

B. Orientation 2 : Développer une offre de logements durable et répondant aux enjeux d'un territoire rural

■ OBJECTIF 1 : PRÉVOIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Texte PADD

Identifier des enveloppes de production de logements selon les groupes de communes.

Prendre en compte le desserrement des ménages en s'adaptant par groupe aux dynamiques démographiques observables.

Le desserrement des ménages entre 1999 et 2014 et les projections pour 2030

Groupe	1999	2009	2014	Projection à l'horizon 2030
Saint-Calais / Bessé-sur-Braye	2,34 per./lgt	2,15 per./lgt	2,12 per./lgt	1,95 per./lgt
Vibraye / Dollon / Lavaré	2,31 per./lgt	2,24 per./lgt	2,22 per./lgt	2,10 per./lgt
Communes rurales	2,51 per./lgt	2,36 per./lgt	2,30 per./lgt	2,10 per./lgt

Justifications :

En fonction des objectifs démographiques retenus et du desserrement des ménages projeté, des objectifs de production de logements sont attribués à chaque groupe de communes.

Ces objectifs de production de logements prennent en compte le desserrement des ménages. Ne serait-ce que pour conserver la population actuelle, le territoire devrait produire de nouveaux logements en raison du phénomène de desserrement des ménages qui n'épargne pas l'intercommunalité, et qui s'observe d'ailleurs à toutes les échelles. Ce phénomène traduit des changements de mode de vie qui sont observés sur l'ensemble du territoire national. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- la décohabitation des jeunes qui quittent de plus en plus tôt le foyer parental pour réaliser des études de plus en plus longues dans les villes universitaires ;
- ces mêmes jeunes qui ont des enfants de plus en plus tard ;
- l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales ;
- le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages composés d'une seule personne.

Le desserrement des ménages est adapté selon les groupes de communes en s'appuyant sur le desserrement des ménages observé entre 1999 et 2014 pour les groupes « communes rurales » et « Vibraye / Dollon / Lavaré ».

Sur le groupe Saint-Calais et Bessé-sur-Braye, le phénomène de desserrement des ménages est particulièrement marqué en raison de fort vieillissement de la population. En 2014, à Saint-Calais et Bessé-sur-Braye, la part des 60 ans et plus représentait 41% de la population contre 34% à l'échelle de l'intercommunalité. En 2014, on dénombrait 2,12 personnes par ménages en moyenne. A l'horizon 2030, avec la poursuite du phénomène de vieillissement, on estime à 1,95 le nombre de personne par ménage en moyenne sur le groupe « Saint-Calais / Bessé-sur-Braye ».

Dans les tableaux de projections démographiques présentés ci-dessous :

- Le nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif correspond au nombre de logements accordés entre 2014 et 2017 (recensement des permis de construire, des déclarations préalables valant division et des permis d'aménager) et n'étant pas inscrits au sein du diagnostic foncier (analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu urbain).
- la réoccupation de logements vacants est explicitée dans l'objectif « Lutter contre le logement vacant »
- la répartition et le nombre de logements potentiels en changement de destination retenus est explicitée dans l'objectif « Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination »
- La production des logements à l'intérieur du tissu urbain et en extension est précisée dans le volet foncier de la justification des choix grâce au diagnostic foncier (analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu urbain) et au détail du nombre de logements par OAP.

Tableau de projection démographique et de répartition de la production de logements

Pour le groupe de Saint-Calais et Bessé-sur-Braye

		Recensements population			Evolution de la population
		1999	2009	2014	2030
		Scénario			
		Taux de croissance projeté --->			2,50%
		Nombre d'habitants projeté --->			5712
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014			-0,88%	-0,95%	0,15%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES					
A	Nombre d'habitants	6 382	5 845	5 573	5712
B	Résidences principales occupées	2733	2724	2628	
C	Nombre de résidences secondaires	214	130	138	
D	Nombre de logements vacants (prise en compte des logements détruits (90 à Saint-Calais et 35 à Bessé-sur-Braye))	268	458	399	
E	Nombre total de logements = B+C+D	3215	3312	3165	
F	Part des logements vacants en % = D/E	8,34%	13,83%	12,61%	
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,34	2,15	2,12	1,95
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B				230
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES					
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G				2929
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				71
K	Besoin total en résidences principales = H + J				301
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT					
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 10,42% en 2030 = 10,42% x N				357
M	Nombre de logements vacants à réoccuper et donc à déduire = L - D				-42
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS					
N	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C + L				3424
O	Besoin en production de logement neufs = K + M				259
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN					
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2014)		27		
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")		163		
S	Nombre de logements potentiels en changement de destination		13		
T	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R				56

Pour le groupe de Vibraye, Dollon et Lavaré

		Recensements population			Evolution de la population
		1999	2009	2014	2030
		Scénario			
		Taux de croissance projeté --->			11,10%
		Nombre d'habitants projeté --->			5471
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014			0,76%	0,04%	0,66%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES					
A	Nombre d'habitants	4 557	4 914	4 924	5471
B	Résidences principales occupées	1977	2196	2215	
C	Nombre de résidences secondaires	323	239	250	
D	Nombre de logements vacants	163	287	308	
E	Nombre total de logements = B+C+D	2463	2722	2773	
F	Part des logements vacants en % = D/E	6,62%	10,54%	11,11%	
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,31	2,24	2,22	2,10
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants (A / G) - B				135
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES					
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G				2611
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				261
K	Besoin total en résidences principales = H + J				396
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT					
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 8,00% en 2030 = 8,00% x N				249
M	Nombre de logements vacants à réoccuper et donc à déduire = L - D				-59
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS					
N	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C + L				3110
O	Besoin en production de logement neufs = K + M				337
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN					
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2014)		23		
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")		135		
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination		15		
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R				164

Pour le groupe des communes rurales

		Recensements population			Evolution de la population
		1999	2009	2014	A horizon 2030
		Scénario			
		Taux de croissance projeté --->			0%
		Nombre d'habitants projeté --->			5318
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2009 - 2009/2014			0,27%	-0,62%	0,00%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES					
A	Nombre d'habitants	5 339	5 486	5 318	5318
B	Résidences principales occupées	2 131	2 325	2 317	
C	Nombre de résidences secondaires	548	526	516	
D	Nombre de logements vacants	249	244	317	
E	Nombre total de logements = B+C+D	2928	3095	3150	
F	Part des logements vacants en % = D/E	8,50%	7,88%	10,06%	
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,51	2,36	2,30	2,10
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants (A / G) - B				215
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES					
I	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G				2532
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H				0
K	Besoin total en résidences principales = H + J				215
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT					
L	Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 8,9% en 2030 = 8,9% x N				297
M	Nombre de logements vacants à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif = L - D				-20
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS					
N	Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2030 = I + C + L				3345
O	Besoin en production de logement neufs = K + M				195
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN					
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2014)		11		
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")		136		
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination		0		
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R				48

■ **OBJECTIF 2 : DIFFÉRENCIER LES COMMUNES SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES ET LEUR CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT.**

Texte PADD

Développer les pôles principaux, moteurs du développement local, dotés d'importants équipements scolaires, de services de santé et offrant de nombreux emplois. Ils accueilleront une part importante des nouveaux logements.

Renforcer les pôles de proximité, relais du développement, tous dotés d'équipements scolaires et offrant de nombreux emplois ou/et bénéficiant de la proximité avec des pôles d'emplois majeurs. Ils accueilleront ainsi environ un tiers des extensions urbaines à vocation d'habitat.

Conforter les bourgs ruraux en privilégiant au maximum les disponibilités foncières au sein des tissus bâtis : les extensions de l'urbanisation seront très limitées. Moins de 3,7 ha de zone à urbaniser sont définis sur l'ensemble des 15 communes rurales.

Justifications :

La répartition des zones urbaines vise à développer les pôles principaux (Vibraye / Saint-Calais). Ces pôles dotés d'importants équipements scolaires, de services de santé et offrant de nombreux emplois accueilleront environ 43% des surfaces à urbaniser à vocation d'habitat.

Les pôles de proximité que sont Dollon, Lavaré et Bessé-sur-Braye seront renforcés. Ces pôles sont tous dotés d'équipements scolaires et offrent de nombreux emplois ou/et bénéficient de la proximité avec des pôles d'emplois majeurs. Afin de les renforcer, ces pôles accueilleront environ 38% des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Les communes rurales offrent peu de services et équipements de proximité. Les élus souhaitent en priorité conforter le tissu urbain existant. Les extensions de l'urbanisation seront très limitées : au total environ 3,66 ha sont ouverts à l'urbanisation soit 19% des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Caractéristique des communes	Surface en extension urbaine à vocation d'habitat (zone à urbaniser)	% des surfaces à urbaniser à vocation d'habitat
Pôles principaux	8,11 ha	43%
Pôles de proximité	7,13 ha	38%
Communes rurales	3,66 ha	19%
Total	18,91	100%

■ **OBJECTIF 3 : PERMETTRE À CHAQUE COMMUNE DE POUVOIR ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Texte PADD

Permettre à chaque commune de s'assurer des droits à construire afin de répondre à leur besoin en développement, y compris dans les communes rurales.

Justifications :

L'ensemble des bourgs pourront se développer et accueillir des projets de logements. Ainsi, sur certaines communes rurales offrant peu de disponibilités au sein du tissu urbain existant des extensions urbaines très limitées ont été définies. C'est notamment le cas à :

- Sainte-Osmare et Ecorpain où aucun logement potentiel n'a été identifié dans le diagnostic foncier ;
- Vancé où 0,8 logement a été identifié dans le diagnostic foncier ;
- Valennes où 1,6 logement a été identifié dans le diagnostic foncier ;
- Cogners où 3,2 logements ont été identifiés dans le diagnostic foncier ;
- Eavillé où 4 logements ont été identifiés dans le diagnostic foncier ;
- Montaillé où 4,8 logements ont été identifiés dans le diagnostic foncier.

■ **OBJECTIF 4 : OFFRIR LA POSSIBILITÉ DE CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS CERTAINS HAMEAUX**

Texte PADD

Permettre la construction de nouveaux logements dans les hameaux historiques, reliés à l'assainissement collectif, et situés à proximité des bourgs. Ces hameaux sont le Pêle à la Chapelle-Huon et le Vivier à Cogners.

Justifications :

Les élus souhaitent conforter les hameaux historiques, reliés à l'assainissement collectif et situés à proximité des bourgs en y permettant les nouvelles constructions. L'objectif est de valoriser les investissements réalisés pour l'assainissement collectif et de répondre au désir de vivre en dehors des bourgs. Les hameaux retenus sont également situés à proximité du bourg, afin d'éviter le dispersement de la population.

Le nombre de logements potentiels au sein des hameaux est limité à quelques unités (environ 3 logements potentiels ont été estimés) pour préserver l'équilibre entre les centres-bourgs et les hameaux. Les hameaux retenus sont : le Pêle à la Chapelle-Huon et le Vivier à Cogners.

Analyse des hameaux reliés à l'assainissement collectif sur le territoire intercommunal

Hameaux reliés à l'assainissement collectif sur le territoire intercommunal	Située à proximité du bourg ?	Hameau historique ?	Photographie du hameau dans les années 1950	
Le Pêle à la Chapelle-Huon	OUI	OUI	 Plus de 5 habitations	Retenu
Le Vivier à Cogners	OUI	OUI	 Plus de 5 habitations	Retenu
La Haulière à Sainte-Cérotte	OUI	NON	 Seulement 2 habitations	Non retenu
Le Gué Launay à Vibraye	NON			Non retenu
La vallée aux thermaux à Vancé	NON			Non retenu

■ **OBJECTIF 5 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS EXISTANTS DANS LES ÉCARTS**

Texte PADD

Permettre les extensions et annexes mesurées dans les écarts.

Justifications :

Dans les écarts la construction de nouveaux logements ne sera pas autorisée afin de préserver les paysages ruraux des Vallées de la Braye et de l'Anille. Cependant, les élus ont souhaité pouvoir permettre l'évolution des logements existants. Ainsi, des annexes et extensions mesurées pourront être réalisées.

■ **OBJECTIF 6 : PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Texte PADD

Permettre la création de nouveaux logements en changement de destination dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristique des territoires ruraux. Il permet également la valorisation du patrimoine bâti situé à l'extérieur des centres-bourgs et ayant une qualité architecturale certaine.

Justifications :

Environ 242 logements ont été estimés en changement de destination. Ces derniers ont été repérés à partir d'un travail de commission communale, avec l'objectif de préserver et valoriser un patrimoine bâti existant et éviter ainsi des verrues dans le paysage à moyen ou long terme. Etant donné la complexité des opérations de réhabilitation liée aux changements de destination et la faible pression foncière observée sur le territoire intercommunal (majorité des demandes portant sur des changements d'affectation pour du tourisme), on estime qu'environ 11,5% des changements de destination identifiés seront réalisés à l'horizon 2030, soit 28 unités. Ces 28 unités participeront au besoin de logements identifié pour répondre aux projections démographiques retenues.

Pour ventiler les changements de destination au sein des groupes de communes, 13 logements ont été attribués pour le groupe Saint-Calais et Bessé-sur-Braye et 15 logements ont été attribués pour le groupe Vibraye, Dollon et Lavaré. Cette ventilation ne s'appuie pas sur les limites administratives des communes mais sur les polarités identifiées. Elle permet de traduire le fait que les habitants des futurs changements de destination ne fréquenteront pas nécessairement les bourgs de leur commune de résidence mais, du fait de l'éloignement de leur habitation avec les bourgs, fréquenteront plus facilement les polarités du territoire.

■ **OBJECTIF 7 : RÉÉQUILIBRER L'OFFRE EN LOGEMENTS EN PROPOSANT DES PETITS LOGEMENTS FAVORISANT LE PARCOURS RÉSIDENTIEL**

Texte PADD

Développer l'offre en petits logements afin notamment de favoriser le parcours résidentiel. Pour cela la PLUi favorise la création de petits logements adaptés aux besoins des petits ménages (jeunes couples, personnes âgées). Diversifier la typologie de logements permet également de favoriser le parcours résidentiel et ainsi de sédentariser les ménages sur le territoire intercommunal.

Justifications :

Le diagnostic démographique a permis de montrer que le territoire était concerné par un phénomène de desserrement des ménages : ces derniers sont en moyenne de plus en plus petits. Ainsi, entre 2007 et 2014 seuls les ménages d'une seule personne ont vu leur nombre augmenter de manière significative. A l'inverse, sur la même période, seul le parc de logements de 4 ou 5 pièces a progressé. Le PLUi veille donc à réduire ce décalage.

■ **OBJECTIF 8 : OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES POUR FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE**

Texte PADD

Développer l'offre en logements adaptés aux personnes âgées. Le maintien à domicile des personnes âgées leur permet de rester sur le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille. Aussi, le projet de territoire prévoit la réalisation de 16 logements en résidence autonomie, sur l'OAP Ambroise Croizat de Vibraye.

Justifications :

Face au vieillissement marqué de la population intercommunale, les élus souhaitent favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en développant une offre de logements adaptés.

■ **OBJECTIF 9 : DÉVELOPPER DES FORMES URBAINES DURABLES**

Texte du PADD

Favoriser la densification.

Permettre une diversité des formes architecturales pour s'adapter aux évolutions des modes de construction et au changement climatique.

Justifications :

Les élus souhaitent permettre une liberté dans les formes architecturales afin de ne pas freiner l'utilisation de méthodes de construction innovantes et de permettre des constructions adaptées au changement climatique.

Le PLUi favorise la densification du tissu urbain existant en limitant les zones d'extension urbaine et en limitant les contraintes d'implantation.

De plus, au sein des OAP, des règles de densité minimales sont appliquées. Ces densités permettent d'atteindre une densité moyenne de 15,4 logements/ha.

C. Orientation 3 : Redynamiser les centres-bourgs

■ OBJECTIF 1 : LUTTER CONTRE LE LOGEMENT VACANT

Texte du PADD

Réduire le nombre de logements vacants d'environ 120 d'unités. Les logements vacants peuvent avoir une influence néfaste sur le cadre de vie. Il est donc important de saisir cet enjeu avant que celui-ci ne prenne trop d'ampleur. De plus, La réoccupation de logements vacants permet d'accueillir de nouveaux ménages sans créer de nouveaux réseaux et sans consommer de terres agricoles et naturelles.

Définir judicieusement les zones d'extension urbaine dédiées à l'habitat afin d'éviter une mise en concurrence avec les logements vacants disponibles.

Justifications :

Les élus ont affirmé leur souhait de réduire le logement vacant sur le territoire intercommunal. Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille compte un taux de logements vacants important : 12,4% en 2014 selon l'INSEE soit 1 138 logements vacants. Entre 2014 et 2017, 125 logements vacants ont été détruits à Saint-Calais et Bessé-sur-Braye suite à des opérations de renouvellement urbain. Le taux de logements vacants peut donc être ajusté à 11,16% sur l'ensemble de l'intercommunalité. Ce taux reste néanmoins élevé.

Ainsi, le projet de territoire prévoit la réoccupation d'environ 121 logements vacants. Un nombre de logements vacants est attribué à chaque groupe de communes en fonction du potentiel mobilisable et des objectifs de croissance démographique retenus par les élus : plus la croissance démographique envisagée est forte et le taux de logement vacants initial est important, plus l'effort de réoccupation de logements vacants est important.

	Taux de logements vacants en 1999	Taux de logements vacants en 2009	Taux de logements vacants en 2014	Projection 2030	Part du nombre de logements à réoccuper sur le nombre de logements vacants en 2014
Saint-Calais Bessé-sur-Braye	8,34%	13,83%	12,61% Soit 399 logements vacants <i>(prend en compte la destruction de 90 logements vacants à Saint-Calais et de 24 logements à Bessé-sur-Braye)</i>	10,42% de logements vacants Réoccupation de 42 logements	Soit 10,5% des logements vacants en 2014
Vibraye Dollon Lavaré	6,62%	10,54%	11,11% Soit 308 logements vacants	8,00% de logements vacants Réoccupation de 59 logements	Soit 19,16% des logements vacants en 2014
Communes rurales	8,50%	7,89%	10,07% Soit 317 logements vacants	8,9% de logements vacants Réoccupation de 20 logements	Soit 6,31 % des logements vacants en 2014

Pour éviter un phénomène de concurrence entre les nouveaux logements issus des zones à urbaniser et les logements vacants disponibles, la localisation des zones d'extensions urbaines est un élément clé. Sur les pôles de Saint-Calais et Bessé-sur-Braye, qui possèdent le taux de logements vacants le plus important, les zones d'extensions urbaines sont limitées : l'objectif est de favoriser la reconquête des centres-bourgs.

Ces deux pôles représentent moins de 18% des zones d'extensions urbaines dédiées à l'habitat (3,30 ha) alors qu'ils accueillaient 36% de la population de l'intercommunalité en 2014.

Lors de l'élaboration du PLUi et dans le cadre de la mise en place de l'OPAH, les élus ont travaillé à un recensement des logements vacants à l'échelle de chaque commune. Une étude pré opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours, les premiers éléments de l'étude statistique et repérage des immeubles, amène à penser que cette OPAH serait justifiée avec des objectifs prioritaires sur l'amélioration énergétique des logements, l'adaptation des logements au vieillissement de ses occupants, le taux de vacance des logements et notamment ceux qui sont particulièrement dégradés (constatations visuelles).

■ OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE

Texte du PADD

S'assurer de la pérennité des commerces et des services dans les centres-villes des pôles.

Justifications :

Les communes de Saint-Calais, Vibraye et Bessé-sur-Braye identifiées comme les pôles principaux et pôle de proximité possèdent un commerce de centre-ville diversifié qui participe à la qualité de vie de l'intercommunalité. Pour préserver ces commerces le PLUi interdit les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée sur les rues les plus commerçantes. Néanmoins, si le commerce est vacant depuis plus de 3 ans, le changement de destination pourra être autorisé afin d'éviter les vitrines vacantes.

■ OBJECTIF 3 : CONNECTER LES FUTURES ZONES D'HABITAT AVEC LES CENTRES-BOURGS

Texte du PADD

Positionner les futurs quartiers d'habitat à proximité des services, commerces et équipements.

Favoriser les connexions piétonnes entre les futurs quartiers d'habitat et les centres-bourgs.

Justifications :

Les futurs quartiers d'habitat sont positionnés à proximité des centres-bourgs ou/et des commerces, services et équipements. De plus, les projets d'habitat prévoient des cheminements piétons vers les cœurs de bourg pour connecter ces nouveaux espaces aux lieux de vie existants.

Ainsi, à Vibraye, la zone d'extension pour de l'habitation du Braye est positionnée à proximité de la maison de santé et de la maison de la petite enfance. A Saint-Calais, la zone d'extension rue Camille Claudel est positionnée à côté du pôle d'équipements de la Maladrerie. A Bessé-sur-Braye, le site du futur lotissement des Varennes est à proximité du supermarché, commerce de proximité majeur de la commune. A Dollon, la zone d'extension urbaine rue de la piscine est à proximité directe des équipements culturels (médiathèque et salle polyvalente) et sportifs tandis que le secteur des écoles, comme son nom l'indique, est à proximité des écoles de la commune. Enfin à Lavaré, la zone d'extension des Garennes est située à proximité des équipements de la commune (école et salle des fêtes).

■ **OBJECTIF 4 : RENDRE ACCESSIBLE LES CENTRES-BOURGS À TOUS**

Texte du PADD

Aménager les centres-bourgs pour faciliter les déplacements de tous et notamment la mobilité piétonne.

Justifications :

Les élus veulent conduire des aménagements qui doivent être réalisés pour rendre les centres-bourgs accessibles à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite. Ces aménagements permettront notamment de faciliter les déplacements piétons dans les bourgs ruraux.

■ **OBJECTIF 5 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES SUR L'ENSEMBLE DES BOURGS**

Texte PADD

Permettre un accès à la fibre, notamment dans les bourgs ruraux et à terme pour tous.

Justifications :

Télétravail, télé médecine, achat en ligne, service administratif en ligne... Le numérique modifie les pratiques du quotidien dans de nombreux domaines. Pour bénéficier de cette évolution, l'accès au numérique est essentiel. La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille s'est engagée dans le déploiement de la fibre dans les zones les moins bien desservies par l'ADSL et a adopté en avril 2017 le programme du réseau Très Haut Débit (THD).

De plus, en stoppant le mitage de l'espace et en favorisant la densification, le PLUi optimise les potentiels réseaux de communication numérique qui seront mis en place.

D. Orientation 4 : Renforcer les équipements notamment au sein des pôles

■ **OBJECTIF 1 : RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRE**

Texte PADD

Conforter les équipements scolaires, sportifs et culturels présents sur le territoire intercommunal en permettant la création de nouveaux équipements complémentaires.

Identifier le pôle de la Maladrerie comme un pôle d'équipements majeur pour le territoire.

Justifications :

Les communes de Bessé-sur-Braye, Saint-Calais, Vibraye et Dollon accueillent de nombreux équipements culturels (cinéma, médiathèque, musée, école de musique...) et sportifs (complexes sportifs, piscine) dont le rayonnement dépasse les limites communales pour toucher l'ensemble du territoire intercommunal. Les élus ont souhaité maintenir ces équipements qui participent à la qualité de vie de l'ensemble des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Le PLUi renforce le pôle de la Maladrerie qui permet de faire le lien entre le centre-ville de Saint-Calais et la zone d'activités du Pressoir.

■ **OBJECTIF 2 : CONFORTER L'OFFRE EN SERVICES DE SANTÉ PRÉSENTE SUR LES PÔLES IDENTIFIÉS**

Texte PADD

Conforter les pôles médicaux présents sur le territoire.

Conforter l'hôpital de Saint-Calais.

Justifications :

L'intercommunalité est dotée de pôles de santé : une maison médicale à Vibraye, une maison médicale à Saint-Calais, une maison médicale à Bessé-sur-Braye et un pôle de santé à Dollon. Les élus souhaitent conserver ces pôles de santé qui permettent d'irriguer le reste du territoire intercommunal.

Le PLUi permettra également de conforter l'hôpital situé dans le centre-ville de Saint-Calais et la réalisation du schéma architectural de construction/restructuration porté par le centre hospitalier.

■ **OBJECTIF 3 : CONSERVER LES ÉCOLES DANS LES VILLAGES**

Texte PADD

Veiller à préserver les écoles dans les communes rurales.

Justifications :

En 2016, seules 12 communes de l'intercommunalité possèdent un équipement scolaire. Les élus souhaitent conserver toutes les classes qui existent aujourd'hui sur le territoire intercommunal pour continuer de répondre de la meilleure façon aux besoins de la population.

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

A. Orientation 1 : Renforcer l'attractivité économique des zones d'activités du territoire.

■ OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITÉS SITUÉES DANS LES PÔLES AFIN DE POUVOIR ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES

Texte PADD

Développer les zones d'activités majeures du territoire et notamment les zones d'activités du Pressoir à Saint-Calais, de la gare à Dollon, du Braye à Vibraye et des Chapelles et de la Borde à Bessé-sur-Braye.

Justifications :

Le territoire compte 3 pôles d'emplois : Vibraye, Saint-Calais et Bessé-sur-Braye qui offraient chacun plus de 1 200 emplois en 2014. Ces trois communes apparaissent comme les communes motrices du développement économique du territoire. Les élus souhaitent conforter ce rôle en localisant l'essentiel des surfaces dédiées aux activités économiques au sein de ces trois communes. L'objectif est que le développement de Saint-Calais, Bessé-sur-Braye et Vibraye ait un effet d'entraînement pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Sur le territoire de Dollon, le PLUi délimite une zone d'extension pour la zone d'activités de la gare (extension limitée à 1,8 ha et donc 0,8 ha ont fait l'objet d'une acquisition par une entreprise pour se développer).

■ OBJECTIF 2 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES POUR PRÉVENIR LA CRÉATION DE FRICHES INDUSTRIELLES EN FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN PLUTÔT QUE L'EXTENSION URBAINE

Texte PADD

Encadrer les extensions urbaines, afin de prioriser le développement des zones d'activités existantes avant d'envisager des extensions.

Permettre aux entreprises installées dans les zones d'activités de se développer pleinement en limitant les contraintes d'implantation.

Justifications :

Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille compte quelques friches industrielles qui dégradent la qualité paysagère des sites. Afin de limiter la création de friches liées aux activités économiques, les élus ont souhaité favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine. Le PLUi vise donc à conforter les zones d'activités existantes en limitant les extensions urbaines. L'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension à vocation économique est conditionnée au remplissage des zones d'activités existantes.

Concernant les friches, il est précisé que :

- Les locaux Colwell de Bessé-sur-Braye sont la propriété d'un privé. Les locaux sont actuellement occupés par une partie de son activité professionnelle
- En ce qui concerne les locaux de la Filature, ils ont été rachetés par un privé, sont occupés par le propriétaire qui y organise notamment des activités de paint-ball dans un cercle privé.
- Quant à la papeterie, il est précisé qu'un projet d'études financé partiellement par l'Etat et la région est en cours d'élaboration pour une reprise du site

- Concernant les friches commerciales présentes sur la commune Saint-Calais, des offres sont en cours mais tous appartiennent à des groupes immobiliers de la grande distribution. La Ville de Saint-Calais a fait une proposition de rachat du Carrefour situé zone de la Gare. La CCVBA porte un intérêt sur l'ancien CATENA situé également zone de la Gare.
- La friche alimentaire situé route de Bessé-sur-Braye est aujourd'hui inaccessible et demande à être détruite.
- La Friche du bâtiment SELITH (Bâtiments appartenant à un mandataire judiciaire), le terrain inscrit comme un secteur d'Information des sols (Pollution estimée)

Le PLUi prévoit également de limiter les contraintes d'implantation des bâtiments en zones d'activités économiques afin de permettre aux entreprises d'utiliser pleinement le foncier disponible.

■ **OBJECTIF 3 : INTÉGRER LA NOUVELLE DÉVIATION DE SAINT-CALAIS DANS LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

Texte PADD

Définir les zones d'extension à vocation économique en s'appuyant sur la nouvelle déviation, notamment sur le secteur de la Chasselouvière.

Justifications :

Le PLUi intégrera la déviation de Saint-Calais dans le développement du territoire et tirera parti de ce nouvel aménagement routier de qualité. Ainsi, le PLUi permettra un développement de la zone d'activités du Pressoir et du secteur de la Chasselouvière dont les accès sont facilités par la déviation.

B. Orientation 2 : Permettre le développement des entreprises situées en dehors des zones d'activités

■ **OBJECTIF 1 : CONFORTER LES ENTREPRISES MAJEURES SITUÉES EN DEHORS DES ZONES D'ACTIVITÉS**

Texte du PADD

Conforter les entreprises situées dans le tissu urbain en créant un zonage adapté à leurs besoins.

Pérenniser les entreprises majeures situées en dehors du tissu urbain, notamment l'entreprise Somater à Marolles-les-Saint-Calais et l'entreprise Richard à Bessé-sur-Braye.

Justifications :

Les élus ont choisi d'offrir la possibilité aux entreprises situées en dehors des zones d'activités de se maintenir sur leurs sites actuels. En ce sens, le site sur lequel les activités sont présentes sera identifié en tant que site économique, leur garantissant ainsi un espace de respiration favorable à des extensions contenues des installations et constructions existantes.

Le territoire intercommunal compte plusieurs entreprises installées en dehors du bourg, dans les écarts. Si le choix des élus est de prioriser le développement des entreprises au sein des zones d'activités économiques, ils souhaitent néanmoins que les entreprises majeures du territoire, source d'emplois, et situées en dehors du tissu urbain, puissent perdurer.

■ **OBJECTIF 2 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DE S'INSTALLER AU SEIN DU TISSU URBAIN**

Texte du PADD

Permettre le développement et l'installation de nouvelles entreprises compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain existant.

Encourager l'installation de commerces et services au sein des centres-bourgs et centres-villes en interdisant leur implantation de petits commerces dans les zones d'activités.

Justifications :

Les élus souhaitent conforter les entreprises installées au sein du tissu urbain existant et ne générant pas de nuisance en permettant leur installation et développement en secteur d'habitat.

Les élus encouragent l'installation des commerces et services dans les centres-bourgs et centres-villes. A ce titre, dans les zones d'activités l'implantation de commerces de moins de 300 mètres carrés est interdite.

■ **OBJECTIF 3 : PERMETTRE L'IMPLANTATION DE PETITES ENTREPRISES À LA RECHERCHE D'UN CADRE RURAL GRÂCE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION**

Texte du PADD

Permettre l'installation d'un nombre très limité de nouvelles entreprises grâce au changement de destination.

Justifications :

L'offre en foncier disponible au sein des zones d'activités ne correspond pas toujours aux attentes des entreprises : certaines sont à la recherche d'un cadre rural, en discontinuité avec les bourgs. Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille est parsemé d'écarts éloignés des centres-bourgs. Pour valoriser le bâti existant au sein de ces écarts et répondre aux besoins de certains acteurs économiques, les élus ont choisi d'y permettre l'installation de nouvelles entreprises.

C. Orientation 3 : Soutenir l'activité agricole

■ **OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES**

Texte PADD

Limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles.

Justifications :

L'agriculture représente un élément important de l'économie des Vallées de la Braye et de l'Anille. A ce titre, les élus ont souhaité préserver la principale ressource de cette activité économique : les terres agricoles. Le PLUi cherche à limiter l'impact sur l'activité agricole à la fois dans la localisation, la surface et les formes des zones à urbaniser.

■ **OBJECTIF 2 : CONFORTER LES SITES D'EXPLOITATION ET PERMETTRE LA CRÉATION DE NOUVEAUX**

Texte PADD

Pérenniser et permettre le développement des sites d'exploitation agricole.

Justifications :

La concertation avec les agriculteurs siégeant sur les 20 communes a permis de connaître précisément les exploitants et leurs activités. Une attention particulière dans le choix des zones à urbaniser et des changements de destination a été portée afin de ne pas compromettre le développement des exploitations.

■ **OBJECTIF 3 : AUTORISER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Texte PADD

Permettre la diversification des exploitations agricoles.

Justifications :

Les mutations de l'activité agricole sont prises en compte. Le projet autorise la construction ou l'aménagement de bâtiments pour la diversification de l'activité agricole (création de points de vente directe, site de transformation de produits, création de gîtes en changement de destination...)

D. Orientation 4 : Développer le tourisme vert

■ **OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER LES CIRCUITS DE RANDONNÉES**

Texte PADD

Créer de nouveaux sentiers pédestres permettant de découvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

Protéger les haies bordant les sentiers pédestres majeurs.

Permettre le projet de voie verte entre Bessé-sur-Braye et Château-du-Loir.

Justifications :

La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille est maillée de sentiers de randonnée qui permettent de découvrir le territoire. Les élus ont souhaité préserver ces chemins qui participent à la qualité de vie et à l'identité de l'intercommunalité. Ainsi plusieurs emplacements réservés permettent de créer de nouveaux chemins afin de compléter le réseau de cheminements existants.

Certains chemins sont qualifiés de chemins creux en raison des haies qui les bordent. Les élus ont souhaité préserver ces haies afin de pérenniser les chemins creux identifiés sur le territoire.

■ **OBJECTIF 2 : PERMETTRE L'IMPLANTATION DE STRUCTURES LIÉES AU TOURISME VERT GRÂCE AU CHANGEMENT DE DESTINATION**

Texte PADD

Favoriser l'émergence de nouveaux lieux du tourisme vert via le changement de destination.

Justifications :

Le développement du tourisme vert passe par la création de structures telles que des hébergements touristiques, des restaurants, des services accueillant du public... Ces structures recherchent un cadre rural et des bâtiments de caractère. Leur installation est permise par le PLUi en milieu rural grâce au changement de destination de certains bâtiments.

■ **OBJECTIF 3 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI DE SAINT-CALAIS**

Texte PADD

Protéger le patrimoine bâti de Saint-Calais.

Justifications :

La ville de Saint-Calais possède le label « petit cité de caractère » et est en partie couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le PLUi veillera à être compatible avec les dispositions du SPR.

■ **OBJECTIF 4 : CONFORTER LA BASE DE LOISIRS DE LAVARÉ**

Texte PADD

Permettre les nouveaux aménagements et constructions sur la base de loisirs.

Augmenter la capacité de stationnement aux abords de la base de loisirs.

Justifications :

La base de loisirs de Lavaré d'une surface de 4 ha est de gestion intercommunale. En 2014, environ 20 000 personnes y ont été accueillies et la fréquentation est en hausse ces dernières années. Les élus souhaitent conforter la base de loisirs en permettant de nouvelles constructions et en augmentant la capacité de stationnement.

■ **OBJECTIF 5 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DU MUSÉOTRAIN DE SEMUR-EN-VALLON**

Texte PADD

Permettre une extension du site muséotrain de Semur-en-Vallon.

Justifications :

En 2015, le muséotrain de Semur-en-Vallon a accueilli 5 500 visiteurs. En 2017, ce chiffre est passé à 6 500 visiteurs soit une progression de 18%. Aujourd'hui, le muséotrain porte un projet d'extension que le PLUi permettra tout en limitant l'impact sur les terres agricoles et naturelles. La définition du périmètre est explicitée dans la partie « justifications des STECAL ».

E. Orientation 5 : Anticiper les évolutions et attentes des acteurs économiques

■ OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER LA SILVER ÉCONOMIE

Texte PADD

Permettre le développement de la silver économie

Justifications :

La silver économie désigne l'ensemble des activités économiques liées aux personnes âgées. Le vieillissement de la population engendre des besoins nouveaux auxquels la silver économie cherche à répondre. Sur le territoire de VBA le vieillissement marqué de la population permettra un développement de la silver économie, et de nouvelles opportunités pour le territoire. Les élus souhaitent encourager ces opportunités, notamment avec le développement de logements en résidence autonomie.

■ OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER LA QUALITÉ DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Texte PADD

Renforcer la qualité de la communication numérique pour répondre au besoin des entreprises.

Justifications :

La Communauté de Communes s'est engagée dans le programme Très Haut Débit visant à renforcer la qualité de la communication numérique, notamment sur les territoires les plus ruraux. Ce programme visant à desservir les foyers permettra également aux entreprises de bénéficier d'une meilleure connexion numérique et de répondre à leurs besoins grandissants.

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

A. Orientation 1 : Préserver le patrimoine bâti

- **OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL QUI JALONNE LES PAYSAGES ET PARTICIPE À L'IDENTITÉ LOCALE**

Texte du PADD

Préserver le patrimoine de pays (calvaires, châteaux, lavoirs...) qui participent à l'identité du territoire.

Justifications :

Le territoire des VBA est marqué par la présence d'un patrimoine bâti de pays qui participe à l'identité du territoire. Les élus ont souhaité conserver ce patrimoine en l'inscrivant dans le PLUi et en appliquant des mesures de préservation sur le patrimoine notable.

- **OBJECTIF 2 : PERMETTRE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REMARQUABLE GRÂCE AU CHANGEMENT DE DESTINATION**

Texte du PADD

Identifier le patrimoine bâti remarquable pouvant faire l'objet de changements de destination.

Justifications :

Pour donner une seconde vie au patrimoine bâti rural, et assurer ainsi sa pérennisation, les élus ont identifié des bâtiments au patrimoine ou à l'architecture remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour des logements ou pour des activités touristiques.

- **OBJECTIF 3 : ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LES FORMES URBAINES**

Texte PADD

S'assurer d'une continuité entre les formes urbaines existantes et les futurs quartiers.

Justifications :

Afin d'éviter le manque de cohérence entre les formes urbaines existantes et les futurs quartiers d'habitat ou d'activités économiques, ces futurs quartiers seront encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP permet de respecter les formes urbaines traditionnelles en favorisant les continuités avec le tissu urbain existant.

B. Orientation 2 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel

■ OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES

Texte PADD

Préserver les zones humides identifiées à travers une étude de caractérisation de zone humide et au travers de l'atlas des zones humides intercommunal.

Justifications :

Selon la Loi sur l'eau de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

■ OBJECTIF 2 : FAVORISER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Texte PADD

Préserver les continuités hydrauliques, notamment les Vallées de la Braye, de l'Anille, du Tusson et de la Longuève.

Préserver les boisements présents sur le territoire intercommunal et notamment la forêt de Vibraye.

Justifications :

La vallée de l'Anille, du Tusson et de la Braye ainsi que la forêt de Vibraye sont répertoriées comme des réservoirs de biodiversité. Ils sont reliés par différents corridors. Les élus désirent protéger les corridors et les réservoirs de biodiversité qui sont recensés par le Schéma de Régional de Cohérence Ecologique sur le territoire intercommunal en limitant les possibilités de constructions sur ces secteurs.

Ainsi, les boisements sont identifiés en secteur naturel. Sur la forêt de Vibraye, un secteur spécifique, le secteur Nf permet limiter fortement les constructions : les constructions liées aux exploitations forestières de plus de 200 m² et les ICPE sont interdites.

■ OBJECTIF 3 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES TOUT EN PRÉSERVANT LES TERRES AGRICOLES ET LES ESPACES NATURELS

Texte PADD

Identifier les secteurs pouvant accueillir des parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués.

Justifications :

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables tout en préservant les terres agricoles et naturelles, le PLUi cible les secteurs où les parcs photovoltaïques peuvent se développer. Ces secteurs correspondent à des sites pollués : anciens ou actuels centres d'enfouissement, carrières comblées avec des déchets non-contrôlés... Afin de valoriser le foncier les élus ont fait le choix de permettre l'implantation de parcs photovoltaïques, compatibles avec le caractère pollué des sites qui ne permet pas leur mise en culture.

C. Orientation 3 : Limiter les risques et les nuisances

■ OBJECTIF 1 : LIMITER LE RISQUE D'INONDATION AVÉRÉ

Texte PADD

Interdire la construction de nouveaux logements et l'implantation de nouvelles entreprises sur les secteurs inondables avérés.

Justifications :

Afin de limiter le risque d'inondation et de protéger les populations et les biens, la construction de nouveaux logements et l'implantation de nouvelles entreprises ne seront pas autorisées sur les secteurs inondables avérés. Le territoire n'étant pas couvert par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI), les élus ont souhaité appliquer un principe de précaution en reprenant la trame de l'Atlas des Zones inondables (AZI) de la Braye affinée selon leur connaissance (cf justification du règlement).

■ OBJECTIF 2 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DE POLLUTION

Texte PADD

Identifier les sites pollués situés en dehors du tissu urbain et limiter leur constructibilité (ces sites pourront cependant accueillir des parcs photovoltaïques).

Permettre la reprise de sites potentiellement pollués dans ou à proximité du tissu urbain en y favorisant les droits à construire, permettant ainsi d'amortir les coûts de dépollution.

Justifications :

A dehors des bourgs, le PLUi identifie les sites pollués (anciennes décharges communales, site d'enfouissement des déchets...) et limite leurs constructibilités. Certains de ces sites pourront accueillir des équipements d'intérêt collectif compatibles avec le caractère pollué, comme par exemple des parcs photovoltaïques.

A l'intérieur du tissu urbain, le PLUi favorise la dépollution des sites potentiellement pollués, ou tout du moins, la reprise de friches en permettant leur reconversion. Pour cela, les droits à construire ont été majorés grâce à la mise en place, sur certains secteurs d'une augmentation de la hauteur maximale autorisée (secteur UB1).

A Saint-Calais, sur le site retenu en extension urbain, rue Camille Claudel, il subsiste un risque de pollution des sols. L'aménagement de ce secteur permettra la dépollution du sol si la pollution est avérée.

■ OBJECTIF 3 : NE PAS RAPPROCHER L'HABITAT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES POUVANT GÉNÉRER DES NUISANCES

Texte PADD

Prévoir des zones tampon entre les zones d'activités et l'habitat.

Définir les nouveaux quartiers d'habitat à distance des entreprises pouvant générer des nuisances.

Justifications :

Afin de préserver les entreprises de potentiels conflits de voisinage et permettre ainsi leur plein développement, le PLUi prévoit des zones tampon entre les zones d'activités et l'habitat et évite de rapprocher les habitations des entreprises pouvant générer des nuisances.

■ **OBJECTIF 4 : PRÉSERVER LES HAIES JOUANT UN RÔLE CONTRE L'ÉROSION DES SOLS**

Texte PADD

Protéger les haies jouant un rôle contre l'érosion.

Justifications :

En protégeant les haies jouant un rôle contre l'érosion, le PLUi favorise le maintien de la qualité des sols mais préserve également les biens et les populations des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales.

4. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

A. Orientation 1 : Volet habitat

■ OBJECTIF 1 : LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES FUTURS QUARTIERS D'HABITAT

Texte PADD

Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 19 hectares d'ici 2030.

Justifications :

Le PLUi compte 18,91 ha de zones à urbaniser pour l'habitat (1AU, 1AU1 et 2AU) situées en dehors de la partie actuellement urbanisée. La répartition des zones à urbaniser en extension urbaine (les zones à urbaniser situées à l'intérieur du tissu urbain ne sont pas décomptées) est la suivante :

Répartition des zones à urbaniser en extension urbaine en ha

	Habitat (Surface en ha)			Economie (Surface en ha)		Equipement (Surface en ha)	Total général
	1AU	1AU1	2AU	1AUe	2AUe	1AUI	
BERFAY	0,36						0,36
BESSE-SUR-BRAYE		1,55		7,20			8,75
COGNERS	0,39		0,23				0,62
DOLLON		1,40	2,20	1,79			5,39
ECORPAIN			0,30				0,30
EVAILLE	0,57						0,57
LAVARE		1,99					1,99
MONTAILLE	0,53						0,53
SAINT-CALAIS		1,75		5,60	2,36	3,93	13,65
SAINTE-OSMANE	0,19						0,19
SEMUR-EN-VALLON			0,44				0,44
VALENNES	0,27						0,27
VANCE			0,38				0,38
VIBRAYE		5,58	0,79	4,35			10,72
Total général	2,31	12,26	4,34	18,95	2,36	3,93	44,15
	18,91			21,31		3,93	

■ OBJECTIF 2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Texte PADD

Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare dans les zones d'extension urbaine.

Favoriser la densification en limitant les contraintes d'implantation.

Justifications :

Entre 2005 et 2017, la densité moyenne des nouveaux logements ayant entraîné une artificialisation des sols sur le territoire de VBA était de 7,3 logements/hectare sur l'ensemble du territoire. Sur les communes de Lavaré, Dollon, Vibraye, Bessé-sur-Braye et Saint-Calais, la densité observée sur les opérations de logements réalisées entre 2005 et 2017 est légèrement supérieure, pour atteindre 7,9 logements/hectare.

En imposant une densité minimum de 15 logements par hectare sur les opérations d'ensemble, le PLUi limite la consommation foncière par logements et permet ainsi une consommation raisonnée des espaces agricoles et naturels.

De plus, le PLUi s'attachera à limiter les contraintes d'implantation pour les logements afin de favoriser la densification des opérations à venir et la densification du tissu urbain existant.

■ **OBJECTIF 3 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Texte PADD

Prévoir un taux de renouvellement urbain de plus de 60%.

Justifications :

Au sein des tissus urbains existants, en dehors des OAP, on dénombre d'importantes « dents creuses », c'est-à-dire des terrains mobilisables. Un potentiel d'environ 311 logements a été identifié sur ces terrains mobilisables. L'urbanisation de ces terrains, inscrits dans l'enveloppe urbaine, ne participe pas à l'étalement urbain. Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche les Vallées de la Braye et de l'Anille, on applique sur ces terrains une rétention foncière de 20%.

Au global ce sont donc environ 249 logements qui sont issus de la densification de dents creuses (en dehors des OAP).

Le PLUi a également analysé les mutations possibles des espaces déjà artificialisés. Les terrains densifiables, c'est-à-dire déjà occupés par des logements (on parle ici des parcelles occupées, par des jardins par exemple qui sont susceptibles d'être convertis en nouveaux lots à bâtir) ainsi que les sites de renouvellement urbain ont été étudiés. Cependant, au vu de la faible pression foncière qui s'applique sur le territoire intercommunal, il est peu avantageux pour un propriétaire de diviser sa parcelle. De même, les difficultés techniques de réalisation qui caractérisent les opérations de renouvellement urbain (démolition, dépollution des sols...) rendent ce type de projet peu viable sur des territoires à faible pression foncière. Ainsi, les logements potentiels estimés sur les sites de renouvellement urbain et sur les terrains densifiables ne participent pas au besoin en logements nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique retenus. Ce choix permet de défendre un projet réaliste qui tient compte des particularités d'un territoire rural à faible pression foncière.

De plus, dans le tissu urbain 17 Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation de 232 logements. Comme pour les terrains mobilisables, pour tenir compte du phénomène de rétention foncière des propriétaires et de la faible pression foncière qui touche les Vallées de la Braye et de l'Anille, on applique une rétention foncière de 20% sur ces OAP.

Au global ce sont donc environ 186 logements qui sont issus de la densification de dents creuses par les OAP.

Le PLUi prévoit la construction de 703 logements neufs entre 2018 et 2030. Parmi ces 703 logements neufs, 434 sont projetés à l'intérieur du tissu urbain existant sur des dents creuses soit plus de 61% des logements.

La répartition de la production de logements neuve par groupe de communes

	Total	Communes rurales	Saint-Calais / Bessé-sur-Braye	Vibraye / Dollon / Lavaré
Dans le tissu urbain en dehors des OAP (avec rétention de 20%) (Cf : Analyse des disponibilités foncières)	248,8	81,6	106,4	60,8
Dans le tissu urbain au sein des OAP (avec rétention de 20%) (Cf tableau ci-contre)	185,6	54,4	56,8	74,4
Sous total en renouvellement urbain	434,4	136	163,2	135,2
En extension du tissu urbain : Zone 1AU – OAP (sans rétention) (Cf tableau ci-contre)	229	37	50	142
En extension urbaine : Zone 2AU (avec rétention de 50%) (Cf tableau ci-contre)	40	11	6	23
Sous total en extension urbaine	269	48	56	165
Total	703,4	184	219,2	300,2

B. Orientation 2 : Volet économique

■ **OBJECTIF 1 : LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Texte PADD

Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques d'environ 22 hectares d'ici 2030.

Encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités économiques en fonction du taux de remplissage des zones d'activités existantes.

Justifications :

Le PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 21,31 ha pour développer les zones d'activités existantes. Les enveloppes existantes de ces zones et leurs évolutions de commercialisation (à la date de novembre 2019) sont les suivantes :

Désignation Zones	Surface disponible En m ²	Surfaces en cours de cession ou vendue en 2019 En m ²	Solde surface En m ²	% commercialisation des parcelles cessibles
Besse sur braye				
La Borde	14 309	8 043	6 266	+78%
Les Chapelles	3 621		3 621 (2 parcelles)	+96 %
Total	14 343	8 043	9 887	
Vibraye				
Z Artisanale du Bray	21 847	2 813 726 3 858 2000	12 450 (3 parcelles)	+ 94 %
Z. Commerciale du Bray	0			100%
Total Vibraye	21 847	9 397	12 450	
Saint Calais				
La Pocherie	2 765	En cours de négociation	2 765	+93%
Le Pressoir1	7 852	4 700 (vente début 2020)	3 152	+ 96%
Le pressoir 2	31 415	6 854	24 561	21%
Total Saint Calais	42 032		30 478	
La chasse Louvière				
Total	78 199	25 407	52 815	

En outre :

- Les autres zones d'activités de Dollon et de Semur n'ont plus de parcelles à commercialiser. Pour la zone à Vibraye, il reste 8 000m² (terrain réservé pour une entreprise en plein développement),
- Pour l'enveloppe des 25 407 m², les parcelles ont été vendus, ou sont en cours de cession,
- La zone des Chapelles, de la Pocherie, du Pressoir1 et du Bray sont commercialisée à plus de 90%.

Pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, le PLUi prévoit un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités afin d'éviter une consommation foncière excessive et de maîtriser les coûts d'aménagement pour la collectivité.

■ **OBJECTIF 2 : FAVORISER LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES ET À VENIR**

Texte PADD

Favoriser la densification des zones d'activités en limitant les contraintes d'implantation.

Justifications :

Le PLUi s'attache à limiter les contraintes d'implantation des bâtiments en zones d'activités afin de permettre aux entreprises de valoriser au mieux le foncier disponible.

C. Orientation 3 : Volet équipements

■ **OBJECTIF 1 : LIMITER LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE À LA CRÉATION DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS**

Texte PADD

Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'équipements d'environ 4 hectares d'ici 2030.

Justifications :

Le PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3,93 ha pour le développement des équipements sur la commune de Saint-Calais.

III – JUSTIFICATION DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent d'encadrer l'aménagement d'un secteur. Il existe 3 types d'OAP :

- Les OAP « sectorielles » qui proposent des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traitent les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui les entoure.
- Les OAP « secteur d'aménagement » s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Ces OAP doivent porter sur un ensemble de points précisés dans l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Les OAP « thématiques » couvrent le plus souvent l'ensemble du territoire et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière.

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

Le PLUi compte ainsi 35 OAP réparties de la manière suivante : 1 sur le volet équipement, 5 sur le volet économique et 29 sur le volet habitat (dont 17 en extension du tissu urbain).

1. DENSITE

Pour limiter la consommation foncière, le PLUi fixe une densité minimale de 15 logements/ha sur l'ensemble des OAP. Ces densités sont néanmoins modulées selon deux principes :

- La catégorie de commune où est implantée l'OAP (commune rurale, pôle de proximité, pôle principal) ;
- La complexité de l'opération (topographie, accès, propriété foncière, renouvellement urbain...).

Ainsi, par exemple, sur le site de l'école de musique à Saint-Calais ou le site Ambroise Croizat à Vibraye, les densités minimums demandées sont plus importantes. Ces deux secteurs sont situés dans le cœur de bourg des pôles principaux, disposent d'accès et d'une topographie favorable et sont de propriété communale ou intercommunale. L'intercommunalité et les communes de Saint-Calais et Vibraye font donc le choix de réaliser des opérations présentant des densités importantes pour un territoire rural afin de diversifier l'offre en logements, de rapprocher les habitants des services et équipements et de limiter la consommation foncière.

La diversité des densités proposées permet de diversifier l'offre en logements et en terrains à bâtir, et de prendre en compte le caractère rural de certaines communes.

2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les OAP de plus de 0,8 ha, deux principes permettant la gestion des eaux pluviales ont été inscrits :

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

3. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les OAP, peuvent « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* » (Article L151-7 du Code de l'urbanisme).

Sur le territoire l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation s'applique sur :

- Les communes où sont inscrites plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat. Seules les communes de Dollon et Vibraye sont concernées. Les élus ont par ailleurs utilisé le classement en 2AU pour les zones à long terme,
- Les zones d'extensions urbaines à vocation économique. L'ensemble de ces zones correspond à des espaces économiques liés à la loi Notre. Le calendrier est la représentation de la vision intercommunale du développement économique. Les extensions ne pourront s'ouvrir qu'une fois 80% du périmètre actuel commercialisé afin de favoriser le remplissage des zones existantes. Le calendrier précise que ces extensions pourront aussi s'ouvrir en cas d'une demande ne correspondant pas aux espaces commercialisables. Ainsi, dans le cadre d'une entreprise souhaitant s'installer au Pressoir sur une enveloppe foncière plus importante que la disponibilité offerte, il sera possible d'ouvrir l'extension de cette dernière.

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

4. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT

4.1. BERFAY

■ SECTEUR DE LA RUE DU COTEAU

Chiffres clés :

- 0,37 ha
- 6 logements minimums
- Densité brute de 15 logements/hectare

Contextualisation :

Le site retenu par les élus est situé en continuité avec le tissu urbain du bourg de Berfay



Justifications :

L'objectif de l'OAP est d'encadrer cette extension urbaine en assurant une densité minimum de 15 logements/ha.

4.2. BESSÉ-SUR-BRAYE

■ LE SECTEUR DES VARENNES

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Les objectifs d'aménagement visent à prolonger la promenade de la pléiade afin d'offrir aux habitants une promenade de qualité entre le centre-ville et le supermarché. Pour s'assurer de la qualité de la promenade les haies la bordant sont préservées ou sont à planter. Ces haies jouent également un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et la RD 303. Une haie bocagère est également à planter entre le secteur à bâtir et les logements de la rue des modestes mortiers afin de préserver la tranquillité de chacun. De même, les haies situées entre le futur quartier des Varennes et la caserne des pompiers et le supermarché sont préservées.

Pour limiter les nuisances par rapport à la RD 303, une bande inconstructible de 15 mètres est imposée. Cette bande pourra néanmoins accueillir la promenade de la pléiade et des espaces verts favorables à la biodiversité. Dans le règlement routier départemental, le Département recommande un recul de 35 mètres par rapport à la RD 303 classée réseau 1A. Néanmoins, au regard des aménagements paysagers inscrits au sein de l'OAP et au vu de la localisation de l'OAP en continuité directe du tissu urbain existant, le périmètre de recul peut être réduit à 15 mètres.

Enfin, pour des raisons de sécurité routière, les sorties sur la RD 303 sont interdites.

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

Extrait de règlement routier départemental

Concernant la desserte du secteur, l'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en bouclage entre la rue des modestes mortiers et la rue des pompiers. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

4.3. COGNERS

■ LE SECTEUR DES COCHETTERIES

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et des connexions piétonnes.

L'OAP propose une desserte en impasse. Afin de minimiser l'emprise de la voirie, la placette de retournement ne sera pas dimensionnée pour des véhicules lourds : l'impasse ne sera pas accessible aux véhicules de ramassage des déchets ménagers et donc un point d'apport volontaire sera créé à l'entrée de l'impasse.

Un cheminement piéton entre la placette de retournement et la rue Raymond Adelet, permettra aux piétons de rejoindre rapidement le centre-bourg de Cogners. Si besoin ce passage piétons public pourra accueillir des réseaux enterrés.

4.4. DOLLON

■ LE SECTEUR RUE DU PARC

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

L'objectif de l'OAP est de permettre une valorisation des jardins densifiables identifiés, de développer les connexions piétonnes et de préserver le patrimoine bâti.

Pour cela, l'OAP, prévoit de permettre les accès aux logements depuis des voiries existantes (rue Gaston Fouquet et rue de la Piscine). Une connexion piétonne est prévue entre la rue du Parc et la rue Gaston Fouquet. Cette connexion piétonne s'inscrit dans un réseau de cheminements piétons permettant par la suite de rejoindre la rue de la piscine et la salle polyvalente.

L'OAP préserve le patrimoine bâti en protégeant le muret en pierre identifié et en assurant une continuité des formes bâties en imposant l'alignement à l'espace public sur la partie Est de la piscine.

■ LE SECTEUR RUE DE LA PISCINE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le site retenu est une parcelle de propriété communale. Les élus souhaitent y créer une voirie qui permettra de desservir le camping municipal. Cette voirie sera empruntée par les usagers du camping. Afin de sécuriser les biens et les personnes, les élus n'ont pas souhaité autoriser la création d'accès direct le long de la rue de la piscine. L'ensemble des flux devront se gérer à partir de la voirie principale, qui desservira aussi le camping.

Afin de préserver la tranquillité des habitations projetées sur l'OAP, cette dernière prévoit un traitement paysager entre la voirie principale et les futures habitations. Ce traitement paysager assurera également la qualité de l'entrée du camping.

Le site de l'OAP englobe 4 lots à bâtir situés le long de la rue de la Piscine. En 2018, ces lots étaient en cours de commercialisation.

Pour favoriser la biodiversité, la haie existante sera préservée et des espaces verts favorables à la biodiversité seront aménagés.

4.5. EVAILLÉ

■ LE SECTEUR DU TREMBLAY

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet d'accueillir une part importante des nouveaux logements projetés à Evailé.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec le lotissement et la rue Tremblay. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Les nouveaux accès depuis la RD 63 seront interdits. Sur cette portion, la RD 63 accueillait un trafic d'environ 300 véhicules par jour en 2015.

Enfin, l'OAP s'assure de l'intégration paysagère avec la création d'une haie qui s'assurera de la qualité de l'entrée de ville et qui jouera également un rôle tampon entre les logements et les terres agricoles.

4.6. LA CHAPELLE HUON

■ LE SECTEUR RUE ROBERT POUPIN

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions.

L'OAP propose une desserte en impasse. Afin de minimiser l'emprise de la voirie, la placette de retournement ne sera pas dimensionnée pour des véhicules lourds : l'impasse ne sera pas accessible aux véhicules de ramassage des déchets ménagers et donc un point d'apport volontaire sera créé à l'entrée de l'impasse.

Pour limiter les nuisances par rapport à la RD 303, une bande inconstructible pour les constructions principales est imposée. Cette bande aura une largeur de 35 mètres. Dans le règlement routier départemental, le Département ne recommande aucun recul en zone urbaine. Néanmoins, pour prendre en compte les nuisances liées à la RD, les élus ont fait le choix d'appliquer sur ce secteur le recul recommandé par le département en zone à urbaniser, c'est-à-dire un recul de 35 mètres.

Enfin, pour des raisons de sécurité routière, les sorties sur la RD 303 sont interdites.

Extrait de règlement routier départemental

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

■ LE SECTEUR RUE HENRI MENANT

Chiffres clés :

- 0,18 ha dédié
- 3 logements
- Densité brute de 16 logements/hectare

Contextualisation :

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

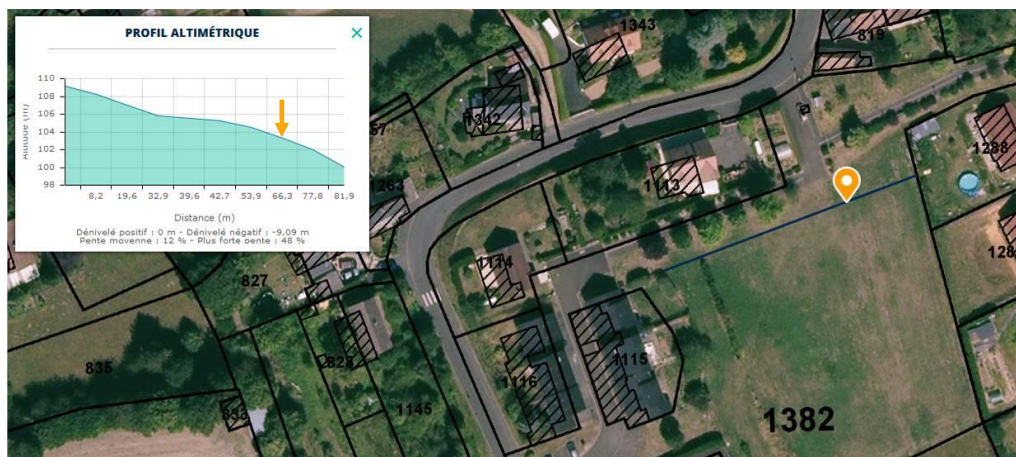


Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec la rue Henri Menant. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

Les secteurs en fortes pentes, en raison des contraintes techniques qu'ils induisent sont exclus du périmètre de l'OAP. De plus, sur la partie Est, le dénivelé important aurait accentué les vues sur les habitations existantes.



4.7. LAVARÉ

■ LE SECTEUR DE LA GARENNE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

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

L'OAP vise à créer des connexions entre le tissu urbain existant et le futur quartier d'habitation qui comptera 29 logements.

Les connexions piétonnes sont prévues notamment vers la résidence de Montangis et vers le parking de la salle des fêtes. Ce dernier pourra accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération afin de mutualiser le stationnement et ainsi limiter les surfaces dédiées au stationnement.

Au Nord de l'OAP (point le plus bas du secteur), un principe de gestion des eaux pluviales sera aménagé. Ce principe de gestion des eaux pluviales permettra également de préserver la tranquillité des habitations situées au Nord de l'OAP en créant un espace tampon entre le futur quartier et les habitations existantes. Cet aménagement accueillera également des espaces verts favorables à la biodiversité.

Enfin, l'OAP s'assure de l'accès de la parcelle située à l'Est en prévoyant une réserve foncière qui pourra, si besoin, accueillir une voirie pour desservir une potentielle extension de l'urbanisation future.

■ LE SECTEUR DE LA RUELLE DES CARRÉES

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à créer des connexions entre le tissu urbain existant et le futur quartier d'habitation qui comptera 30 logements. Pour cela un bouclage de la voirie entre la rue du Montangis et la rue du Mont Levroux est prévu dans l'OAP. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. L'OAP prévoit également des connexions piétonnes entre le futur quartier et la rue Montangis où est située l'école, et entre le futur quartier et la rue du bicentenaire où est situé un espace de jeux.

Enfin, l'OAP s'assure de l'accès pour les véhicules du SDIS de deux logements identifiés : aujourd'hui en cas d'incident, les véhicules du SDIS accèdent par le terrain de l'OAP, son urbanisation devra donc assurer le maintien de ces accès.

4.8. MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS

■ LE SECTEUR RUE DE L'HUILERIE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

Le site retenu par les élus correspond à un verger situé au cœur de la zone urbaine de Marolles-les-Saint-Calais.



Justifications :

Les objectifs d'aménagement visent à interdire les accès depuis la rue de l'Huilierie : la courbe de la voirie limite la visibilité. L'interdiction de sortie sur la rue de l'Huilierie, comme la protection de la haie bocagère permet également de préserver la qualité de l'entrée de bourg.

Pour s'assurer que la préservation de la haie, un recul de 10 mètres est exigé pour les constructions. Enfin, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales.

4.9. MONTAILLÉ

■ LE SECTEUR RUE DU CHÊNE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet d'accueillir une part importante des nouveaux logements projetés à Montaillé. Située à proximité du cimetière, l'OAP prévoit un aménagement paysager entre le futur quartier d'habitation et le cimetière. Cet aménagement paysager fait l'objet d'un emplacement réservé.

Enfin, l'OAP prévoit une réserve foncière qui pourra, si besoin, accueillir une voirie pour desservir une potentielle extension de l'urbanisation future et à terme rejoindre le projet de déviation porté par le Département.

L'OAP prévoit également la création d'une haie bocagère au nord de l'OAP, faisant écran entre le futur quartier d'habitation et les terres agricoles.

4.10. RAHAY

■ LE SECTEUR RUE DU PENARD

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

Le site retenu par les élus correspond à une parcelle enherbée située au cœur de la partie urbaine de la commune. Il se situe à proximité des commodités offertes par le centre-bourg de Rahay.



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et des connexions piétonnes.

L'OAP propose une desserte en impasse. Afin de minimiser l'emprise de la voirie, la placette de retournement ne sera pas dimensionnée pour des véhicules lourds : l'impasse ne sera pas accessible aux véhicules de ramassage des déchets ménagers et donc un point d'apport volontaire sera créé à l'entrée de l'impasse.

L'OAP impose un cheminement piéton entre la placette de retournement et le parking. Ce dernier pourra accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération afin de mutualiser le stationnement et ainsi limiter les surfaces dédiées au stationnement.

4.11. SAINT-CALAIS

■ LE SECTEUR EUGÈNE LANDRON

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

Pour la desserte, l'OAP identifie 3 accès potentiels. Concernant les connexions piétonnes, l'OAP prévoit de connecter le secteur avec le chemin piéton situé au Nord qui permet de relier l'avenue du Bourgneuf.

Les haies existantes permettent de préserver la tranquillité de chacun.

■ LE SECTEUR ÉCOLE DE MUSIQUE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'un secteur sous-utilisé au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions. Le foncier est de propriété communale et intercommunale. La partie située au nord de l'OAP sera dédiée aux équipements permettra de développer le pôle culturel, social et sportif formé par le complexe sportif, l'école de musique et le Centre Éducatif et Scolaire Montjoie.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage entre la rue de la Cornillière et la rue Charles Florimond. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

L'OAP s'assure de l'accès au logement identifié : aujourd'hui, l'accès à ce logement se fait par le terrain de l'OAP, l'urbanisation de ce dernier devra donc assurer le maintien de cet accès.

L'OAP prévoit également la préservation de la haie identifiée, notamment pour jouer un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et le secteur d'équipements.

■ LE SECTEUR DES ÉCOLES

Chiffres clés :

- 2,01 ha entièrement dédiés à l'habitat
- 31 logements minimums
- Densité brute de 15 logements/hectare

Contextualisation :

Le site retenu par les élus correspond à des parcelles enherbées situées au cœur de la zone urbaine de Saint-Calais. Sa localisation offre une proximité avec des structures d'enseignement scolaire.



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et de leur intégration paysagère.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec la rue Eugène Landron et la rue de la Cornillière. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. Néanmoins, la largeur de l'accès rue Eugène Landron ne permet pas une voirie en double-sens. Cet accès sera donc en sens unique : les entrées de véhicules ne seront pas autorisées. L'OAP prévoit une placette de retournement pour assurer un double-sens sur la première partie de la voirie. La placette de retournement sera dimensionnée pour les véhicules légers afin de limiter la surface de la voirie. Elle marquera le cœur du futur quartier d'habitation et sera accompagnée d'un espace public connecté avec les espaces verts situés à proximité.

L'OAP s'assurera de la préservation des haies bocagères existantes et impose la plantation de haies bocagères diversifiées issues d'essences indigènes locales aux abords des habitations existantes afin de préserver la tranquillité de chacun.

L'OAP prend en compte la présence d'un réseau d'assainissement enterré et veillera à ce que le secteur traversé par ce réseau reste non-bâti afin d'assurer sa gestion.

Le site retenu possède une forte pente, son urbanisation devra faire l'objet d'une étude hydraulique et de l'aménagement d'un principe de gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Cet aménagement accueillera également des espaces verts favorables à la biodiversité.



■ LE SECTEUR RUE DE LA SAULINIÈRE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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

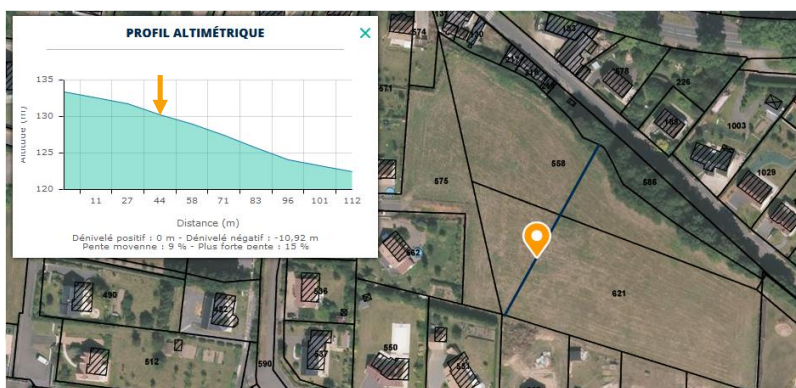


Justifications :

Le périmètre de l'OAP exclut un secteur contraint par une forte pente. Sur la partie Sud de l'OAP, là où la pente est la plus douce, 7 logements sont projetés avec une desserte en impasse. Plus au nord, la forte pente ne permet pas d'envisager la construction de logements : l'espace deviendra alors un espace vert qui constituera le poumon vert du nouveau quartier de la Maladrerie.

L'espace boisé situé au pied de la pente est protégé par le règlement afin de :

- Lutter contre l'érosion des sols et favoriser la gestion de l'eau pluviale en évitant que l'eau ruisselle sur la rue de la Maladrerie,
- Constituer un écran paysager entre le futur espace vert et la rue de la Maladrerie classée au réseau 1B dans la hiérarchie des voiries départementales de la Sarthe.



Aux abords de cet écran boisé et de la haie à planter des espaces favorables à la biodiversité seront créés.

■ LE SECTEUR RUE CAMILLE CLAUDEL

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à organiser l'aménagement de ce vaste futur quartier d'habitation. L'OAP prévoit ainsi des accès permettant un bouclage de la voirie depuis la rue Camille Claudel. L'OAP prévoit également une connexion piétonne entre le futur quartier d'habitation et le pôle d'équipements de la Maladrerie.

L'OAP retenue vise également à traiter la cohabitation entre monde agricole et espaces urbanisés. Pour cela les haies bocagères identifiées sont préservées. Elles permettront notamment de créer un espace tampon entre les habitations et les terres agricoles cultivées.

L'OAP n'impose pas la réalisation d'espaces verts publics : plus au Nord, sur l'OAP du secteur rue de la Saulinière un vaste espace vert est projeté, ce dernier pourra répondre aux besoins des futurs habitants de l'ensemble du quartier de la Maladrerie.

Enfin, l'OAP préconise un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées.

L'OAP s'assure également qu'une étude de sols sera réalisée sur le site référencé sur la base de données BASOL. Ce secteur était initialement occupé par la société SELITH, spécialisée dans la fabrication de pièces détachées pour composants électroniques.

4.12. SAINTE-CÉROTTE

■ LE SECTEUR RUE JEAN DE LA FONTAINE

Chiffres clés :

- 1,20 ha dédié à l'habitat (dont 0,5 classé en 2AU)
- 18 logements minimums
- Densité brute de 15 logements/hectare

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à encadrer un vaste espace sous-utilisé dans le tissu urbain, entre la place de l'église et le lotissement du Patis. Pour cela, elle prévoit des accès permettant un bouclage de la voirie. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

L'OAP prévoit également des connexions piétonnes traversant le futur quartier et permettant de relier le lotissement du Patis au bourg de Sainte-Cérotte.

La haie bocagère identifiée entre le futur quartier d'habitation et l'habitation rue Renée Herbelin est à conserver afin de préserver l'intimité de chacun.

4.13. SAINT-GERVAIS DE VIC

■ LE SECTEUR RUE BERTRAND GUILLEMIN

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions. L'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec la rue Bertrand Guillemin. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

■ LE SECTEUR RUE DES CHARDONNERETS

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions. L'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage entre la rue des Chardonnerets et la Cruchetière. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. La desserte sera en sens unique afin d'interdire les sorties rue des Chardonnerets et de limiter la surface dédiée à la voirie.

Pour des raisons de sécurité routière, l'OAP interdit les sorties sur la rue des Chardonnerets classée 1A dans la hiérarchie du réseau routier départemental. Pour s'assurer de l'accès au logement identifié, l'OAP prévoit de définir un nouvel accès lors de l'aménagement de la zone.

Enfin, l'OAP préserve les zones humides et la mare identifiées pour la biodiversité qu'elles abritent. Pour prendre en compte les enjeux écologiques présents sur ce secteur, l'OAP préconise des aménagements des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive et la plantation de haies diversifiées. L'OAP protège également la haie identifiée.

4.14. SAINTE-OSMANE

■ LE SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT

Chiffres clés :

- 0,32 ha dont 0,15 constructible (présence d'une zone inondable)
- 3 logements minimums
- Densité brute de 16 logements/hectare

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet d'accueillir l'essentiel des nouveaux logements projetés dans le bourg de Sainte-Osmane. En effet, les possibilités de construction à l'intérieur du tissu urbain étant très réduites, les nouveaux logements en construction neuve envisagés dans le PLUi à Sainte-Osmane (3 unités) sont projetés sur cette zone d'extension urbaine.

L'OAP interdit les constructions principales sur le secteur inondable identifié qui est également en zone humide afin de limiter le risque.

Pour développer la biodiversité, des espaces verts favorables à la biodiversité seront créés.

L'OAP propose une desserte en impasse. Afin de minimiser la voirie, l'impasse ne sera pas dimensionnée pour des véhicules lourds : elle ne sera pas accessible aux véhicules de ramassage des déchets ménagers et donc un point d'apport volontaire sera créé à son entrée.

La voirie de l'impasse sera prolongée par une voirie carrossable empruntable ponctuellement. Sans cette voie carrossable, la rue de la mairie et donc la mairie ne sera pas accessible en cas de problème sur le pont.



4.15. SEMUR-EN-VALLON

■ LE SECTEUR DES GLANDAS

Chiffres clés :

- 0,84 ha entièrement dédiés à l'habitat (dont 0,4 ha classé en 2AU)
- 13 logements minimums
- Densité brute de 15 logements/hectare

Contextualisation :

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



Justifications :

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

L'OAP propose de créer une voirie entre le lotissement de la Forge et la rue des Chateliers. Cette voirie permettra de désenclaver le lotissement de la Forge actuellement en impasse. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

L'OAP propose également de passer en sens unique la rue de la Forge afin d'interdire les sorties sur la rue des Chateliers en raison du manque de visibilité. Pour rejoindre la rue des Chateliers depuis le lotissement de la Forge il sera possible d'emprunter la nouvelle voirie.

L'OAP s'assure de l'accès du reste de la parcelle située au Sud en prévoyant une réserve foncière qui pourra, si besoin, accueillir une voirie pour desservir une potentielle extension de l'urbanisation future.

Enfin, L'OAP prévoit la plantation d'une haie bocagère afin de jouer le rôle d'écran végétal entre les terres agricoles et le futur quartier d'habitation.

4.16. VALENNES

■ LE SECTEUR DE LA HULOTTERIE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

L'objectif de l'OAP est d'encadrer cette zone d'extension urbaine dont une partie est de propriété communale. L'OAP accueillera une part importante des nouveaux logements projetés à Valennes. L'OAP prévoit la démolition de certains bâtiments sans affectation afin de valoriser leur foncier.

L'OAP prévoit une urbanisation linéaire le long de la rue de l'Hulotterie. Cette forme d'urbanisation permet de réduire les coûts d'aménagement et ainsi de proposer une offre adaptée à la faible pression foncière observable sur le territoire. Néanmoins, l'OAP s'assure de l'accès au reste de la parcelle en prévoyant une réserve foncière qui pourra, si besoin, accueillir une voirie pour desservir une potentielle extension de l'urbanisation future.

L'OAP interdit les sorties sur la RD 136 en raison de la vitesse observée des véhicules sur cette route et du manque de visibilité.

Enfin, en compensation à la haie nécessitant d'être détruite, une haie bocagère sera plantée au nord de l'OAP. Sur la partie Est de l'OAP pour qualifier l'entrée de ville, une haie bocagère est également prévue. Aux abords de ces haies, des espaces verts favorables à la biodiversité sont prévus.

4.17. VIBRAYE

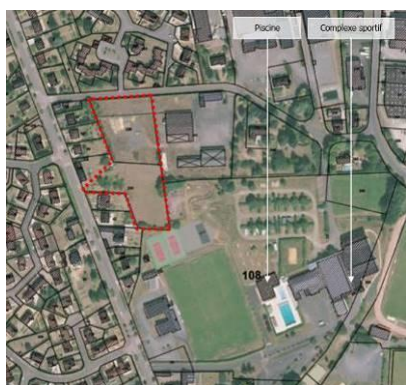
■ LE SECTEUR RUE DE L'INDUSTRIE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le site retenu par les élus correspond à une dent creuse située au Nord du centre-ville de Vibraye. L'OAP vise à organiser la desserte de ce secteur en prévoyant une voirie en sens unique entre la route de la Ferté-Bernard et la rue de l'industrie. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers. La voirie en sens-unique débouchera sur la rue de l'industrie, moins fréquentée que la route de la Ferté-Bernard.

L'OAP prévoit une réserve foncière qui pourra, si besoin, accueillir une voirie pour desservir un potentiel site de renouvellement urbain à l'Est.

Enfin, L'OAP prévoit le maintien d'une haie bocagère située entre le futur quartier d'habitation et les logements existant afin de préserver la tranquillité de chacun.

■ LE SECTEUR DU BRAY

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le site retenu par les élus est un secteur en extension urbaine de propriété communale qui accueillera une part importante des logements neufs projetés dans le bourg de Vibraye. L'OAP prévoit 3 accès potentiels permettant un bouclage de la voirie. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.

L'OAP prévoit également des connexions piétonnes et cyclables afin de favoriser les modes doux de déplacement. Ces connexions permettront de rejoindre le centre-ville de Vibraye via le chemin piéton existant au Nord de l'OAP.

Au sud de l'OAP est prévu un secteur inconstructible. Ce secteur, classé en zone naturelle sera une zone tampon entre le quartier du dernier comice et la future zone d'activités. Ce rôle tampon est également renforcé par la haie située au sud et protégée par le règlement.

Concernant les zones humides, une part importante est préservée par son classement en secteur inconstructible qui accueillera des d'espaces verts favorables à la biodiversité. Un secteur identifié en zone humide est néanmoins rendu constructible. Les zones humides en secteur constructible devront, dans la mesure du possible, être préservées. En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires dans l'optique de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente sur les secteurs identifiés qui sont de propriété communale.

■ LE SECTEUR DE LA CHARMOIE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le site retenu par les élus est un secteur en extension urbaine qui accueillera une part importante des logements neufs projetés dans le bourg de Vibraye. Concernant la desserte, la rue du Heudrison est une rue peu passante : certains logements seront accessibles directement depuis cette rue. L'OAP prévoit la création d'une voie principale reliant les premières tranches du lotissement de la Charmoie, au futur quartier et à la rue du Heudrison. Sur cette voie principale s'appuiera en espace public, lieu de rencontre pour les habitants du futur quartier et pour les habitants des premières tranches du lotissement de la Charmoie.

L'OAP retenue vise également à traiter la cohabitation entre monde agricole et espaces urbanisés. Pour cela les haies bocagères identifiées sont préservées. Elles permettront notamment de créer un espace tampon entre les habitations et les terres agricoles cultivées. L'OAP préserve également l'accès agricole aux terres cultivées situées au Nord. Cet accès sera réservé aux engins agricoles (il pourra néanmoins être emprunté par les piétons), et évitera ainsi aux engins agricoles d'emprunter les voiries de desserte du futur quartier d'habitation.

L'OAP préserve le fossé identifié. Ce fossé joue un rôle majeur dans la gestion de l'écoulement des eaux pluviales à l'échelle de la commune. De plus, l'OAP n'impacte pas les zones humides identifiées au nord de l'OAP.

Enfin, les élus ont souhaité afficher la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation de gaz afin d'avertir les futurs demandeurs.

■ LE SECTEUR AMBROISE CROIZAT

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

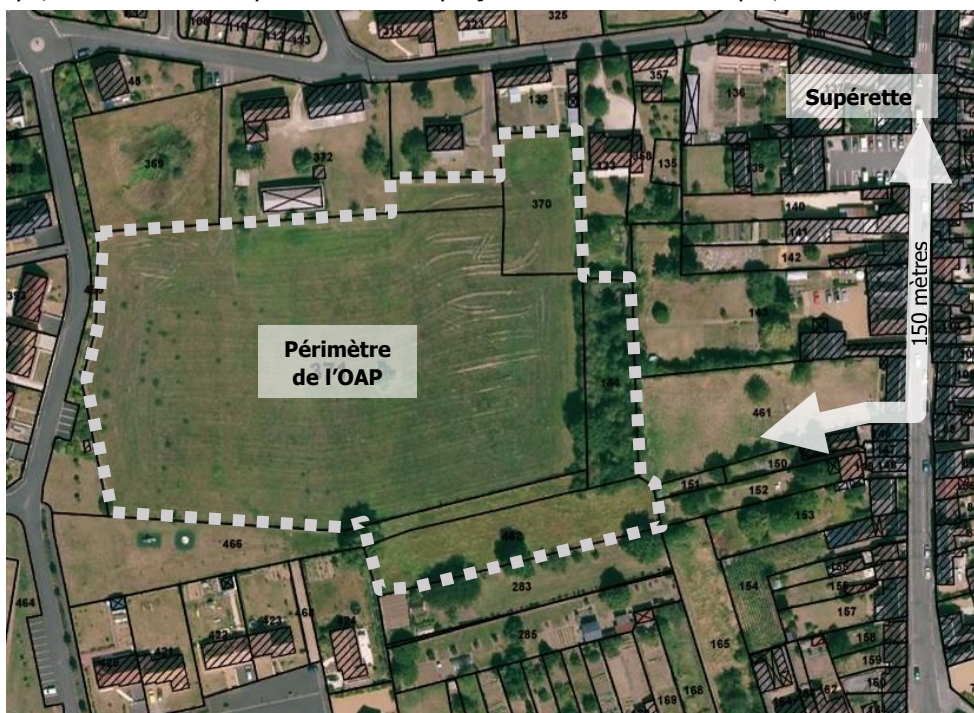
Le secteur retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse. Le secteur est situé dans le cœur de bourg de Vibraye, à proximité du centre-ville et de ses commerces, notamment la supérette.



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une vaste dent creuse au sein du tissu urbain existant, à proximité des commerces et services. Sur cet espace, en raison de sa proximité avec les commerces et services, une résidence autonomie de 16 logements est projetée. Elle permettra de répondre aux besoins en logements de la population vieillissante. Pour renforcer la proximité de cet espace avec les commerces et services présents dans le centre-ville de Vibraye, des connexions piétonnes sont projetées. A titre d'exemple, avec la mise en place des cheminements piétons, le secteur de l'OAP sera à moins de 150 mètres de la supérette située rue des Sablons.

Concernant la desserte, l'OAP prévoit la création d'une voirie en bouclage avec la rue Lucie Aubrac. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain et facilite le ramassage des déchets ménagers.



■ LE SECTEUR DE LA FOULAUDERIE

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

Le choix du site permet la densification d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, tout en s'assurant de la qualité de la desserte pour les nouvelles constructions et des connexions piétonnes et cyclables.

L'OAP propose une desserte en impasse. Afin de minimiser l'emprise de la voirie, la placette de retournement ne sera pas dimensionnée pour des véhicules lourds : l'impasse ne sera pas accessible aux véhicules de ramassage des déchets ménagers et un point d'apport volontaire sera créé à l'entrée de l'impasse. Pour des raisons de sécurité routière, les sorties sur la RD 1, très passante, sont interdites. De plus, l'OAP prévoit la plantation d'une haie bordant la RD 1. Cette haie jouera un rôle d'écran entre le futur quartier d'habitation et la RD 1

Le long de la RD 1, une voie douce (piéton et cycle) est projetée. Pour connecter cette voie douce avec le futur quartier et plus largement avec la rue des Sablons, qui accueille une piste cyclable, une connexion piétonne est cyclable est inscrite dans l'OAP.

5. LES OAP DÉDIÉES À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

5.1. BESSÉ-SUR-BRAYE

Les deux OAP de la commune concernent les seules possibilités d'offrir des terrains aux artisans ou industriels qui répondraient aux études financées dans le cadre de la revitalisation du bassin de vie de Bessé sur Braye touché par la crise « ARJOWIGGINS », par

- La région,
- L'Etat, la Banque des Territoires, le CGET dans le cadre de la mise en place de l'étude « Terre d'avance » destinée à revitaliser le bassin de vie sinistré,
- Intervention de Business France, qui a pour mission de rechercher des acteurs internationaux.

Il est à remarquer que ce désir de revitaliser le bassin de vie a été rappelé par la Présidente de la Région et le Préfet lui-même lors du congrès des maires du 18 octobre 2019 à Arnage.

Dans la zone de la Borde, deux terrains sont en cours d'achat par Plastolair, ne laissant que peu d'espace libre. Il convient de signaler que les habitations sont éloignées et sont protégées par une haie haute composée surtout d'arbres. Sur le plan agricole, le terrain restant est accessible par la route.

■ LE SECTEUR DES CHAPELLES

Chiffres clés :

- 2,75 ha entièrement dédiés aux activités économiques

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à encadrer l'extension de la zone d'activités des Chapelles. Pour cela l'OAP veille à l'intégration paysagère des bâtiments : un écran boisé est prévu sur la partie Est et la haie bocagère existante au Sud est à préserver. Ces haies et écrans boisés permettent également de préserver la tranquillité des habitations bordant la future zone d'activités. Pour les habitations les plus proches situées sur la partie Est, un espace tampon classé en zone naturelle est également prévu.

Pour favoriser les modes de déplacement doux, l'OAP s'appuie sur le projet de voie douce, porté par le Département, le long de l'ancienne voie ferrée. Ainsi, des connexions piétonnes entre la future zone d'activités et la future voie douce sont à prévoir.

L'OAP protège également une zone humide identifiée. Pour développer la biodiversité et renforcer la zone humide à ses abords, des espaces verts favorables à la biodiversité seront créés.

■ LE SECTEUR DE LA BORDE

Chiffres clés :

- 9,2 ha entièrement dédiés aux activités économiques

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à encadrer l'extension de la zone d'activités de la Borde. Pour cela l'OAP veille à l'intégration paysagère des bâtiments : un écran boisé est prévu sur la partie Nord. Cet écran boisé permet également de préserver la tranquillité des habitations bordant la future zone d'activités.

L'OAP s'assure de la préservation des éléments jouant un rôle important pour la biodiversité : les zones humides situées sur les bassins de rétention d'eau pluviale et les haies existantes. Aux abords de ces zones humides des espaces verts favorables à la biodiversité seront développés.

Pour favoriser les modes de déplacement doux, l'OAP s'appuie sur le projet de voie douce, porté par le Département, le long de l'ancienne voie ferrée. Ainsi, une connexion piétonne entre la future zone d'activités et la future voie douce est à prévoir.

5.2. DOLLON

■ LE SECTEUR CHEMIN DE LA GARE

Chiffres clés :

- 1,74 ha entièrement dédié aux activités économiques

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à encadrer l'extension de la zone d'activités de Dollon. L'OAP n'impose pas la réalisation de voirie : les accès aux futures entreprises pourront se faire depuis le chemin de la gare.

5.3. SAINT-CALAIS

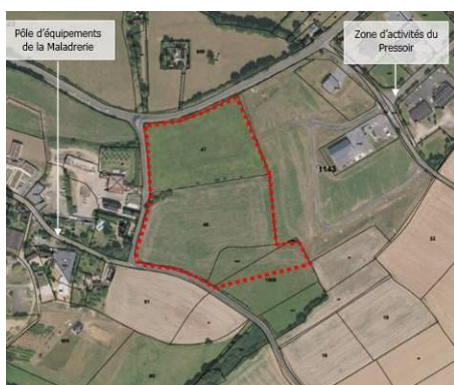
■ LE SECTEUR DU PRESNOIR

Chiffres clés :

- 5,31 ha entièrement dédiés aux activités économiques

Contextualisation :

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



Justifications :

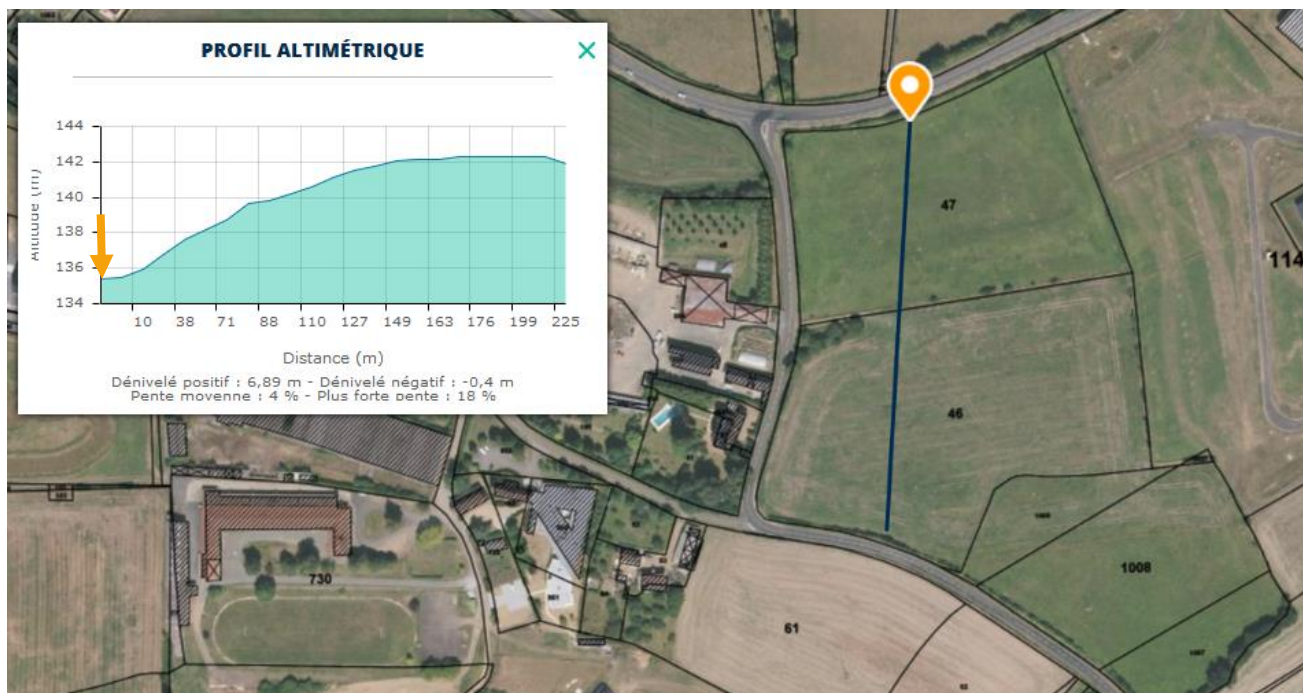
L'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ce secteur dédié aux activités économiques qui correspond à la continuité de la zone d'activités du Pressoir.

Au Nord, l'OAP est bordée par la RD 13 classée 1B dans la hiérarchie du réseau routier départemental. Pour prendre en compte les recommandations inscrites dans le règlement routier départemental, un recul inconstructible de 35 mètres depuis l'alignement de la RD 13 est inscrit dans l'OAP. De plus, pour des raisons de sécurité routière, les sorties sont interdites sur la RD 13.

Extrait de règlement routier départemental

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

L'OAP préserve également la haie bocagère située le long de la RD 13 pour limiter l'impact visuel de cette future zone d'activités depuis la route départementale. Le fossé qui accompagne cette haie et qui correspond aux points les plus bas du secteur de l'OAP est également préservé afin de limiter l'écoulement des eaux. De plus, à ses abords, au sein du recul inconstructible, des espaces verts favorables à la biodiversité seront créés.



Enfin, la mare identifiée est à préserver et à renforcer pour la biodiversité qu'elle abrite.

5.4. VIBRAYE

■ LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU BRAY

Chiffres clés :

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

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ce secteur dédié aux activités économiques qui correspond à la continuité de la zone d'activités du Bray. L'OAP prévoit un bouclage de la voirie entre la route de Cardun et la rue du Grand Prix 1906. Un bouclage de la voirie améliore la perméabilité du tissu urbain. L'OAP permet également les accès directs depuis la route de Cardun qui est une route peu empruntée.

L'OAP prévoit un secteur inconstructible au Nord de l'OAP. Ce secteur inconstructible, classé en zone naturelle, sera une zone tampon entre le quartier du Bray et la future zone d'activités. Ce rôle tampon est également renforcé par la haie située au nord et protégée dans l'OAP. Sur cet espace tampon des espaces verts favorables à la biodiversité seront développés.

Concernant les zones humides, une part importante est préservée par un classement en secteur inconstructible. Un secteur identifié en zone humide est néanmoins rendu constructible. Les zones humides en secteur constructible devront, dans la mesure du possible, être préservées. En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires dans l'optique de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente et notamment sur les secteurs identifiés qui sont de propriété communale.

6. LES OAP DÉDIÉES À L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

6.1. SAINT-CALAIS

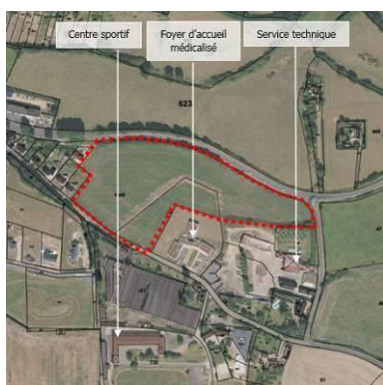
■ LE SECTEUR DE LA MALADRERIE

Chiffres clés :

- 3,93 ha entièrement dédiés aux équipements

Contextualisation :

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



Justifications :

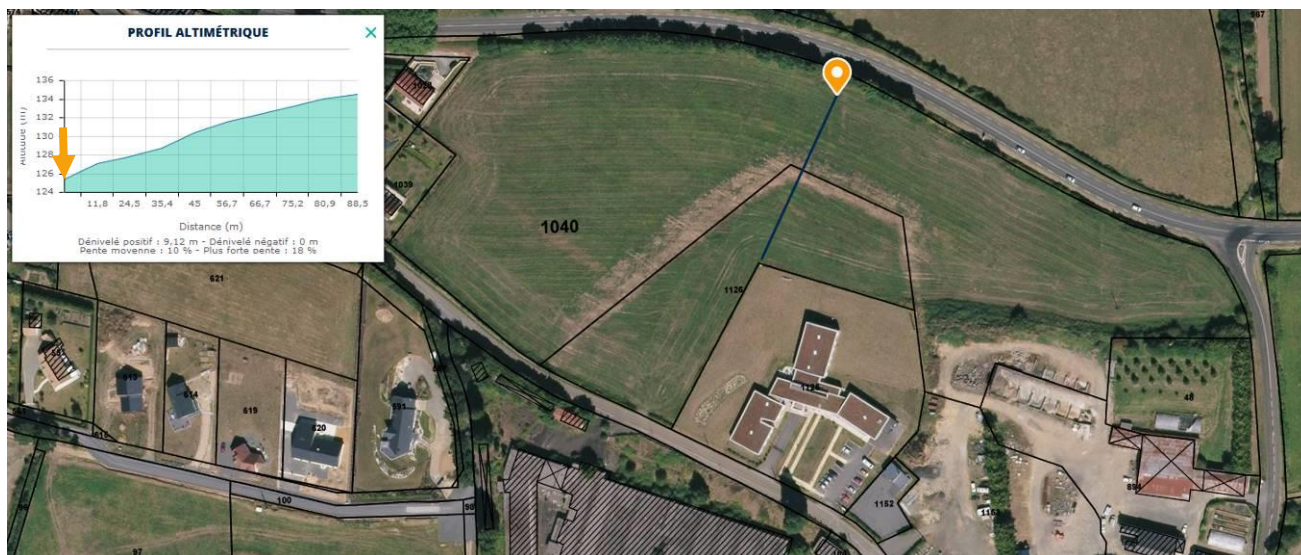
L'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ce secteur dédié aux équipements. Le site est situé à proximité directe du pôle d'équipements existant de la Maladrerie qui regroupe un centre sportif, un foyer d'accueil médicalisé et les services techniques de la commune de Saint-Calais.

Au Nord, l'OAP est bordée par la RD 13 classée 1B dans la hiérarchie du réseau routier départemental. Pour prendre en compte les recommandations inscrites dans le règlement routier départemental, un recul inconstructible de 35 mètres depuis l'alignement de la RD 13 est inscrit dans l'OAP. De plus, pour des raisons de sécurité routière, les sorties sont interdites sur la RD 13.

Extrait de règlement routier départemental

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

L'OAP préserve également la haie bocagère située le long de la RD 13 pour limiter l'impact visuel de ce futur pôle d'équipements depuis la route départementale. Le fossé qui accompagne cette haie et qui correspond aux points les plus bas du secteur de l'OAP est également préservé afin de limiter l'écoulement des eaux. De plus à ses abords, au sein du recul inconstructible des espaces verts favorables à la biodiversité seront créés.



7. L'OAP PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET UN RISQUE D'INONDATION

7.1. LA DÉFINITION DES ZONES HUMIDES

La réglementation en vigueur en particulier la Circulaire du 18 janvier 2010 et comme le rappelle la note du 26 juin 2017 du Ministère de la Transition écologique et solidaire « *il convient de différencier les inventaires réalisés sur le fondement du code de l'urbanisme, qui ont une autre portée juridique et ne sont pas concernés par note. Ainsi, un PLU peut classer un secteur en zone humide quand bien même celui-ci ne pourrait être qualifié de zone humide au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement : CAA Lyon, 18 janvier 2011, n°10LY00293. Il en est de même des zones humides qui pourraient être qualifiées d'espaces remarquables.* »

Fort du constat que les zones humides constituent un enjeu important à l'échelle du territoire de la Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, les élus ont souhaité s'approprier le sujet et renforcer la protection de ces milieux particuliers en incluant au PLUi une réglementation spécifique de préservation des zones humides au titre d'espace remarquables. Ainsi, le travail ne s'est pas cantonné à étudier le cumul des critères dans le cas de végétation spontanée mais **d'avantage à travailler sur une trame de préservation au titre d'espace remarquable qui diffère de la qualification de zone humide selon la décision du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et la note technique le 26 juin 2017.**

7.2. LE SECTEUR RUE DU MILLÉNAIRE À VIRBAYE

Contextualisation :

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



Justifications :

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation de ce secteur dédié aux activités économiques où se situent des enjeux écologiques et un risque d'inondation.

Au nord de l'OAP, un secteur est dédié à l'extension d'entreprises existantes, et notamment l'entreprise Mecachrome.

Toujours pour limiter la vulnérabilité au risque d'inondation, les nouvelles entreprises autorisées à s'installer ne doivent pas être des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un

risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation.

Concernant les enjeux écologiques, l'OAP impose la protection des certaines haies bocagères et la protection du boisement situé à l'Est. Sur ces secteurs des espaces verts favorables à la biodiversité seront développés. L'OAP préserve également le fonctionnement hydraulique de la zone : l'essentiel des zones humides est protégé ainsi que les cours d'eaux et leurs abords. Un secteur identifié en zones humides est néanmoins rendu constructible : un secteur viabilisé situé rue du Millénaire. Ce dernier permettra notamment d'accueillir l'entreprise B-Fast, une entreprise implantée à Vibraye, à l'étroit sur son site actuel et qui recherche un espace de près de 10 000 m² disponible. Les zones humides visées par ces projets devront dans la mesure du possible être préservées. En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires dans l'optique de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente sur les secteurs identifiés qui sont de propriété communale.

Le parallèle avec la décision du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et la note technique le 26 juin 2017 :

Une partie a été identifiée en zone humide par la flore (mégaphorbiaie, ruisseau colonisé par une végétation hygrophile) et la pédologie. Les critères se cumulent, selon décision du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et la Note technique le 26 juin 2017, le secteur est qualifié de zones humides. Ces secteurs sont précisés dans le tome 4 du rapport de présentation « Diagnostic zones humides ».

Une partie a été identifiée en zone humide par la pédologie uniquement. Ces secteurs présentent pour partie une végétation spontanée (friche herbacée) et pour autre une végétation non spontanée (pelouse urbaine, prairie dégradée). Si on fait le parallèle avec la décision du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et la note technique le 26 juin 2017, les critères doivent se cumuler pour les végétations spontanées, ce qui amènerait à une réduction d'emprise des zones humides. Néanmoins, pour définir les zones humides, dans le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille, une définition plus large a été prise en compte afin de préserver la qualité globale des zones humides présentes sur le territoire.

IV – JUSTIFICATION DU REGLEMENT

1. INTRODUCTION

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLUi, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

1.1. LE CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLUi couvre l'intégralité du territoire communal (article L153-1 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. ».

Aussi, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille couvre donc l'intégralité du territoire intercommunal. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la Communauté de Communes.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire intercommunal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire intercommunal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

1.2. LE CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Le règlement du PLUi réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (section 1)
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (section 2),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (section 3),
- Les dispositions applicables à aux zones agricole , naturelle et forestière (section 5).

2. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal.

2.1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLUi.

2.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES REPÉRÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

A. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

Le choix des changements de destination a été réalisé selon 3 critères :

1. bâtiment d'intérêt architectural

- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs + d'une toiture)
- Caractère architectural remarquable (notamment murs en pierres)

2. présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité (les plans des réseaux d'eau potable en annexe peuvent être incomplets et ce critère se base sur la connaissance des élus) ;

3. impact sur l'activité agricole limité :

- éloignement avec un bâtiment agricole,
- impact limité sur les terres agricoles (présence d'autres bâtiments à proximité directe, bâtiment qui n'est pas implanté sur des terres agricoles cultivées)

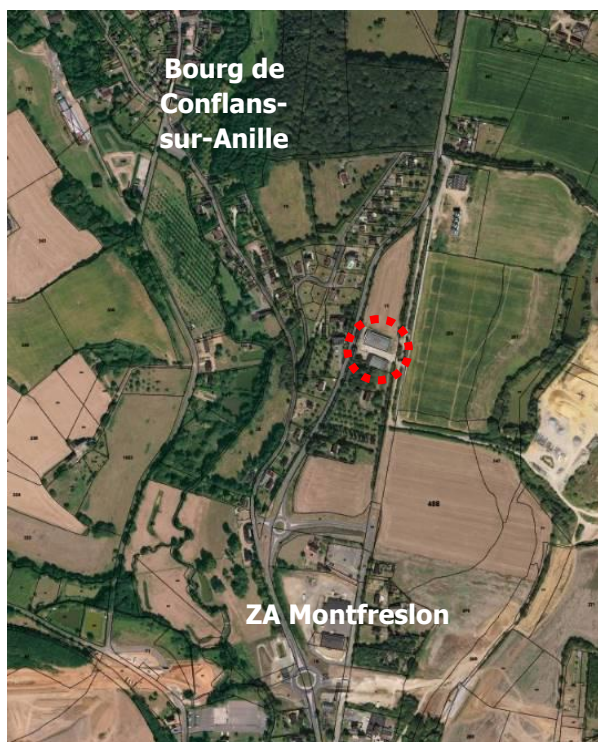
■ LES EXCEPTIONS A LA REGLE

Bâtiment d'intérêt architectural

Deux bâtiments situés à Conflans-sur-Anille ne répondent pas au critère « bâtiment d'intérêt architectural ». Ces bâtiments n'ont pas pour vocation à accueillir des habitations mais des entreprises (entreprises du BTP, entrepôts...). Ces bâtiments sont situés à proximité du bourg de Conflans-sur-Anille et de la zone d'activités du Monfreslon. Ils disposent également d'une excellente desserte routière via la RD1

Localisation des bâtiments

Photographies des bâtiments



Impact sur l'activité agricole limitée :

18 changements de destinations sont situés à proximité de bâtiments agricoles recensés dans le cadre du diagnostic. Ce point est développé dans le chapitre spécifique sur « *Impact sur l'activité agricole* ».

■ LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Changement
de destination
« classique »

Habitation : Cette destination permet la création de nouveaux logements, gîtes et chambre d'hôtes en milieu rural. Elle permet également la mise en valeur du patrimoine bâti. La très grande majorité des changements de destination retenus sont orientés vers cette destination.

Changement de destination « particulier »

Hébergement hôtelier et touristique / Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Restauration : Ces sous-destinations permettent le développement d'activités touristiques et la mise en valeur du patrimoine. Les bâtiments ayant un caractère architectural très remarquable ou les bâtiments situés à proximité d'un point touristique du territoire sont orientés vers ces sous-destinations.

Industrie / entrepôt : Ces sous-destinations ne concernent que **7** bâtiments. Ces bâtiments doivent posséder un volume suffisant et disposer d'une bonne desserte routière. Ces changements de destination offrent aux entreprises une alternative à l'offre en foncier disponible au sein des zones d'activités qui ne correspond pas toujours aux attentes. Certaines entreprises sont à la recherche d'un cadre rural, en discontinuité avec les bourgs. Le volume de changement de destination reste très faible afin de ne pas généraliser l'implantation d'entreprises dans les écarts.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Cette destination concerne un changement de destination situé à Evallé. Les destinations et sous-destinations autorisées sur ce bâtiment permettent de développer l'activité de moto-cross.

Justification des changements de destination « particulier »

COMMUNE	CODE	DESTINATION	JUSTIFICATION
Bâtiments ayant une qualité architecturale et/ou à côté d'un point touristique retenus pour le développement touristique			
LA CHAPELLE HUON	LAC05	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture et site remarquable (moulin du Pont aux Prêtres)
LA CHAPELLE HUON	LAC06	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture et site remarquable (moulin du Pont aux Prêtres)
LA CHAPELLE HUON	LAC07	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture et site remarquable (moulin du Pont aux Prêtres)
RAHAY	RAH02	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de Coulonge
MAROLLES LES SAINT CALAIS	MAR03	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Croix
MAROLLES LES SAINT CALAIS	MAR04	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Croix
VIBRAYE	VIB02	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Justice
VIBRAYE	VIB03	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Justice
VIBRAYE	VIB04	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Justice
VIBRAYE	VIB05	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Justice
VIBRAYE	VIB06	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Château de la Justice
VALENNES	VAL20	Habitation, hébergement hôtelier et touristique	Château de la Quentinière
VALENNES	VAL21	Habitation, hébergement hôtelier et touristique	Château de la Quentinière
COGNERS	COG03	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Proximité avec le château de Cogners
COGNERS	COG11	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Proximité avec le château de Cogners
BESSE SUR BRAYE	BES05	Habitation, hébergement hôtelier et touristique	Proximité avec le château de Courtanvaux
BESSE SUR BRAYE	BES06	Habitation, hébergement hôtelier et touristique	Proximité avec le château de Courtanvaux
BESSE SUR BRAYE	BES07	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Proximité avec le château de Courtanvaux et architecture remarquable
BESSE SUR BRAYE	BES25	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture et site remarquable
DOLLON	DOL41	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture remarquable et projet communiqué aux élus lors de l'enquête publique (précision apportée à la suite du tableau)
DOLLON	DOL42	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture remarquable et projet communiqué aux élus lors de l'enquête publique (précision apportée à la suite du tableau)

DOLLON	DOL43	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	Architecture remarquable et projet communiqué aux élus lors de l'enquête publique (précision apportée à la suite du tableau
DOLLON	DOL44	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	
DOLLON	DOL45	Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	
Bâtiment adapté pour accueillir des entreprises industrielles - dont entreprises de la construction			
BESSE SUR BRAYE	BES10	Habitation, industrie	Bâtiment adapté à l'accueil d'une entreprise industrielle et bonne desserte routière
BESSE SUR BRAYE	BES18	Habitation, industrie	Bâtiment adapté à l'accueil d'une entreprise industrielle et bonne desserte routière
MONTAILLE	MON05	Habitation, industrie	Bâtiment adapté à l'accueil d'une entreprise industrielle et bonne desserte routière
CONFLANS SUR ANILLE	CON05	Industrie, entrepôt	Bâtiment adapté à l'accueil d'une entreprise industrielle et bonne desserte routière
CONFLANS SUR ANILLE	CON06	Industrie, entrepôt	Bâtiment adapté à l'accueil d'une entreprise industrielle et bonne desserte routière
CONFLANS SUR ANILLE	CON03	Habitation, industrie	Cf "Exceptions à la règle"
CONFLANS SUR ANILLE	CON04	Habitation, industrie	Cf "Exceptions à la règle"
Cas particuliers			
MONTAILLE	MON09	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail	Projet de musée et de salon de coiffure
EVAILLE	EVA10	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics, hébergement hôtelier et touristique, hébergement	Proximité avec le site du moto-cross

- **Projet de musée et de salon de coiffure**

Ce changement de destination a été retenu afin de répondre à un projet de salon de coiffure et de musée de la coiffure sur Montailié.

Extrait du courrier du porteur de projet reçu le 16 avril 2019

« J'habite dans une longère que je termine de rénover, et je me propose d'en utiliser les dépendances pour y installer une salle d'exposition. Je peux reconstituer un salon de coiffure de 1920. Je suis bientôt en mesure d'en reconstituer un autre des années 60. J'ai rencontré un autre collectionneur qui veut se joindre à moi, et présenter une boucherie-charcuterie de la même époque. Je voudrais mettre à la disposition des collectionneurs que j'ai rencontrés, une salle d'exposition, ce qui permettrait au musée d'avoir une nouveauté trimestrielle ou annuelle en fonction de la demande et de l'importance de ladite exposition. J'habite, certes, sur un plateau entouré de forêts et de champs. Mais c'est à mon avis un atout, que de pouvoir se balader non loin d'un château, et en campagne.

...

De plus, j'ai le soutien de Mr Pottier Christian (Muséotrain de Semur en Vallon) .

Mon projet, installé à la Petite Borde, sur la commune de Montailié, se situe à environ 3 km de son musée et à environ 7 km du musée de la Musique de Dollon. Avec Mr Pottier, nous avons pensé à créer « un pass multi visite » qui pourrait profiter à chacun...

...

Pour ce qui est de la demande du salon de coiffure, il s'agit là encore de pérenniser au mieux ma passion. Je prévois de placer une salariée à Evailé, et ouvrir un petit salon sur place à Montailié.

En effet, le musée ne serait ouvert que les fins de semaine, de juin à septembre. Il peut être prévu des visites organisées et thématiques au printemps et à l'automne ; bref, je vais devoir être sur les lieux le plus souvent possible, d'où l'idée d'y installer aussi le travail qui m'aidera à « gagner mon pain ». »

Extrait du Ouest France du 23 août 2016

La décoiffante collection de Christelle

Publié le 23/08/2016 à 00:53



Elle expose sa collection aux yeux des passants ébahis, et n'hésite pas à livrer quelques anecdotes historiques : « **Les premières indéfrisables étaient plus proches d'un instrument de torture. Elles étaient branchées en direct sur l'électricité. Cela devait chatouiller le cuir chevelu** », s'amuse la professionnelle.

De quoi remplir un musée

Christelle Gautier ne sait pas exactement combien de pièces comporte sa collection. Ce qu'elle sait, en revanche, c'est qu'entre les objets qu'elle expose et ceux, plus imposants, qu'elle conserve chez elle - coiffeuses en marbre, fauteuils et casques chauffants - elle a « **de quoi remplir un musée !** »

Justement, il est question, dans un avenir proche, de trouver un local pour partager ce considérable échantillonnage historique. « **Mais pas seulement dédié à ce métier. Il faudrait aussi d'autres activités, pour toucher un plus grand nombre de personnes.** » Une sorte de musée des métiers à Évaillé ? Quelle belle idée !

• Projet au moulin de Travers à Dollon

Extrait du document remis lors de l'enquête publique

Notre moulin (datant d'avant la révolution Française) est situé dans un cadre de rêve. Il est entouré d'une bambouseraie et d'un parc arboré de 1,5 ha et traversé par le cour d'eau du Dué. Tout invite au calme et à la relaxation.

Le domaine permettra à des locaux comme aux touristes, de venir se ressourcer en faisant un soin bien-être, un soin énergétique et holistique pouvant durer jusqu'à trois heures ou bien faire un coaching thérapeutique sur le stress, les habitudes alimentaires, etc. Il sera possible de méditer en plein air comme en salle, de pratiquer des activités bonnes pour le corps et l'esprit comme le taï chi, le Qi Gong ou le yoga. Pour compléter cette panoplie sur le bien-être, il sera possible de venir déguster des jus de fruits ou de légumes frais composés sur place grâce à la permaculture.

Pour compléter cet aspect « bien-être », le domaine sera une ferme écologique et auto-suffisante où l'énergie de l'eau sera utilisée pour la transformer en électricité. L'eau de pluie sera récupérée pour les douches et les toilettes non sèches ou l'arrosage en été ou bien pour alimenter des bassins d'ornements.

Sur place, nous produiront des plantes médicinales au sein d'un jardin des simples, façon moyen-âge.

Notre projet permettra également de faire vivre les communes avoisinantes.

Comment :

- Nous souhaitons travailler avec l'institut Médico Educatif EPIONE basé à Thorigné sur Dué sur plein de sujets : ferme pédagogique (soin et respect des animaux), apprentissage de la permaculture. Dans le cadre d'accueil de groupe alors embauche d'une voir plusieurs personnes pour accompagner le groupe.
- Pour le fonctionnement quotidien des gîtes nous aurons également besoin d'embaucher des personnes pour l'aide au nettoyage des chambres, des salles de bain, de la cuisine, de la remise en place des draps etc
- Pour le gîte de groupe proposition de contacter les restaurants du coin : le Lancellot (ouvert nouvellement à Dollon) et aussi les marmittes de Céline ou pizza camilla à thorigné sur Dué pour des gros événements de type mariage/séminaires. Pour ces mêmes types d'événements il est peut être possible de faire travailler des personnes de l'institut EPIONE pour par exemple le service des plats ?
- Possibilité de faire vivre l'hôtel à côté de thorigné lors de gros événements.

- **Proximité avec le site du moto-cross**

Ce changement de destination a été retenu car il offre la possibilité de créer une activité complémentaire (gîte, salle associative, restaurant...) au site de motocross à Évaillé affilié à la Fédération française de motocyclisme. En raison des nuisances avec le motocross, la destination habitation est exclue.

Extrait du Ouest France du 27 mai 2016

Évaillé. 240 pilotes aux championnats de motocross, dimanche

Publié le 27/05/2016 à 17:22

Écouter



B. Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

C. Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de : « *fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.* »

L'emplacement réservé permet **aux collectivités et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public**. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- **entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu ;
- **n'entraîne pas de transfert de propriété**. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter (droit de délaissement). S'il souhaite **exercer son droit de délaissement**, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

52 emplacements réservés ont été délimités au sein du PLUi. Ils visent à créer :

- Des cheminements piétons afin de sécuriser les déplacements dans et à l'extérieur des bourgs ;
- Des voiries d'accès ;

- Des aménagements de carrefours ;
- Des extensions ou création de cimetières ;
- Du stationnement ;
- Des aires de camping-cars ;
- Des aménagements paysagers ;
- Des zones de loisirs et des jardins publics ;
- Des extensions ou création de système de traitement des eaux usées et l'acquisition de terrain pour l'entretien des canalisations d'assainissement.

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

D. Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme

■ LA DÉLIMITATION DES SECTEURS INONDABLES

Les secteurs inondables identifiés au titre du R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme correspondent au périmètre des zones inondables précisées par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Braye et de ses trois principaux affluents : l'Anille, le Fresnay prolongé du ruisseau de la Fenderie et le Tusson dans le Département de la Sarthe de 2008. Comme le précise le rapport de présentation de l'AZI : « *L'atlas des zones inondables doit par ailleurs guider les collectivités territoriales dans leurs réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire, en favorisant l'intégration du risque d'inondations dans les documents d'urbanisme. Il peut faciliter l'identification des zones de rétention temporaires des eaux de crues ainsi que les zones de mobilité du lit mineur des cours d'eau. Il doit aider à la mise au point des plans communaux de sauvegarde. Enfin, il contribuera à l'information du public, des professionnels et des décideurs.* »

Ainsi, d'après la connaissance locale des élus, sur certains secteurs de projet, la délimitation des zones inondables a été affinée. Ces secteurs sont : le secteur des Varennes à Bessé-sur-Braye, le secteur des locaux techniques à Evallé et le secteur de la maison de retraite à Saint-Calais.

Extrait de l'AZI avec un repère de crue de 71,06 m



Hauteur de la crue du 13.01.2004 NGF = 71,06 m IGN69

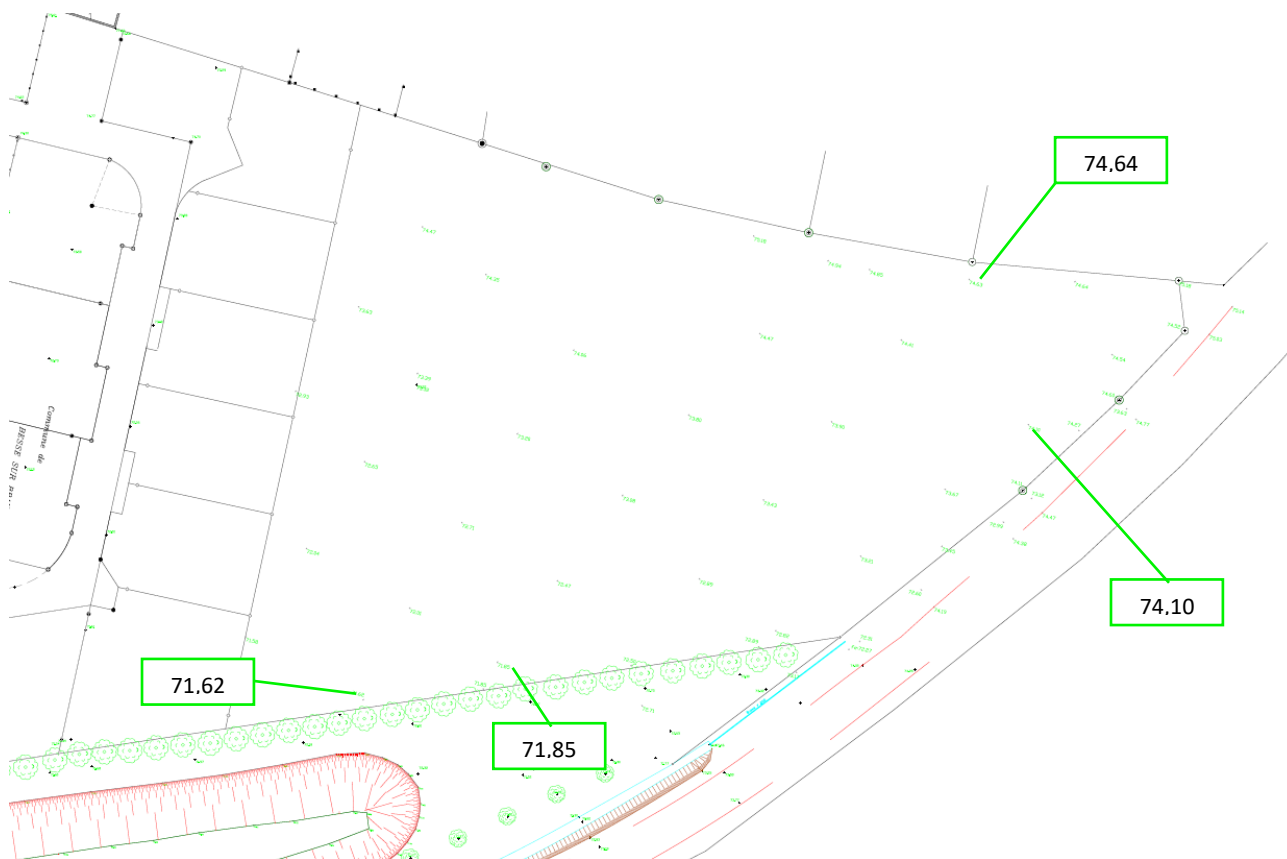


Lotissement des Varennes

Source : le rapport de présentation de l'AZI

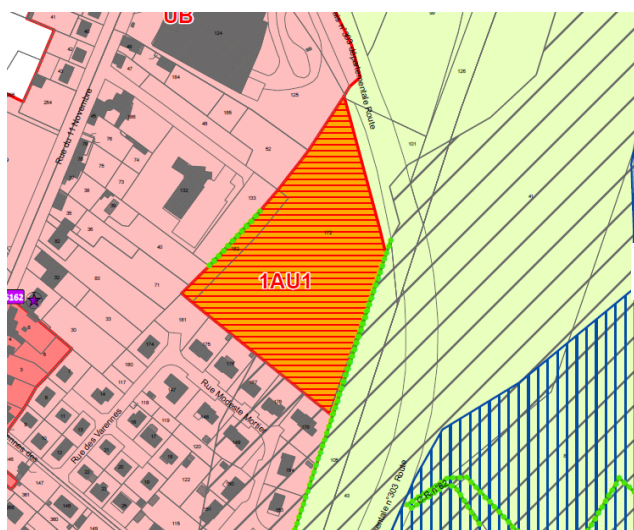
- **Le secteur des Varennes à Bessé-sur-Braye**

Plan topographie des Varennes



Le plan topographie des Varennes démontre que la hauteur du sol est supérieure à la hauteur du repère de crue définie par l'AZI. Ce **secteur a donc exclu du périmètre des zones inondables**.

Extrait du règlement graphique



Secteur inondable

- **Le secteur des locaux techniques à Evaillé**

Sur le secteur des locaux techniques à Evaillé, la limite du secteur inondable a été redéfinie car sur le terrain on peut observer que le secteur identifié en rouge sur les illustrations ci-dessous a été remblayé.

Vue aérienne



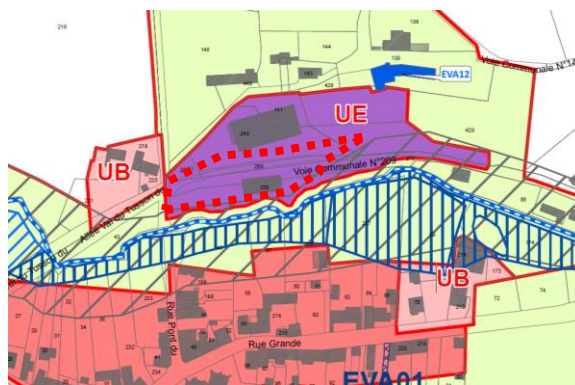
Extrait de l'AZI



Photographie du site datant de 2016



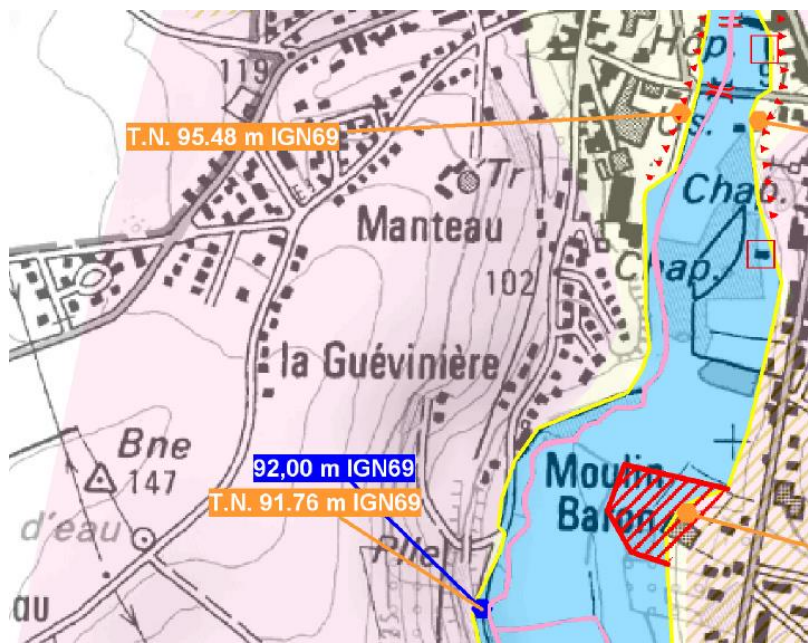
Extrait du règlement graphique



- **Le secteur de la maison de retraite à Saint-Calais**

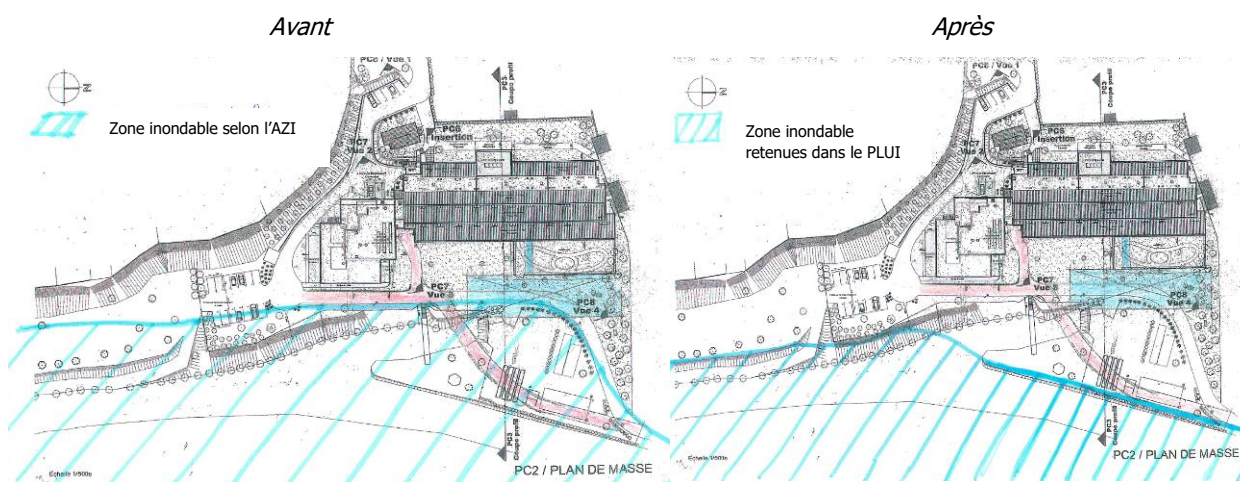
Pour prendre en compte les aménagements de niveaux réalisés pour améliorer l'accessibilité de l'EHPAD Henri Dunant à Saint-Calais, le périmètre de la zone inondable a été ajusté

Extrait de l'AZI



Source : le rapport de présentation de l'AZI

Modification de la délimitation de la zone inondable



■ LA RÉGLEMENTATION DES SECTEURS INONDABLES

La réglementation des secteurs inondables **limite la vulnérabilité des biens et des personnes**.

En zone urbaine, le règlement interdit l'implantation de nouvelles activités (logements, équipements ou entreprises) sur les secteurs définis en zones inondables. Les extensions et les annexes des activités existantes sont cependant permises.

Deux exceptions à cette règle sont prévues par le règlement :

- pour les équipements ne pouvant pas être implantés en dehors de la zone inondable (équipement nécessitant la proximité avec l'eau, comme par exemple une base de loisirs)
- pour les changements de destination. Autoriser les changements de destination en zone inondable permet de valoriser le patrimoine bâti et d'éviter la création de friches.

Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille ne compte pas de zone potentiellement (zone submergée par une hauteur de plus d'1 mètre) en zone urbaine, comme le démontre les cartographies issues du rapport de présentation de l'AZI, présentées dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi.

Au sein des OAP, les règles diffèrent et sont adaptées par OAP. Seule l'OAP rue du Millénaire est concernée par le risque d'inondation, les ICPE y sont donc interdites.

En zone agricole et naturelle, le règlement limite les constructions freinant l'écoulement des eaux afin de créer des **secteurs favorables à l'expansion des crues** en conformité avec la disposition 1-1 du PGRI : Préservation des zones inondables non urbanisée.

Enfin, conformément à la disposition 2-11 du PGRI, le règlement du PLUi interdit les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation.

E. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme

Ces trames reprennent les périmètres des carrières autorisées par arrêté sur le territoire d'études. Cette trame permet de préciser ce qui est autorisé comme évolution de ces secteurs. Ainsi, y sont autorisées les installations démontables permettant de répondre à une demande ponctuelle pour l'exploitation, ainsi que la création de nouvelle construction de l'ordre de 500 m² (notamment pour du stockage de matériel). La hauteur de ces dernières est aussi limitée à 20 mètres en raison des besoins pour les machines lors de l'extraction des matériaux.

Commune	Nom du lieu-dit	Justification
Lavaré	La Palène	Arrêté d'exploitation du 25/07/2013
Conflans-sur-Anille	Montfreslon	Arrêté d'exploitation du 21/07/2008
Dollon	Les Buttes	Arrêté d'exploitation du 06/07/2004

Dans l'objectif de prévenir le devenir de ces sites, le règlement permet par ailleurs la diversification des sites vers de la valorisation des produits, la fabrication ainsi que la commercialisation de ces derniers. Cette ouverture du règlement favorise la mise en place de circuits courts, notamment à destination des entreprises du BTP ou d'artisans.

F. Site potentiellement pollué au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

Lors de l'étude des potentiels pour le développement des énergies vertes sur des friches ou des sites pollués, les élus les ayant autorisés dans le PLUi ont souhaité ajouter une trame précisant les sites potentiellement pollués, qui pourraient être intéressants à reprendre dans de futurs projets de valorisation.

G. Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Les communes de **Saint-Calais, Vibraye et Bessé-sur-Braye** possèdent un commerce de centre-ville diversifié qui participe à la qualité de vie de l'intercommunalité. Pour **préserver ces commerces** le PLUi, interdit les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée sur les rues les plus commerçantes. Néanmoins, si le commerce est vacant depuis plus de 3 ans, le changement de destination pourra être autorisé afin d'éviter les vitrines vacantes.

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

Plus généralement, les élus ont souhaité protéger l'ensemble du réseau hydrographique présent sur la Communauté de Communes. Le PLUi **interdit toutes constructions à moins de 5 mètres** du réseau hydrographique.

Le réseau hydrographique retenu correspond aux cours d'eau de la Sarthe identifié au titre de la police de l'eau à la date d'approbation du PLUi, affiné selon la connaissance des élus et des remarques formulées lors de l'enquête publique. Les cours d'eau busés n'ont pas été reportés sur le réseau hydrographique identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

I. Mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Pour préserver la biodiversité de deux mares situées sur ou à proximité de périmètre de projet, le PLUi interdit les constructions à moins de 5 mètres. Les mares concernées sont :

- une mare située le long de la RD 98 dans le bourg de Lavaré ;
- une mare située sur l'extension de la zone d'activités du Pressoir.

Ces mares ont été repérées lors des prospections de terrains réalisées afin de mesurer l'impact du projet de PLUi sur l'écologie.

J. Enjeux écologiques liés aux milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides identifiés par le PLUi correspondent aux secteurs définis comme « zones humides » **par l'atlas des zones humides.**

Les élus souhaitent protéger ces espaces au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme car ils sont caractérisés par leurs grandes diversités et leurs richesses, ils jouent un rôle fondamental pour la **gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.**

Le PLUi ne reprend pas l'appellation « **zones humides** » car la définition retenue au sein du diagnostic zones humides est plus large que la définition du Conseil d'Etat du 22 février 2017 et la note technique le 26 juin 2017. La différenciation des termes vise donc à limiter les confusions. L'expression « enjeux écologiques liés aux milieux humides » permet également de transcrire au mieux le souhait des élus : protéger globalement une trame qui couvre les potentiels milieux humides.

En effet, selon la réglementation en vigueur en particulier la Circulaire du 18 janvier 2010 et comme le rappelle la note du 26 juin 2017 du Ministère de la Transition écologique et solidaire « *il convient de différencier les inventaires réalisés sur le fondement du code de l'urbanisme, qui ont une autre portée juridique et ne sont pas concernés par note. Ainsi, un PLU peut classer un secteur en zone humide quand bien même celui-ci ne pourrait être qualifié de zone humide au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement : CAA Lyon, 18 janvier 2011, n°10LY00293. Il en est de même des zones humides qui pourraient être qualifiées d'espaces remarquables.* »

Fort du constat que les zones humides constituent un enjeu important à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, **les élus ont souhaité s'approprier le sujet et renforcer la protection de ces milieux particuliers en incluant au PLUi une réglementation spécifique de préservation des zones humides au titre d'espaces remarquables.** Ainsi, le travail **ne s'est pas cantonné à étudier le cumul des critères** dans le cas de végétation spontanée mais d'avantage à travailler sur une trame de préservation au titre d'espace remarquable.

A cet effet, un travail de concertation à travers **20 commissions communales** a été mené avec les acteurs du territoire pour identifier, à travers la connaissance locale et une formation dédiée aux zones humides, des zones humides à préserver. Ce travail mené à l'échelle de l'ensemble du territoire en associant les **SAGE du Loir et de l'Huisne** a permis de dégager une trame de préservation des zones humides et un règlement associé. Quant aux secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation, ces derniers ont fait l'objet d'une expertise de terrain contexte/floristique/pédologique permettant de délimiter de manière plus précise et de dégager la fonctionnalité des zones humides en question pour proposer un règlement à la hauteur des enjeux en place

Les critères pour déterminer les zones humides sont l'habitat, la flore ou l'engorgement des sols. L'évaluation de la présence de zones humides s'est faite à partir des connaissances locales, des données bibliographiques et si nécessaires des prospections de terrain. **La méthodologie est précisée dans le chapitre 3 du Tome 4 du rapport de présentation « diagnostic zones humides ».**

Sur les secteurs d'OAP, les règles de protection des zones humides sont affinées dans les objectifs de l'OAP. Cette disposition permet de s'adapter aux enjeux d'un secteur particulier. Elle s'applique sur le secteur de la rue du Millénaire à Vibraye et sur le secteur du Champ Vauloir à Vancé. Sur ces secteurs des zones humides ont été strictement protégées et où d'autres peuvent faire l'objet de compensation après la mise en place des principes Eviter et Réduire. L'explication des mesures est précisée dans la justification des OAP.

K. Haies identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme

Pour maintenir la **qualité paysagère** et les **corridors écologiques** et **limiter l'érosion des sols**, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme certaines haies.

Les haies bordant les chemins de randonnés ont notamment été protégées sur l'ensemble du territoire permettant ainsi de préserver l'aspect de chemins creux et le caractère ombragé.

L. Caves, éléments, bâtiments, murs, arbres et mares identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 a pour objectif au titre du Code de l'Urbanisme d' : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Afin de **préserver le patrimoine bâti qui jalonne le territoire**, le PLUi identifie plusieurs éléments qui sont protégés : caves, château, lavoir, calvaire, murs, arbre, mare... Les éléments ponctuels sont précisés en annexes du règlement écrit. Ces éléments participent à l'identité du territoire et ont été **repérés par les élus**.

Ainsi, les travaux, installations et aménagements, pouvant porter atteinte à ces éléments identifiés au PLUi au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie (article R421-23 du Code de l'urbanisme).

Il convient de préciser que les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, n'ont pas été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. En effet, la servitude d'utilité publique AC1 générée par leur classement ou leur inscription au titre des Monuments Historiques (périmètre de protection de 500 mètres), suffit à assurer leur préservation.

La liste des éléments protégés est présentée en annexe du PLUi (hormis les murs et les caves)

M. Parcs et jardins identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

A Vibraye, Saint-Calais et Bessé-sur-Braye, les trois centres urbains de l'intercommunalité, certains parcs et jardins sont préservés. Ces parcs et jardins situés en centre-ville jouent plusieurs rôles qui participent à la qualité du cadre de vie :

- Un rôle **paysager** : ces jardins et parcs permettent de conserver des espaces de verdure au sein des centres-villes aux ambiances minérales.
- Un rôle **patrimonial** : certains jardins dit « jardins familiaux » ou « jardins ouvriers » rappellent des pratiques traditionnelles ancrées dans le territoire.
- Un rôle **d'îlot de fraîcheur** permettant de limiter les effets du réchauffement climatique en milieu urbain.

2.3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental. En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation d'habitat, **les marges de recul ne s'appliquent pas afin de faciliter la densification du tissu urbain.**

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

Ce chapitre rappelle les définitions des destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme à la date d'approbation du PLUi.

2.5. RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES

Ce chapitre explicite le nombre de stationnement de véhicules et de vélos par type d'activité. L'obligation de prévoir des stationnements privés permet de limiter le stationnement sur la voie publique. En zone UA et UB, les règles sont assouplies pour favoriser **l'évolution du bâti existant.**

L'obligation de réaliser des **stationnements vélo** permet de favoriser les déplacements doux et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées au transport.

2.6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone afin de **préserver l'équilibre des sols.**

2.7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

La totalité des règles du PLUi est appliquée au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot afin de laisser aux projets d'aménagement **une plus grande souplesse dans leur réalisation.**

3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

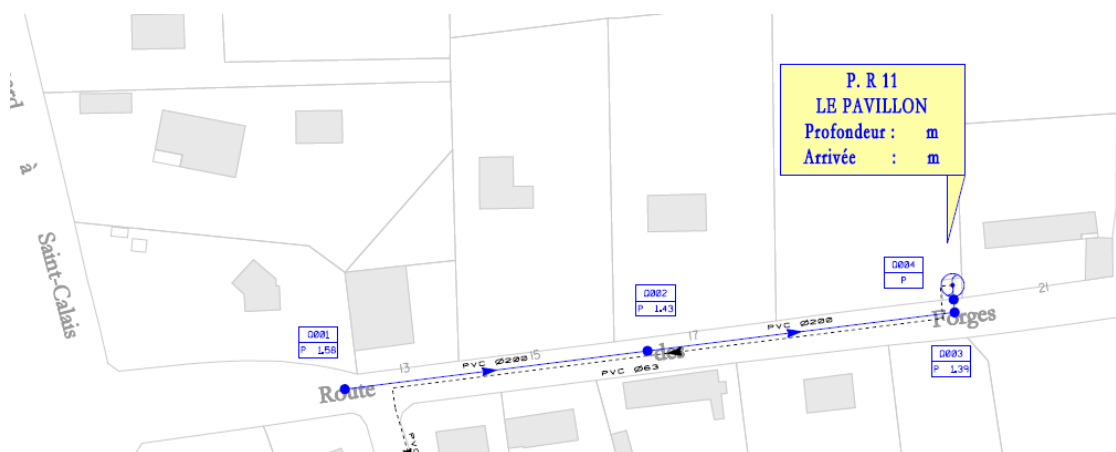
3.1. DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

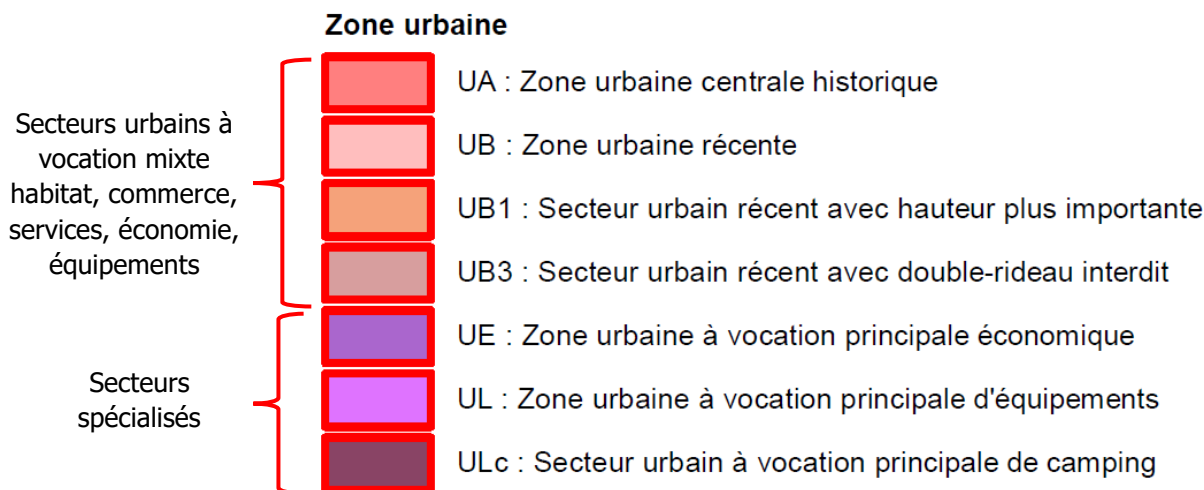
Sur le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille, les secteurs classés en zone urbaine sont donc les secteurs **en continuité avec le tissu urbain existant** et **desservis par l'assainissement collectif (critères cumulatifs)**.

Un seul secteur classé en zone U ne dispose pas de l'assainissement collectif dans l'immédiat : le secteur du petit pavillon à Vibraye : un raccordement à l'assainissement collectif est néanmoins très facilement réalisable, mais dépend de la volonté des propriétaires. Le poste de relèvement n°11 est notamment prévu à cet effet.

Extrait du réseau d'assainissement de Vibraye



Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend 7 secteurs. Certains sont mixtes, tandis que d'autres sont spécialisés :



Ainsi, la **zone UA** reprend le **tissu ancien des bourgs et des villages**. C'est dans ces espaces que l'on retrouve une architecture ancienne, avec des implantations différentes sur des parcelles souvent plus petites et avec des formes plus longitudinales.

La **zone UB** correspond au **tissu plus récent**, notamment avec des nouveaux lotissements et pavillons avec des architectures contemporaines (ex : toiture terrasse). Dans cette zone, les élus ont souhaité différencier deux secteurs : UB1 (permettant des hauteurs plus hautes que par ailleurs – secteur de Grands Ensembles) et UB3 (où pour des questions de réseaux et de formes urbaines linéaires, le double-rideau est interdit).

La **zone UE** correspond aux **espaces économiques**. Ce sont souvent des espaces communautaires ou des zones artisanales. Elle a été définie afin de répondre aux besoins des entreprises, et n'a pas vocation à être mixte (par exemple avec de l'habitat).

La **zone UL** correspond, elle, aux **équipements collectifs**, comme des stades, des parcs, Elle a été définie pour répondre aux besoins de ces derniers, et n'a pas vocation à être mixte (par exemple avec des activités économiques). Elle comprend un secteur spécifique lié aux campings, pour y autoriser par exemple le stationnement de caravanes de loisirs.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
UA	144,08
UB	562,51
UB1	13,37
UB3	53,08
UE	158,46
UL	78,11
ULc	4,83
TOTAL de la zone U	1014,44

La zone U représente dans son ensemble **1 014,44** hectares, soit **2,43%** du territoire intercommunal.

Des extraits du règlement graphique présentant les zones urbaines sont présentés plus bas (« Récapitulatif des zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique ») et permettent de comprendre les délimitations retenues.

3.2. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cette sous-section permet de réglementer notamment les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites en zone urbaine.

Dans les secteurs urbains mixtes sont autorisées toutes les destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat.

Certaines destinations et activités ont quant à elles été jugées non compatibles avec l'habitat, et sont de ce fait interdites en zone urbaine.

- Exploitations agricoles et forestières,
- Commerces de gros,
- Artisanat et commerce de détail pouvant générer des nuisances,
- Industrie et entrepôts pouvant générer des nuisances.

En zone UA, les constructions à destinations « industrie » et « entrepôts » sont autorisées uniquement si elles concernent des extensions et annexes d'un bâtiment existant, afin d'éviter l'implantation de nouvelle activité pouvant générer des nuisances dans les centres anciens.

Dans les secteurs spécialisés, les règles correspondent à la vocation de chacun de ces secteurs.

Dans la zone UE sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la zone,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les exploitations agricoles et forestières sous réserve d'être en lien avec une coopérative agricole ou une scierie, afin notamment de permettre le développement des scieries de Vancé et de la Chapelle Huon et les extensions des bâtiments coopératives agricoles situées en zone UE,
- Les logements si les constructions sont des annexes et des extensions des habitations existants ou des logements de fonction.

De plus, dans la zone UE, les commerces de moins de 300 m² d'emprises aux sols sont interdits afin de maintenir les petits commerces dans les centres-villes.

En zone UL sont uniquement autorisés les équipements publics. Néanmoins, pour prendre en compte la présence de logements existants, le règlement permet les annexes et extensions des habitations.

Dans le secteur ULc, qui couvre les campings, les activités de restauration et d'hébergement touristique sont autorisées.

Pour ce qui est des interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, les règles permettent de limiter usages générateurs de nuisances, en fonction du type de zone.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille, les élus ont fait le choix de présenter des règles d'implantation souples afin de favoriser la densification du tissu urbain.

En zone UA les règles d'implantation permettent de préserver les formes urbaines traditionnelles, notamment les fronts bâtis qui caractérisent les centres anciens. Pour définir ces dernières, les élus se sont notamment appuyés sur le règlement de l'ancienne ZPPAUP de Saint-Calais.

Dans le secteur UB1, les hauteurs de constructions sont plus importantes pour s'adapter aux hauteurs existantes (cas rue Vincent Van Gogh à Saint-Calais) ou pour faciliter la reprise de friches commerciales ou industrielles, n'ayant pas vocation à accueillir des entreprises générant des nuisances, par majoration des droits à construire.

Les différents secteurs UB1

Rue Vincent Van Gogh
à Saint-Calais



Secteur avec des hauteurs importantes

Avenue Kirch Dorf
à Saint-Calais



Friche commerciale

La maladrerie
à Saint-Calais



Friche industrielle

Le Courchet
à Bessé-sur-Braye



Friche industrielle

L'ancien site de la scierie
à Vancé



Friche industrielle

Dans le secteur UB3, les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 35 mètres depuis la voie de desserte. Le PLUi compte deux secteurs UB3, l'un à Vibraye et le seconde à Bessé-sur-Braye. Ils recouvrent des secteurs urbanisés issus d'un étalement linéaire. Ces secteurs se caractérisent également par une rupture urbaine avec le bourg : la RD 1 pour Vibraye, l'exsite d'Arjowiggins et de la zone d'activités de la Borde à Bessé-sur-Braye.

Le classement en UB3 permet de conforter le caractère urbanisé de ces secteurs, qui sont notamment desservis par l'assainissement collectif, et de combler les dernières dents creuses. L'interdiction de réaliser des constructions en double-rideau répond à deux objectifs :

- Eviter de multiplier les habitations qui apparaissent éloignées des hypers-centres ;
- Préserver un tissu urbain lâche et une ambiance rurale.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les principes généraux ont été édictés afin de préserver l'environnement immédiat. Certaines exceptions sont précisées, comme les ouvrages techniques liés à la sécurité pour permettre leur édification.

En zone UA, les règles définies s'appuient sur des choix liés aux tissus existants, ainsi que sur le règlement de l'ancienne ZPPAUP de Saint-Calais. Dans le deuxième cas, les élus se sont questionnés sur les règles, qui pouvaient être transposées dans un règlement de PLUi. Ainsi, ils ont choisi de réglementer les façades, les lucarnes, les châssis de toiture, les panneaux solaires, les ouvertures et huisseries, les vérandas (visibles depuis l'espace public), les toitures et les clôtures. Ainsi, par exemple, les toitures doivent être d'aspect tuile ou ardoise. Il est possible de restaurer un mur ou une habitation avec les mêmes matériaux, même s'ils sont différents des autorisations d'aujourd'hui. Enfin, le règlement permet la réalisation d'architecture contemporaine qui peuvent être compatible avec de l'ancien. Cependant, des règles permettent d'encadrer ces dernières.

En zone UB, les règles sont plus souples que dans la zone UA, où l'ancien est moins présent. Cependant, les élus ont souhaité maintenir un certain nombre de règles communes, notamment sur les toitures ou encore les panneaux solaires afin d'encadrer les nouveaux types de constructions et permettre l'utilisation de méthodes de construction innovante. Toutefois, pour les constructions anciennes ou atypiques déjà existantes, des règles d'exception permettent leurs maintiens et préservation.

En zone UL, les règles sont souples afin de ne pas freiner l'utilisation de méthodes de construction innovantes et de permettre des constructions adaptées au changement climatique. En outre, la zone concerne des équipements publics, souvent sous des architectures contemporaines. Toutefois, on retrouve un certain nombre de règles permettant leurs insertions dans le paysage, notamment sur l'utilisation de certains matériaux en façade.

En zone UE, les règles sont souples afin de ne pas freiner l'utilisation de méthodes de construction innovantes et de permettre des constructions adaptées au changement climatique. En outre, la zone concerne des zones économiques, souvent sous des architectures contemporaines ou avec des besoins particuliers pour la sécurité (par exemple : la hauteur des clôtures défensives). Toutefois, on retrouve un certain nombre de règles permettant leurs insertions dans le paysage, notamment sur l'utilisation de certains matériaux en façade.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible.

Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.

Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :

- Eau potable (branchement au réseau obligatoire),
- Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.

4. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER

4.1. DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

Les zones « AU » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être **ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille comprend 6 zones à urbaniser dont 4 secteurs répondant immédiatement aux capacités suffisantes des réseaux :

Zone à urbaniser

	1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
	1AU1 : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat avec hauteur plus importante
	1AUe : Zone à urbaniser à vocation principale économique
	1AUI : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements
	2AU : Zone d'urbanisation destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi
	2AUe : Zone d'urbanisation à vocation économique destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
1AU	10,28
1AU1	12,26
1AUe	18,95
1AUI	3,93
2AU	6,70
2AUe	2,36
TOTAL de la zone AU	54,49

La zone AU représente dans son ensemble **54,49** hectares, soit **0,13%** du territoire intercommunal.

Des extraits du règlement graphique présentant les zones à urbaniser sont présentés plus bas (« Récapitulatif des zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique ») et permettent de comprendre les délimitations retenues.

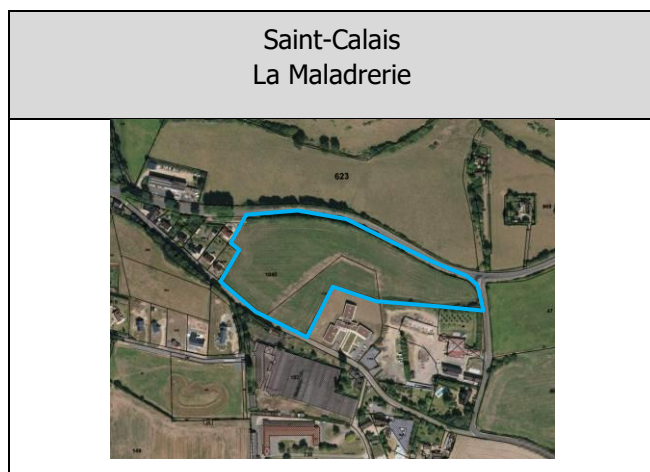
4.2. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La zone 1AU correspondent aux secteurs visant à accueillir des opérations d'habitat en extension des parties actuellement urbanisées ou à des secteurs dédiés à l'habitat de plus d'un hectare et située dans le tissu urbain existant (ex à Lavaré, Saint-Calais). Les règles sont similaires à la zone UB. **Le secteur 1AU1** correspond aux zones à urbaniser où est appliquée une densité de 15 logements/ha. Sur ce secteur, du fait de l'objectif de densité, les hauteurs sont majorées.

En 1AUe, le projet porte sur l'extension des zones d'activités existantes. La vocation principale porte sur l'industrie et l'artisanat, mais n'exclut pas ponctuellement des activités de services, de bureaux, de restauration, hôtelière et de commerces. Ces zones à urbaniser correspondent aux extensions des zones d'activités du Pressoir à Saint-Calais, de la gare à Dollon, du Braye à Vibraye et des Chapelles et de la Borde à Bessé-sur-Braye. Les règles sont similaires à la zone UE.

En 1AUI, l'objectif est de permettre le développement d'équipements publics. Les règles sont similaires à la zone UL.

La zone 1AUI recouvre un secteur : Le secteur de la Maladrerie à Saint-Calais. Ce secteur permet de conforter le pôle de la Maladrerie et s'inscrit en continuité avec le complexe sportif, les locaux techniques et le foyer d'accueil médicalisé Jean de la Fontaine et le foyer de vie Saint-Exupéry. Ce secteur est également enserré par la RD 13 et le secteur urbanisé de la Maladrerie.



La zone 2AU porte sur le développement de zone d'habitat (Semur-en-Vallon, Ecorpain, Lavaré, Cogners, Vibraye, Dollon, Bessé-sur-Braye et Sainte-Cérotte). Ces zones sont classées en 2AUe en raison de réseau d'assainissement à renforcer pour leurs ouvertures, mais traduisent aussi le calendrier de développement urbain par commune (ex : Vibraye, Lavaré).

La zone 2AUe porte sur le développement de la zone d'activités de la Chasselouvière. Le secteur est classé en zone 2AUe car :

- Le réseau d'eau potable actuel n'est pas suffisant pour desservir la zone ;
- La RD 357 est actuellement classée route à grande circulation. En application à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la route. Pour déroger à cette règle, lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages sera nécessaire, si la route est toujours classée à grande circulation.

5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

5.1. DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

Les **zones agricoles** sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles. Dans ces zones, des boisements peuvent être présents. En effet, les élus dans le projet de territoire ont réfléchi à une réflexion d'ensemble sur les corridors (cf. PADD – axe 2). Ainsi, des petits boisements peuvent être présents. Ceux répondant au projet de territoire ont été classés en zone naturelle.

Ces zones se caractérisent aussi par des constructions de tiers (non exploitants) du au mitage de l'espace et aux évolutions réglementaires. En effet, dès lors qu'une construction ne peut être classée en zone U (hors des bourgs), elle est soit classée en zone agricole ou en zone naturelle. Le choix du classement final dépend de l'environnement immédiat.

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille comprend une zone agricole (A) et 3 secteurs spécifiques, qui sont secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Zone agricole

-  A : Zone agricole
-  Aa : Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales
-  Al : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
-  Al1 : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements légers

Lors de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé, en concertation avec le monde agricole à travers 20 réunions. **Les bâtiments agricoles recensés lors de ce diagnostic sont classés en zone A** (y compris les secteurs indicés), hormis les bâtiments précisés ci-dessous :

Château de la Barre à Conflans sur Anille

Ces bâtiments ont été classés en secteur Nt afin de pouvoir développer l'activité touristique du château.



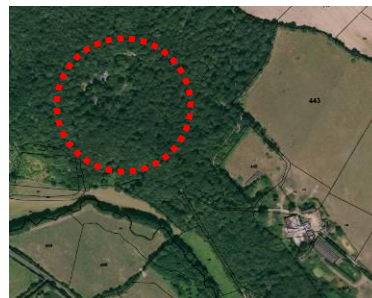
Site de la coopérative agricole à Lavaré

Ces bâtiments qui correspondent aux bâtiments d'une coopérative agricole, ont été classés en secteur UE où les extensions des coopératives agricoles existantes sont autorisées.



Bois de la Guénivière à Saint-Gervais-de-Vic

Ces bâtiments ont été classés en zone naturelle en raison des enjeux écologiques (boisements).



Route de l'Ormeau à Bessé-sur-Braye

Ces bâtiments ont été classés en zone naturelle en raison des enjeux écologiques (vallée).



Le Pêle à la Chapelle Huon

Ces bâtiments ont été classés en zone naturelle en raison des enjeux écologiques (vallée).



La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
A	27 956,46
Aa	5,29
AI	4,80
AI1	2,31
TOTAL de la zone A	27 968,86

La zone A totalise **27 968,86** hectares soit **67,09%** du territoire intercommunal.

Trois secteurs sont destinés à prendre en compte des éléments existants au sein de zones à vocation agricole : le secteur Aa pour des activités économiques et les secteurs AI et AI1 pour des activités de loisirs, tourisme ou équipements.

5.1. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les constructions liées à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées. En revanche, les exploitations forestières ne sont pas autorisées.

D'autres destinations / sous-destinations sont autorisées, mais uniquement lorsqu'elles sont le prolongement de l'activité agricole ou participe à la diversification de l'activité agricole. On retrouve notamment :

- Les logements pour exploitants agricoles,
- La transformation et la vente des produits de l'exploitation,
- Les activités de diversification de l'activité agricole (gîte, chambres d'hôtes) **en changement de destination**, ainsi que par la création d'habitats de loisirs (un maximum de 5 pour préserver l'activité agricole en place qui doit rester l'activité principale).

Comme le permettent les lois ALUR et MACRON, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Elles sont toutefois bien encadrées afin de ne pas porter préjudices au caractère agricole de la zone en question. Les élus ont notamment travaillé à partir de la charte agriculture et urbanisme de la Sarthe pour définir ses règles en fonction de l'existant en zone agricole.

En zone agricole, sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou pastorale. Cette catégorie de construction regroupe, par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, ...

Pour les STECAL, les destinations et sous-destination autorisées sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** »

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol et la hauteur des constructions au sein des STECAL sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** ».

Concernant la réglementation pour les évolutions de l'habitat existant, les élus se sont appuyés sur la charte agriculture et urbanisme de la Sarthe pour définir ces derniers, ainsi que sur le tissu existant pour maintenir une cohérence dans le paysage.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement. Cette disposition permet de limiter les implantations aux bords des voiries qui viendraient perturber la circulation des véhicules, les voiries étant souvent étroites en zone agricole.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les principes généraux ont été édictés afin de préserver l'environnement immédiat. Certaines exceptions sont précisées, comme les ouvrages techniques liés à la sécurité pour permettre leur édification.

En zone agricole et ses secteurs, les élus ont choisi de réglementer un certain nombre d'items, même si les règles sont souples afin de ne pas freiner l'utilisation de méthodes de construction innovantes et de permettre des constructions adaptées au changement climatique, la constructibilité étant limitée aux équipements publics, aux bâtiments agricoles et aux annexes et extensions des habitations. Cependant, les élus se sont interrogés sur les choix à partir de la réglementation de la zone UA pour les bâtiments anciens encore présents sur le territoire, ainsi que la charte agriculture et urbanisme pour les bâtiments agricoles. C'est à partir de ces dernières règles que les élus ont défini les règles propres à leur territoire.

Zoom sur les extensions et les annexes

Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille est un territoire qui se caractérise par un habitat dispersé. La Communauté de Communes compte d'innombrables hameaux et écarts isolés des bourgs. Les élus ont souhaité préserver cette forme d'habitat qui caractérise le grand ouest français et qui est le résultat des pratiques agricoles anciennes.

Ainsi, le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille permet les annexes et extensions des habitations existantes en zones agricole et naturelle. Les extensions et annexes sont néanmoins encadrées pour :

- Limiter l'impact sur l'agriculture et les terres naturelles,
 - Interdire la construction de nouveaux logements qui viendrait renforcer la dispersion des habitants, les éloignant des services et équipement et augmentant la dépendance à la voiture individuelle.
- Condition d'emprise au sol :

Les superficies présentées ci-dessous permettent de s'assurer d'une évolution du bâti existant et conforte l'habitat dispersé qui caractérise le territoire.

Pour les nouvelles annexes des habitations à partir de la date d'approbation du PLUi, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50 m².

Pour les constructions principales ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m², les nouvelles extensions ne doivent pas permettre de dépasser une emprise au sol totale de 50 m². Pour les constructions principales ayant une emprise au sol supérieure à 100 m², l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30% de la surface initiale, dans la limite d'une emprise au sol maximale de la construction principale de 200 m².

Ces règles s'appliquent en cas de changement de destination d'un bâtiment pour une extension ou une annexe, afin de préserver le paysage intercommunal.

- Condition de hauteur :

La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toit afin de limiter l'impact visuel des annexes.

Pour les extensions, les surélévations sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage.

- Condition d'implantation :

Afin de préserver les terres agricoles et naturelles, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 25 mètres.

- Autres conditions :

- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible.

Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.

Une desserte suffisante par le réseau d'eau potable est exigée.

6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

6.1. DÉLIMITATION ET CHOIX DES SECTEURS

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ». Dans ces zones, les élus n'ont pas souhaité protéger les boisements par une trame liée à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou l'application des Espaces Boisés Classés (EBC). Toutefois, les boisements d'intérêt ont été classés en zone naturelle ou naturelle forestière ou protégée.

Ces zones se caractérisent aussi par des constructions de tiers (non forestiers) dûes au mitage de l'espace et aux évolutions réglementaires. En effet, dès lors qu'une construction ne peut être classée en zone U (hors des bourgs), elle est soit classée en zone agricole ou en zone naturelle. Le choix du classement final dépend de l'environnement immédiat.

Sur le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille, **la zone naturelle couvre les vallées, les zones humides et les boisements, on peut notamment citer :**

- La vallée de l'Etangsort – identifiée comme corridors de vallées au sein du SRCE ;
- La vallée du Tusson – identifiée comme corridors de vallées au sein du SRCE ;
- La vallée de la Braye – identifiée comme corridors de vallées et en partie comme réservoir de biodiversité au sein du SRCE ;
- La vallée de l'Anille – identifiée en partie comme réservoir de biodiversité dans le SRCE ;
- La confluence de la Braye et de l'Anille,
- Le boisement du Château de Courtanvaux à Bessé-sur-Braye, identifié comme réservoir de biodiversité dans le SRCE ;
- La forêt de Valennes identifiée comme réservoir de biodiversité dans le SRCE ;
- La forêt de Vibraye identifiée comme réservoir de biodiversité dans le SRCE ;
- La forêt de de la Pierre identifiée comme réservoir de biodiversité dans le SRCE ;
- Le bois de Marchevert identifié comme réservoir de biodiversité dans le SRCE ;
- Le bois des Maugrattés à Rahay ;
- Le bois du Fief à Conflans-sur-Anille ;
- Le bois de la Blottière à Lavaré ;
- Le boisement du château de Coulange à Rahay.

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille comprend une zone N, un secteur Nf (naturel forestier), un secteur Np (secteur naturel à protéger) et 8 secteurs spécifiques, qui sont des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Zone naturelle

	N : Zone naturelle
	Nf : Secteur naturel forestier
	Np : Secteur naturel protégé
	Nh : Secteur naturel d'habitat diffus
	Na : Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales
	Ne : Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles
	NI : Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
	NI1 : Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements majeurs
	Nt : Secteur naturel à vocation principale touristique
	Nt1 : Secteur naturel à vocation principale touristique majeur
	Ng : Secteur naturel à vocation principale d'accueil des gens du voyage

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
N	7 928,19
Na	4,53
Ne	8,10
Nf	4 386,21
Ng	0,50
Nh	10,76
NI	17,60
NI1	20,65
Np	269,29
Nt	4,78
Nt1	2,93
TOTAL de la zone N	12 653,55

La zone N totalise **12 653,55** hectares soit **30,35** % du territoire intercommunal.

Les secteurs NI permettent le développement d'activités de tourisme, de loisirs et/ou d'équipements sportifs et ou culturels.

Trois secteurs règlementent les conditions d'habitation et d'hébergement : le secteur Ng qui correspond aux sites destinés à l'accueil des gens du voyage, le secteur Nh qui correspond aux hameaux pouvant accueillir de nouveaux logements et le secteur Nt qui encadre les sites d'hébergement touristique.

Les secteurs Ne et Na permettent le développement d'entreprises situées en dehors des zones urbaines.

A. Zoom sur les enjeux écologiques liés aux milieux humides

Plus de 95% des enjeux écologiques liés aux milieux humides sont classés en zone naturelle ou en secteur naturel forestier ou protégé. Les zones humides qui ne sont pas classées en zone naturelle sont classées en zone urbaine lorsqu'elles sont situées dans les bourgs ou en zone agricole lorsque les zones humides sont situées à proximité de bâtiments agricoles recensés dans le cadre du diagnostic agricole.

B. Zoom sur le secteur Np

Le secteur Np correspond au site Natura 2000. Seuls « les équipements d'intérêt collectif ou liés à des services publics » compatibles avec le caractère naturel de la zone y sont autorisés.

C. Zoom sur le secteur Nf

Le secteur Nf vise à préserver la forêt de Vibraye, le bois de Marchevert et la forêt de la Pierre. Au sein de ce secteur contrairement à la zone naturelle, **les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions de plus de 200 m² liées aux exploitations forestières sont interdites.** Le secteur a été délimité de façon :

- A **protéger l'ensemble des boisements** interconnectés du grand massif boisé de Vibraye qui accueille la zone Natura 2000 « Massif forestier de Vibraye » et qui sont identifiés comme réservoir de biodiversité dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Suivre la **préconisation du Département de la Sarthe** qui souhaite limiter l'implantation d'éoliennes sur les secteurs identifiés dans le SRCE comme réservoir de biodiversité.

6.1. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Seules les exploitations forestières sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes et les équipements qui ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone. On retrouve notamment dans cette dernière catégorie : les stations de pompage, les châteaux d'eau, les antennes de télécommunications, les lignes de transport, les éoliennes. A noter qu'en secteurs Np et Nf, les constructions liées aux exploitations forestières et les ICPE (dont les éoliennes) sont interdites.

Comme le permettent les lois ALUR et MACRON, les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. Elles sont toutefois bien encadrées afin de ne pas porter préjudices au caractère naturel de la zone en question. Les élus ont notamment travaillé à partir de la charte agriculture et urbanisme de la Sarthe pour définir ses règles en fonction de l'existant en zone agricole.

Pour les STECAL, les destinations et sous-destination autorisées sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** »

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles sont les mêmes qu'en zone agricole.

L'emprise au sol et la hauteur des constructions au sein des STECAL sont précisées dans le chapitre « **Justification des STECAL** ».

Sous-section 3 : Équipement et réseaux

Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible.

Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.

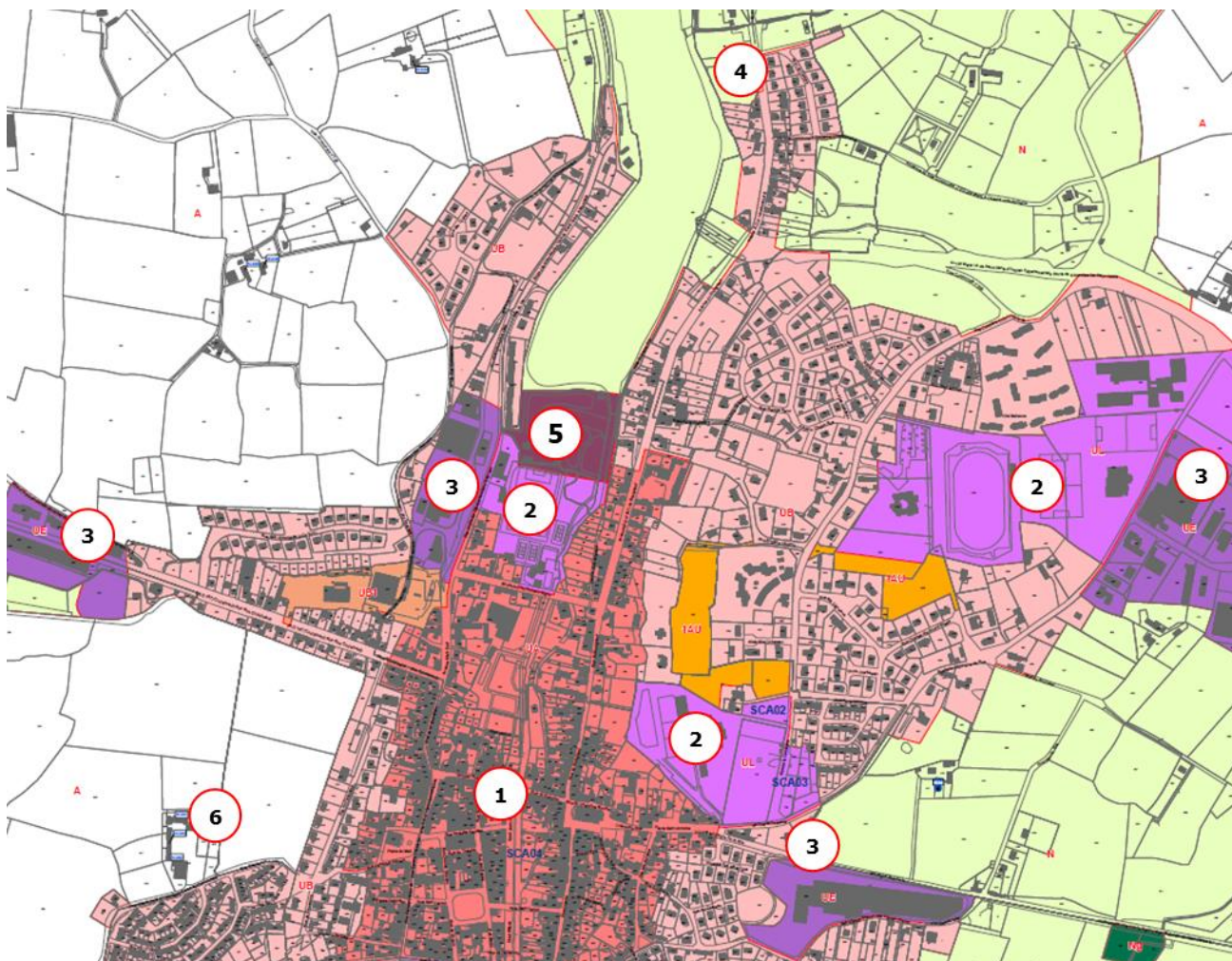
Une desserte suffisante par le réseau d'eau potable est exigée.

7. BILAN DES SURFACES

Secteur	Surface en ha	% du territoire
UA	144,08	0,35%
UB	562,51	1,35%
UB1	13,37	0,03%
UB3	53,08	0,13%
UE	158,46	0,38%
UL	78,11	0,19%
ULc	4,83	0,01%
Total zone urbaine	1014,44	2,43%
1AU	10,28	0,02%
1AU1	12,26	0,03%
1AUe	18,95	0,05%
1AUI	3,93	0,01%
2AU	6,70	0,02%
2AUe	2,36	0,01%
Total zone à urbaniser	54,49	0,13%
A	27956,46	67,06%
Aa	5,29	0,01%
AI	4,80	0,01%
AI1	2,31	0,01%
Total zone agricole	27968,86	67,09%
N	7928,19	19,02%
Na	4,53	0,01%
Ne	8,10	0,02%
Nf	4386,21	10,52%
Ng	0,50	0,00%
Nh	10,76	0,03%
NI	17,60	0,04%
NI1	20,65	0,05%
Np	269,29	0,65%
Nt	4,78	0,01%
Nt1	2,93	0,01%
Total zone naturelle	12653,55	30,35%
Total général	41691,33	

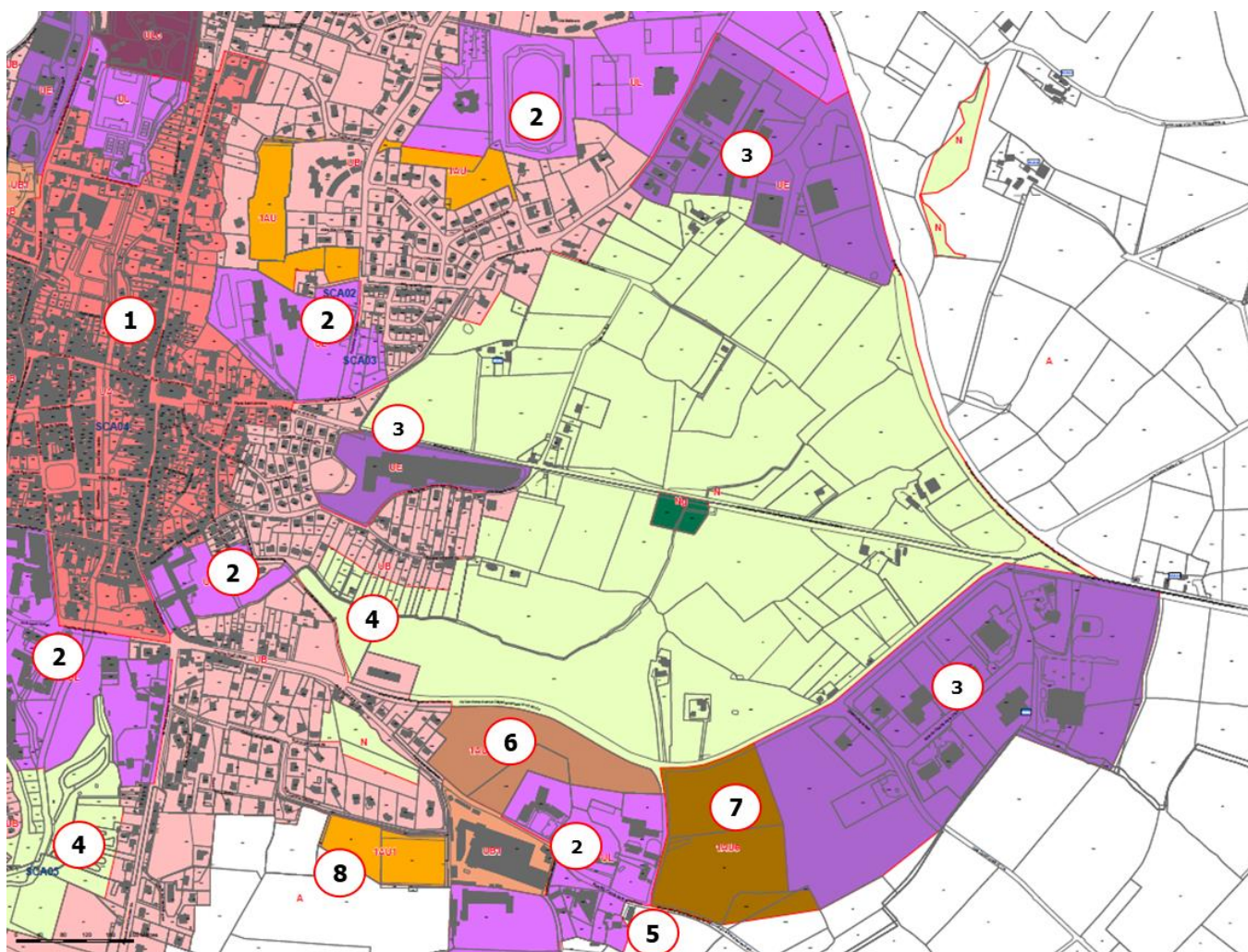
8. RÉCAPITULATIF DES ZONES URBAINES ET À URBANISER DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

8.1. SAINT-CALAIS



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Classement des équipements sportifs, culturels et scolaires en UL afin de permettre leur évolution
- 3 – Classement de l'entreprise Niedax, CMG et des zones d'activités en UE, afin de permettre le développement des entreprises
- 4 – Limite urbaine formée par le tracé de la déviation
- 5 – Classement en secteur ULc du camping pour permettre son évolution
- 6 – Classement en zone agricole d'une exploitation agricole





1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Classement des équipements sportifs, culturels et scolaires en UL afin de permettre leur évolution

3 – Classement de l'entreprise Niedax et des zones d'activités en UE, afin de permettre le développement des entreprises

4 – Classement en zone naturelle d'un cours d'eau et de la vallée de l'Anille

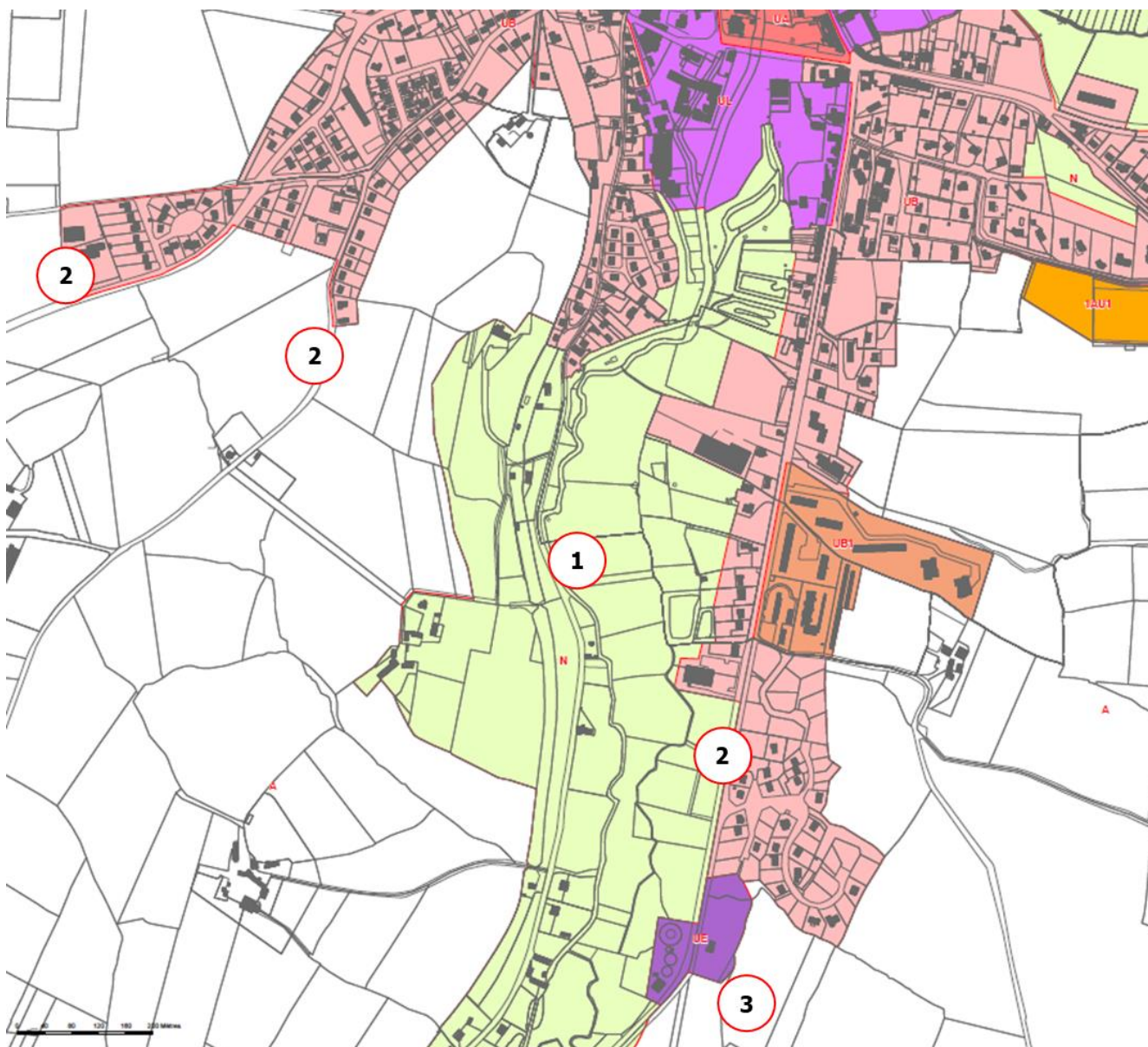
5 - Classement en zone agricole d'une exploitation agricole

6 – Classement en secteur 1AUL de parcelles enclavées entre le site de la Maladrerie et la RD13 afin de conforter le pôle d'équipement de la Maladrerie

7 – Classement en secteur 1AUE de l'extension de la zone d'activités du Pressoir

8 – Classement en secteur 1AU1 de la seule zone d'extension urbaine à vocation d'habitat de Saint-Calais qui permet de conforter le pôle de la Maladrerie

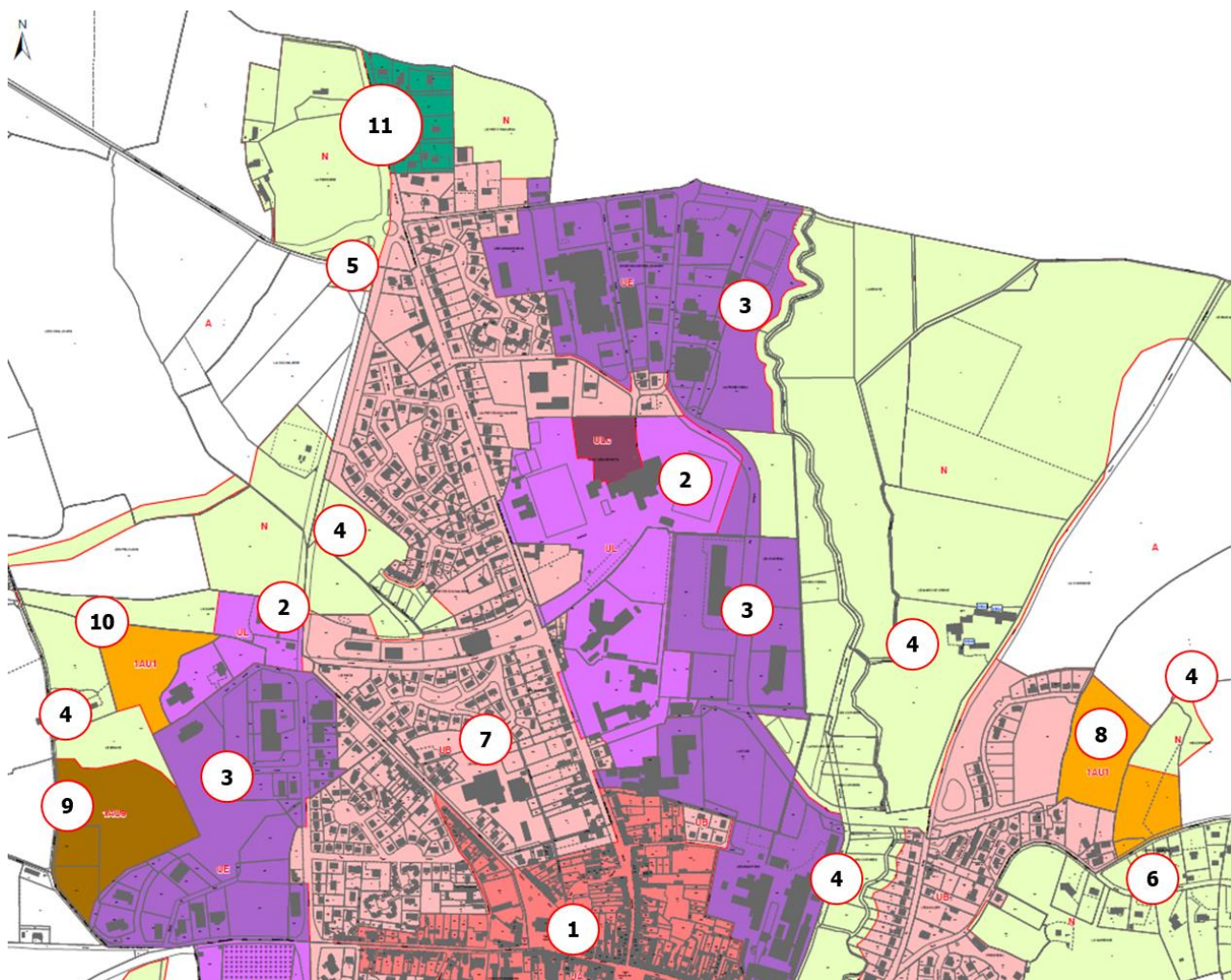




- 1 - Classement en zone N de la vallée de l'Anille et des secteurs en zones humides
- 2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif
- 3 – Classement d'une entreprise de ciment et de la station d'épuration en zone UE



8.2. VIBRAYE



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Classement des équipements sportifs, culturels et scolaires en UL afin de permettre leur évolution

3 – Classement des zones d'activités en UE, afin de permettre le développement des entreprises

4 – Classement en zone N de la vallée de la Braye et de secteurs en zone humide

5 – Limite urbaine formée par la RD 1

6 – Classement en zone N d'un secteur urbanisé en continuité avec le bourg mais non raccordé à l'assainissement collectif

7 – Classement en zone UB d'un site de l'entreprise BSN pour éviter la création d'activités pouvant générer des nuisances dans le tissu urbain pavillonnaire

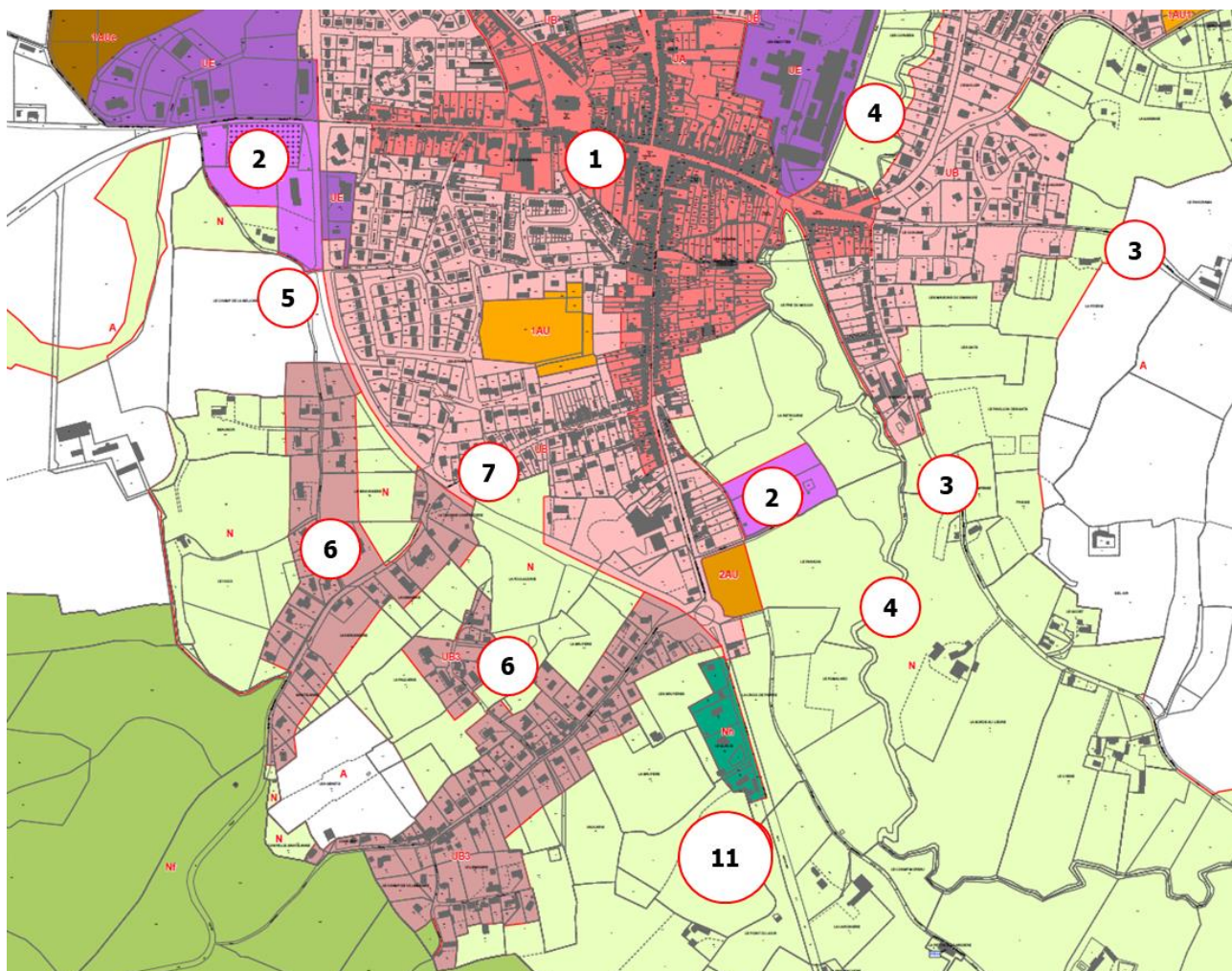
8 - Classement en zone 1AU1 des dernières tranches du lotissement de la Charmoie

9 – Classement en zone 1AUE de l'extension de la zone d'activités du Bray

10 – Classement en zone 1AU1 du site du Bray pour développer un lotissement

11 – Classement en Nh du quartier ne disposant pas de l'assainissement collectif, mais pouvant être raccordé





1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Classement des équipements (cimetière et son extension, centre de secours, déchèterie et son extension) en zone UL afin de permettre leur évolution

3 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

4 – Classement en zone N de la vallée de la Braye

5 – Limite urbaine formée par la RD 1

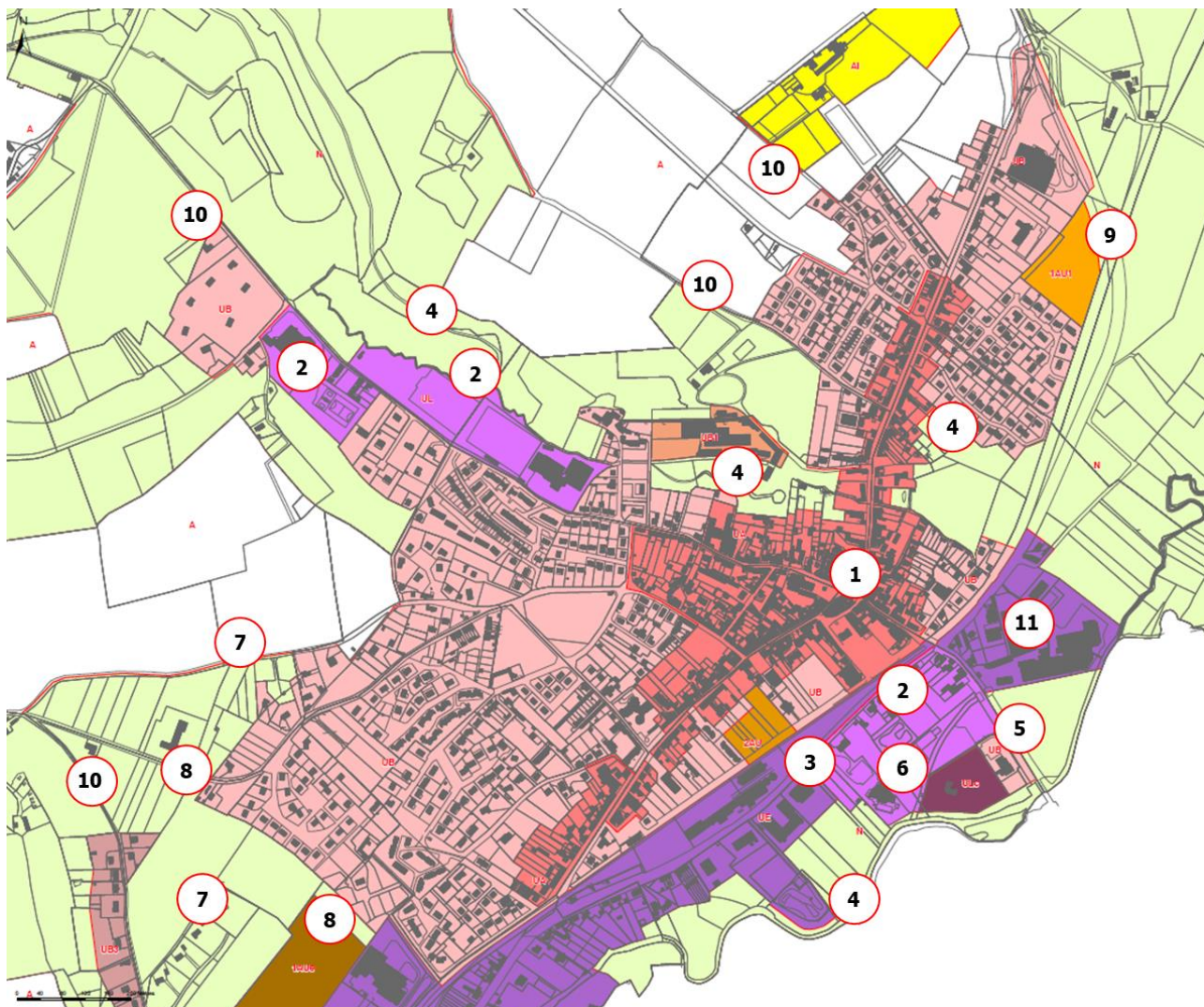
6 – Classement en secteur UB3 d'un linéaire urbanisé afin de reconnaître sa vocation résidentielle, tout en limitant sa densification (double rideau interdit)

7 – Secteur difficile d'accès classé en zone N pour limiter la consommation foncière

11 – Classement en Nh d'un secteur en continuité du bourg, desservi par l'assainissement collectif mais bordant la route RD1



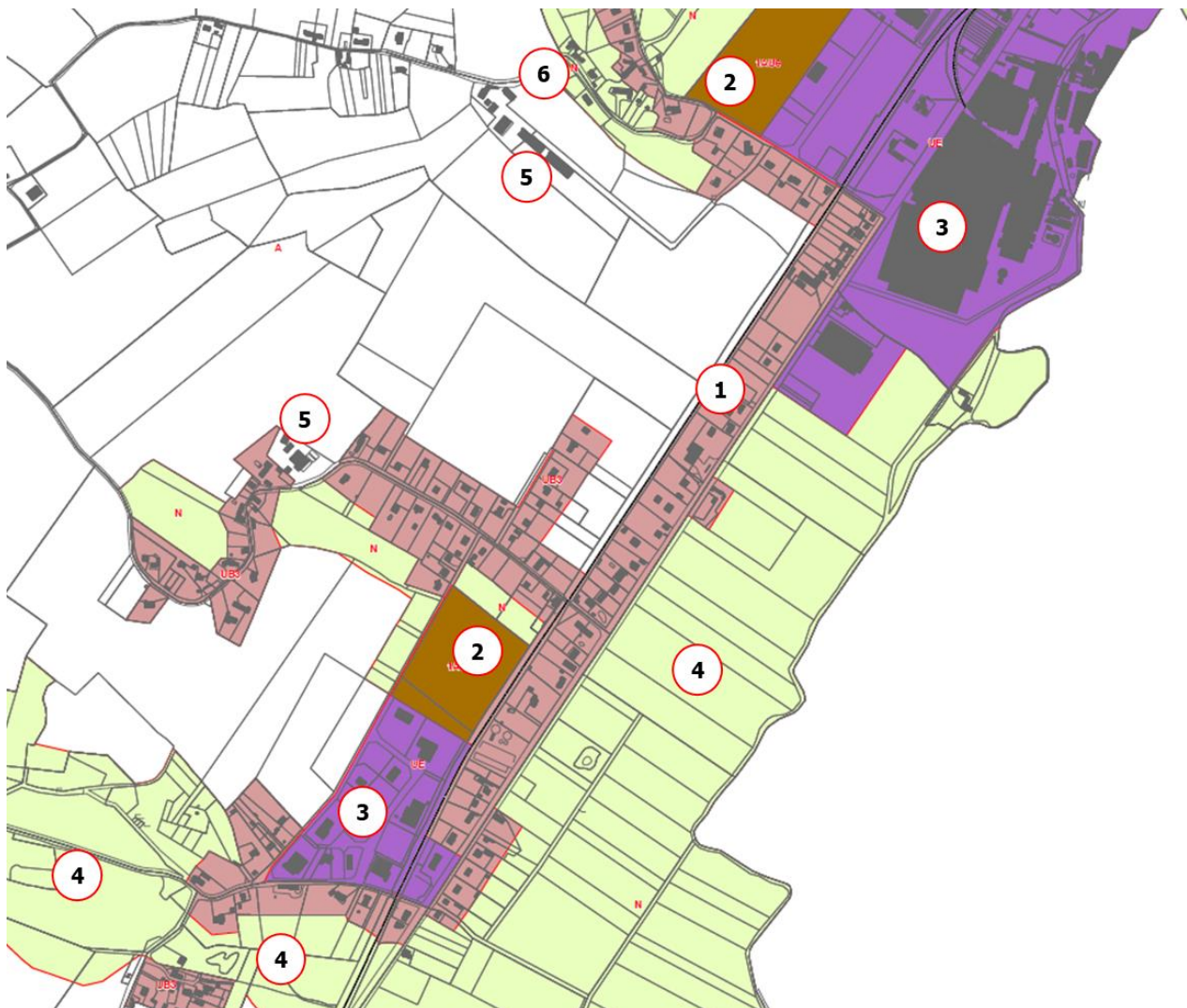
8.3. BESSÉ-SUR-BRAYE



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Classement des équipements culturels, scolaires, sportifs en UL afin de permettre leur évolution
- 3 – Au-delà de la RD 303, classement en zone UE ou UL afin d'éviter la construction de nouveaux logements
- 4 – Classement en zone N de la vallée de la Braye, des cours d'eau et des zones humides
- 5 – Classement en zone UB de l'ancienne auberge pour permettre sa transformation en logement ou en une autre activité compatible avec la proximité du camping
- 6 - Classement en secteur ULc du camping pour permettre son évolution
- 7 – Classement en zone N d'un secteur urbanisé en continuité avec le bourg mais non raccordé à l'assainissement collectif
- 8 - Classement en zone N d'une bande tampon entre l'extension de la zone d'activité et le tissu pavillonnaire et les locaux techniques et le tissu pavillonnaire
- 9 – Classement en secteur 1AU1 du site des Varennes



- 10 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif
- 11 – Classement des zones d'activités en UE, afin de permettre le développement des entreprises

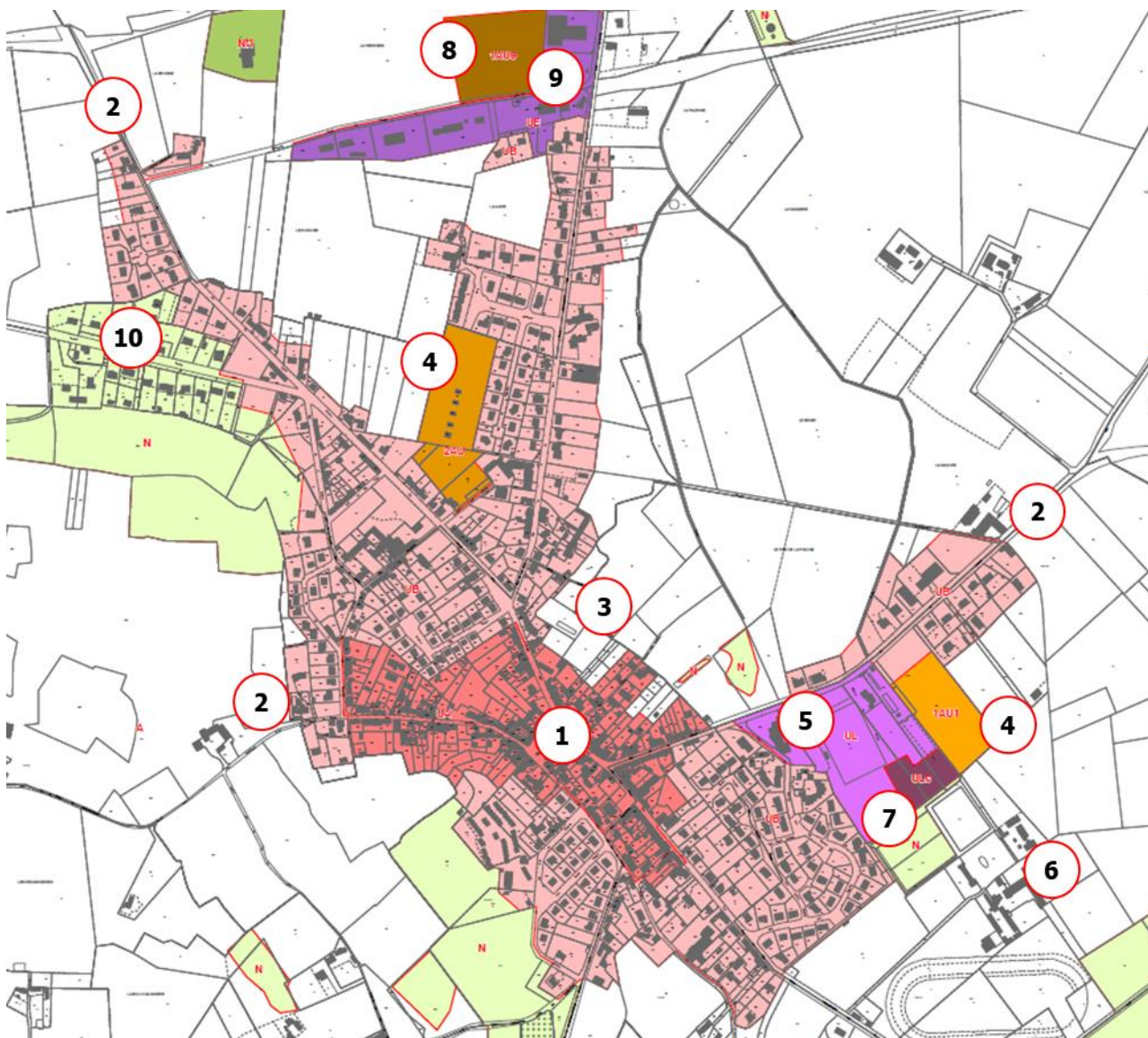


- 1 – Classement en secteur UB3 d'un linéaire urbanisé afin de reconnaître sa vocation résidentielle, tout en limitant sa densification (double rideau interdit)
- 2 – Classement en zone 1AUe de l'extension des zones d'activités des Chapelles et de la Brode
- 3 – Classement des zones d'activités en UE, afin de permettre le développement des entreprises
- 4 – Classement en zone N de la vallée de la Braye, des cours d'eau et des zones humides
- 5 – Classement en zone agricole des exploitations agricoles



6 - Classement en zone N d'un secteur urbanisé
en continuité avec le bourg mais non raccordé à
l'assainissement collectif

8.4. DOLLON



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

3 – Classement en zone agricole de secteur enclavé

4 – Classement en secteur 1AU1 des zones d'extension urbaine

5 – Classement des équipements culturels et sportifs afin de permettre leur évolution

6 – Classement en zone agricole de deux exploitations agricoles

7 - Classement en secteur ULc du camping pour permettre son évolution



8 – Classement en zone 1AUE de l'extension des zones d'activités de la gare

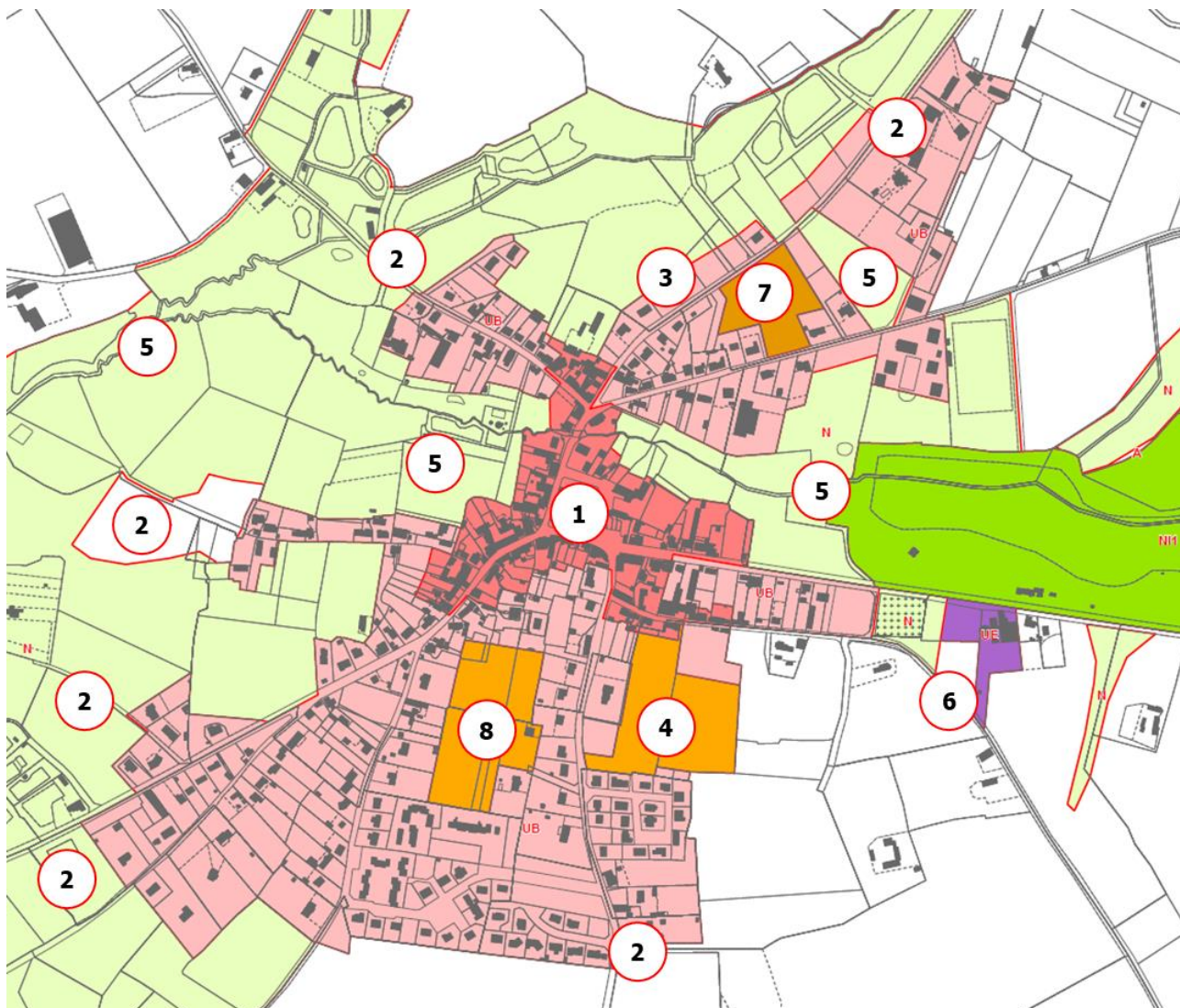
Une partie de la zone à urbaniser a fait l'objet d'un aménagement récent par une entreprise voisine, comme le montre la vue aérienne ci-contre.



9 – Classement des zones d'activités en UE, afin de permettre le développement des entreprises

10 - Classement en zone N d'un secteur urbanisé en continuité avec le bourg mais non raccordé à l'assainissement collectif

8.5. LAVARE



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif. La définition de cette limite urbaine permet également d'y inclure des terrains appartenant à des gens du voyage souhaitant y construire des logements afin de se sédentariser.

3 – Classement en zone UB d'un secteur desservi par l'assainissement collectif

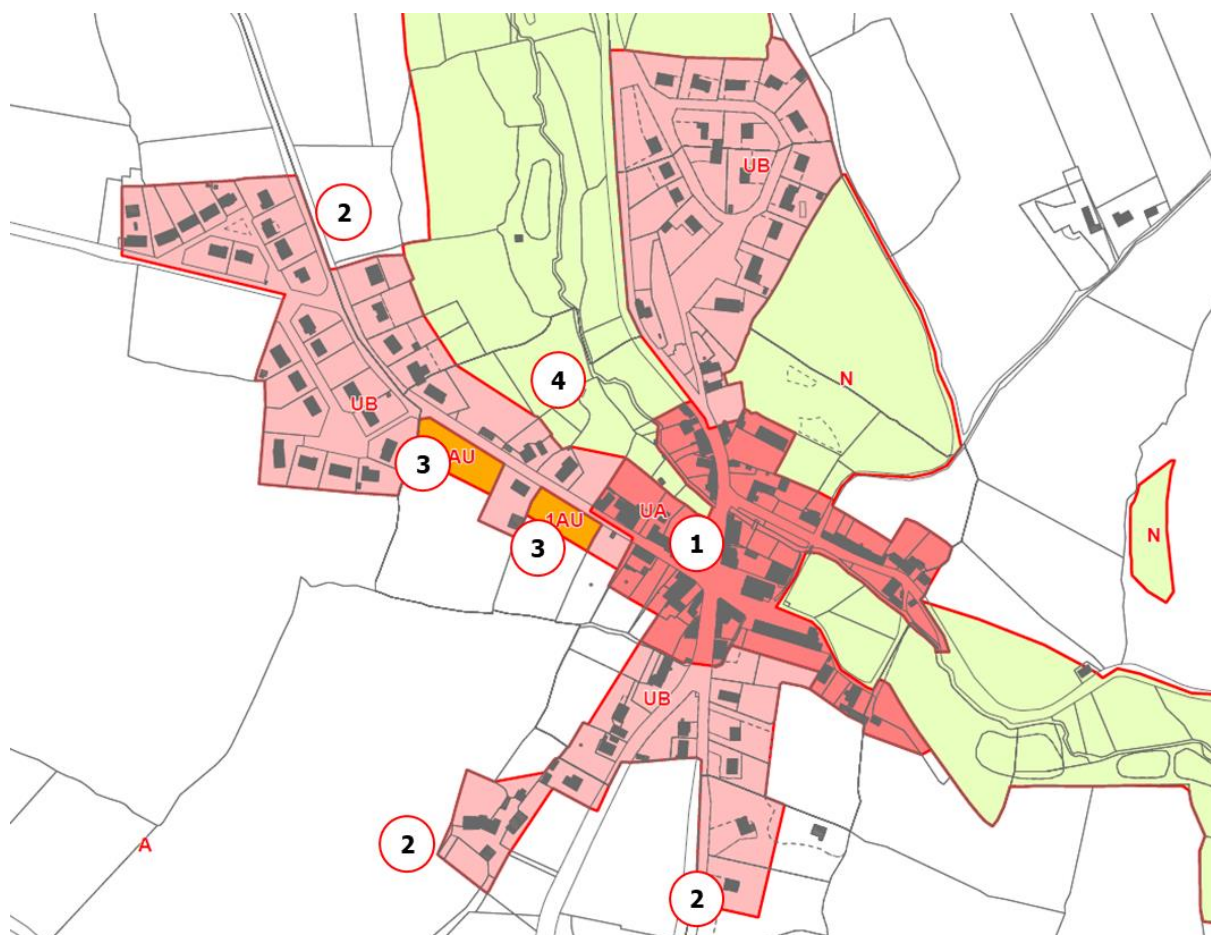
4 – Classement en secteur 1AU1 du secteur de la Garenne qui est de propriété communale

5 – Classement en zone N de secteur en zone humide, de la vallée de la Tortaigne et de cours d'eau



- 6 – Classement en zone UE du site de la coopérative agricole
- 7 – Classement en zone 2AU d'une vaste dent creuse de plus d'1 ha située dans le tissu urbain, mais dont l'urbanisation engendrerait une forte modification de la physionomie actuelle du quartier et une difficulté dans la gestion des accès sur la route départementale
- 8 – Classement en zone 1AU d'une dent creuse de plus d'1ha.

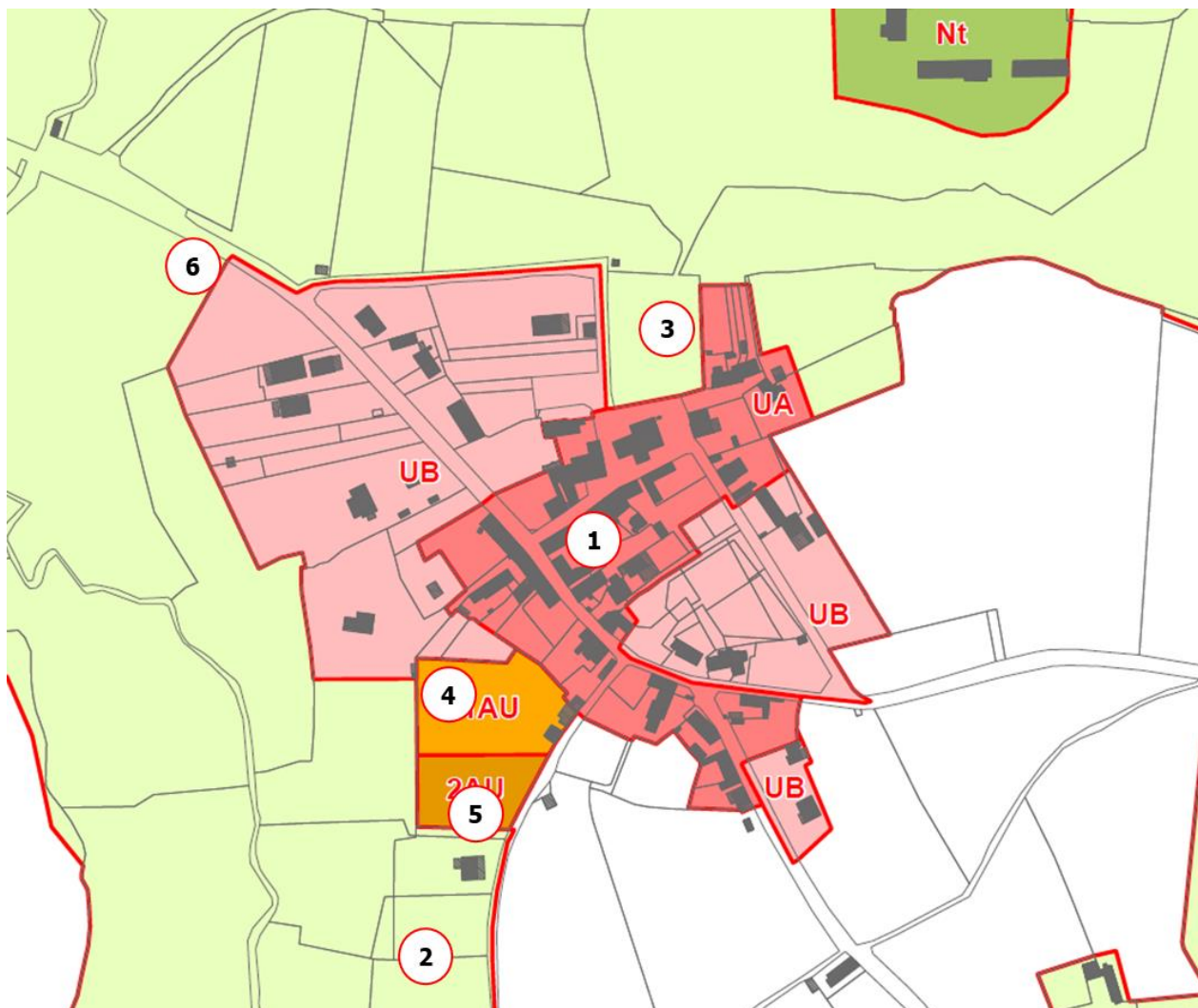
8.6. BERFAY



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif
- 3 – Classement en zone 1AU afin de permettre quelques constructions dans le bourg
- 4 – Classement en zone N du cours d'eau, de sa vallée et des zones humides



8.7. COGNERS



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Classement en zone N d'un secteur urbanisé en continuité avec le bourg mais non raccordé à l'assainissement collectif
- 3 – Classement en zone naturelle du parc du château de Cogners
- 4 – Classement en zone 1AU d'une parcelle de propriété communale afin de permettre quelques constructions dans le bourg
- 5 – Classement en zone 2AU suite à l'arrêté préfectoral portant sur la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée
- 6 – Classement en zone UB d'un terrain non-bâti mais artificialisé



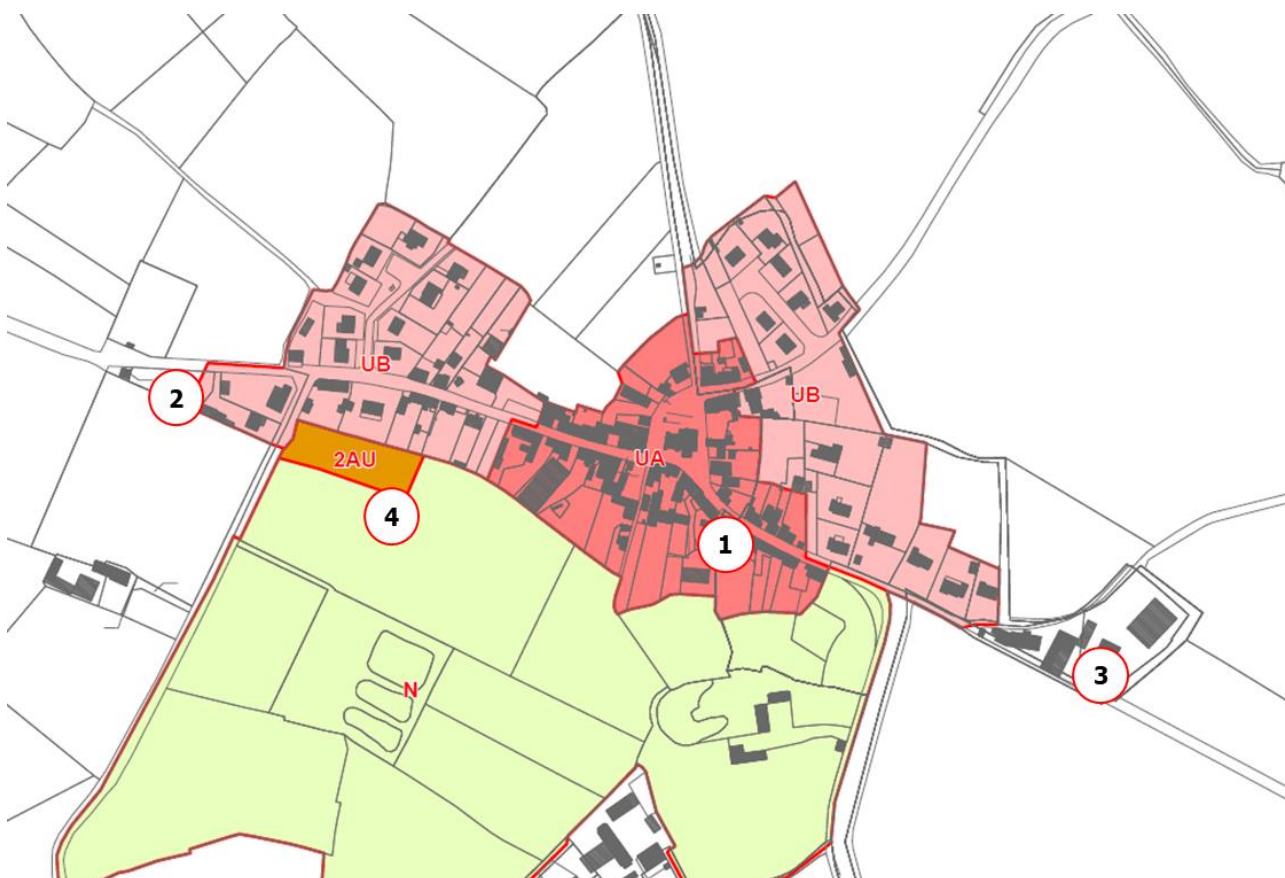
8.8. CONFLANS-SUR-ANILLE



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Classement en zone N et A de secteurs urbanisés en continuité avec le bourg mais non raccordés à l'assainissement collectif
- 3 – Classement en zone naturelle des vallées et zones humides
- 4 – Classement en zone UE de la zone d'activités de Montfreslon desservie par la déviation de Saint-Calais
- 5 – Limite urbaine formée par la RD1



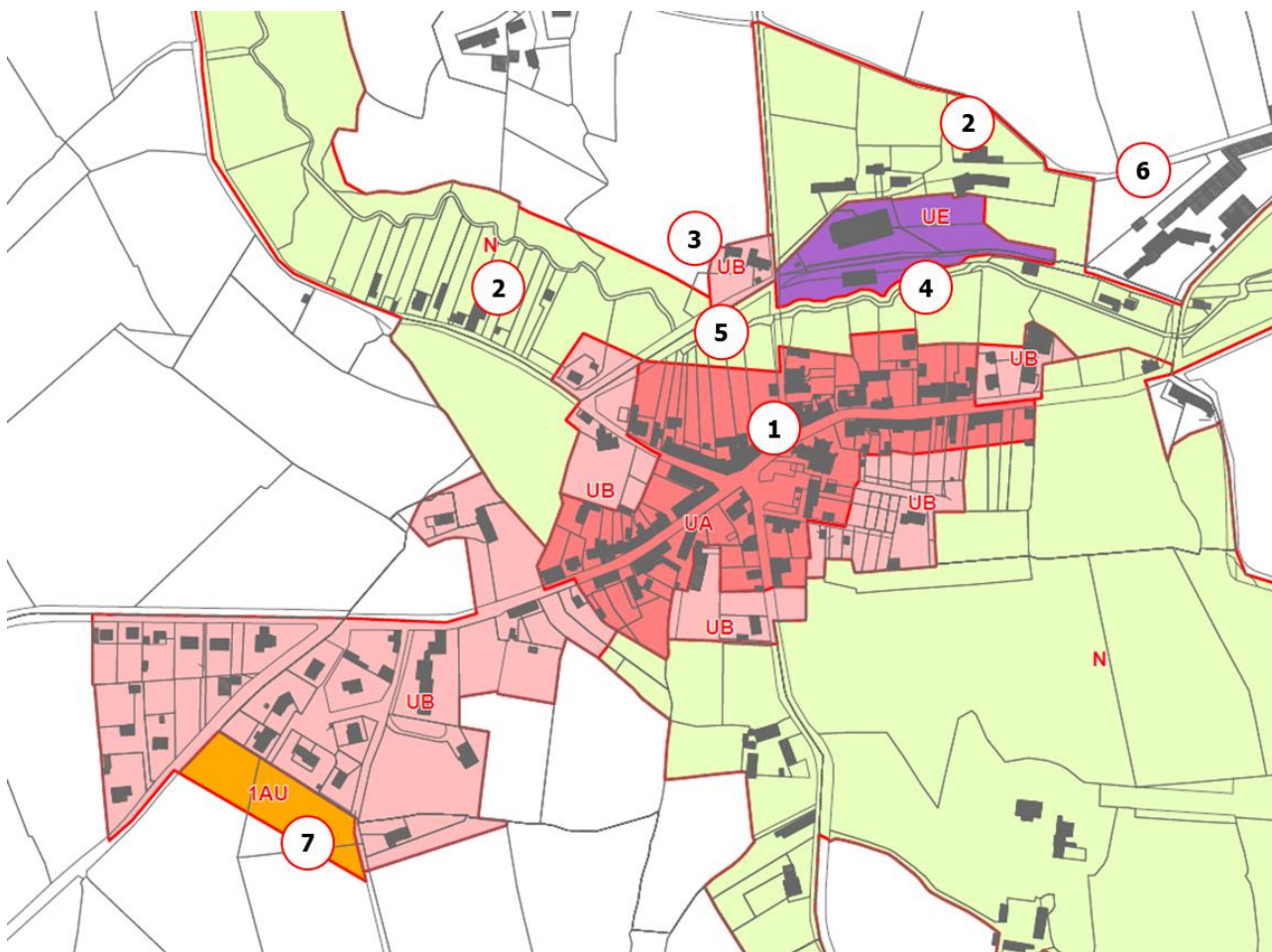
8.9. ECORPAIN



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Fin de l'étalement urbain
- 3 – Classement en zone A d'une exploitation agricole
- 4 – Classement en zone 2AU d'une partie d'une parcelle de propriété communale pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg (classement initialement en 1AU, classé en 2AU suite à l'arrêté préfectoral portant sur la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée)



8.10. EVAILLÉ



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Classement en zone N d'un secteur urbanisé en continuité avec le bourg mais non raccordé à l'assainissement collectif

3 – Classement en zone UB d'un secteur urbanisé en continuité avec le bourg et desservi par l'assainissement collectif

4 – Classement en UE du site des locaux techniques et de deux entreprises afin de permettre leur développement

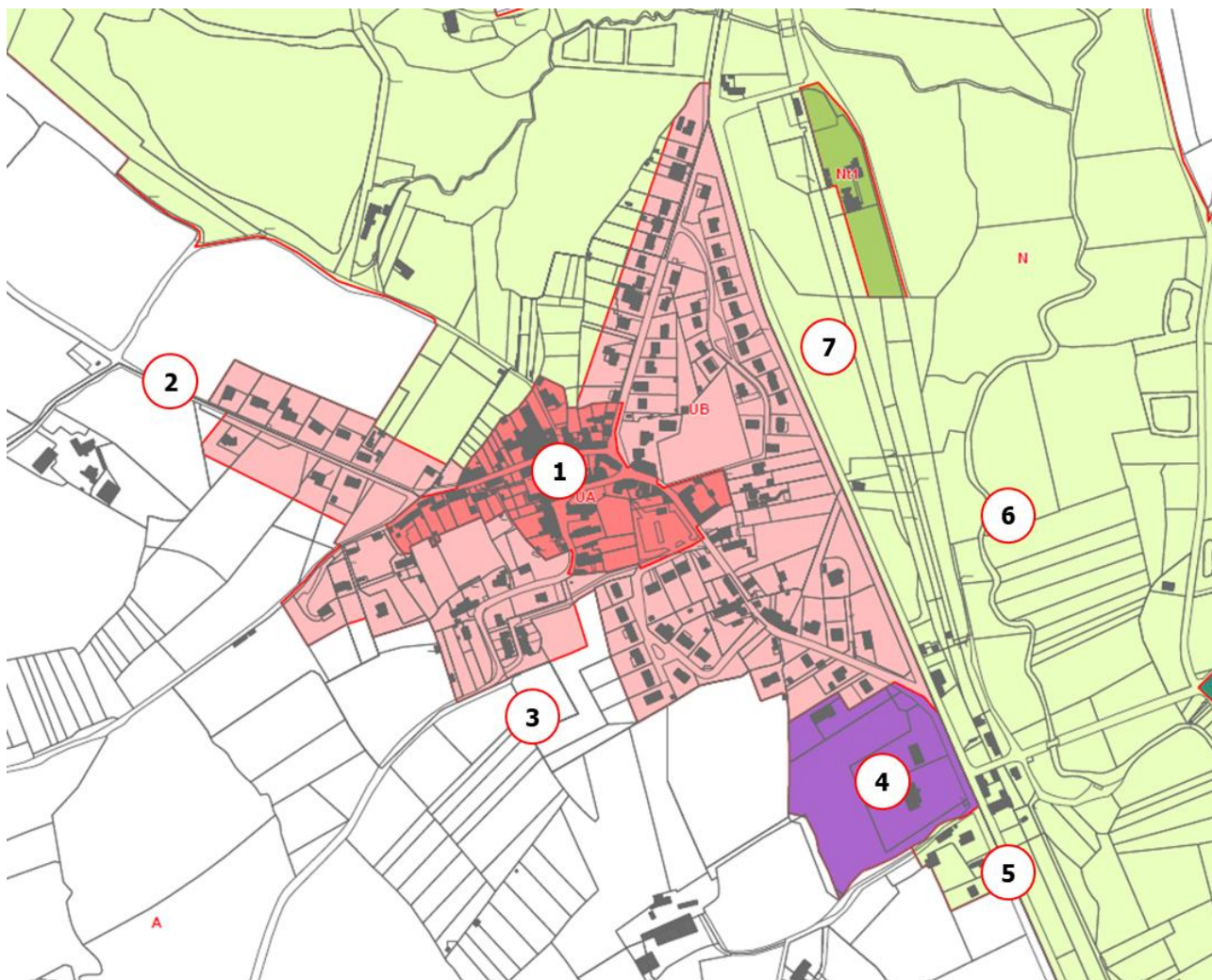
5 – Classement en zone N d'un secteur situé à l'intérieur du tissu urbain mais présentant des enjeux environnementaux (zone inondable et zones humides)

6 - Classement en zone A d'une exploitation agricole

7 – Classement en zone 1AU d'un secteur pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg



8.11. LA CHAPELLE HUON



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

3 – Classement en zone UB du cimetière

4 – Classement en UE de la scierie et des locaux techniques situés à proximité afin de conforter ces activités

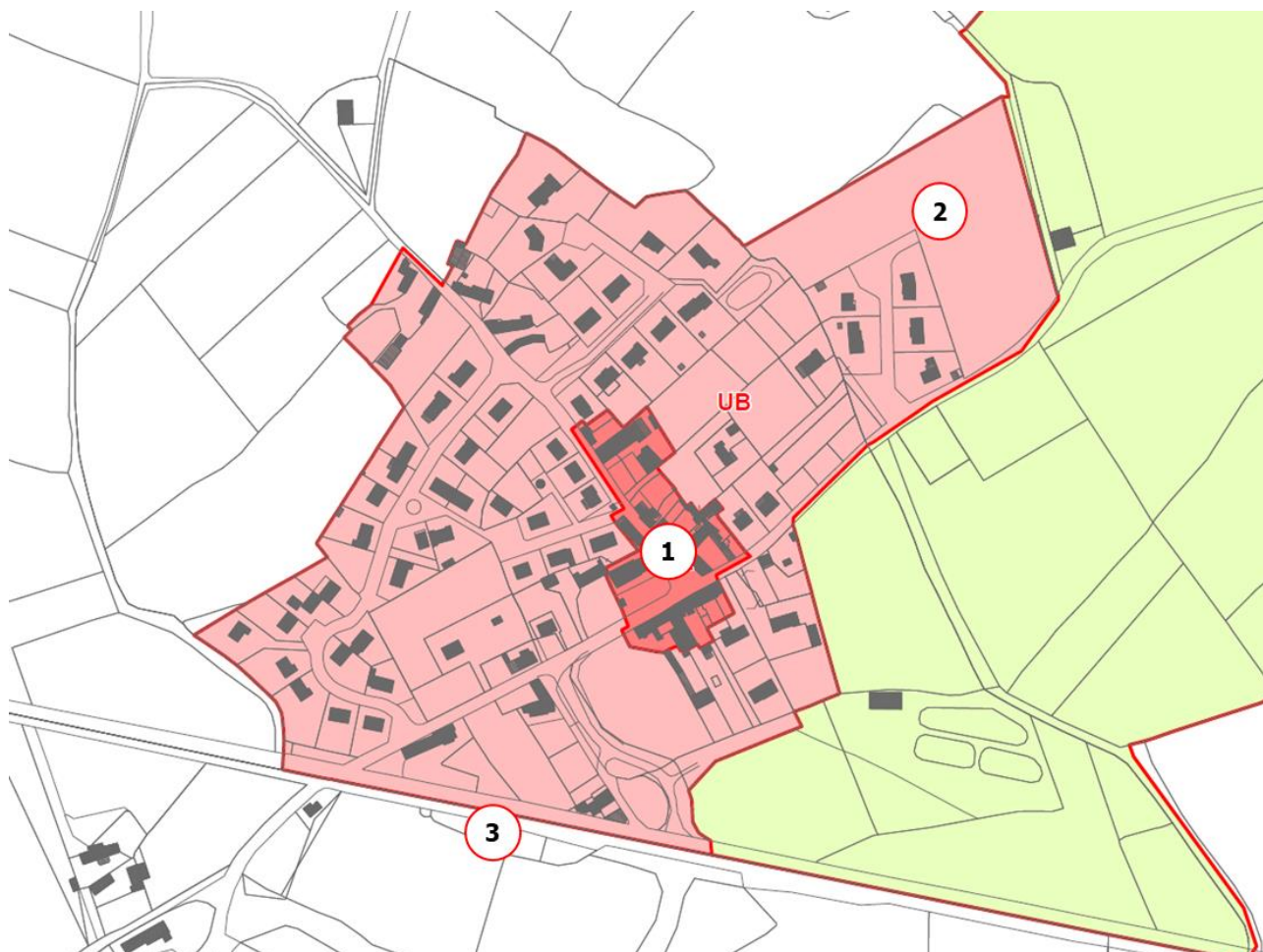
5 – Classement en zone N de secteurs urbanisés mais situés à proximité de la scierie afin d'éviter la création de nouveaux logements à ses abords

6 – Classement en zone N de la vallée et des zones humides

7 - Limite urbaine formée par la RD 3030



8.12. MAROLLES LES SAINT-CALAIS



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Classement en zone UB d'un lotissement en cours de commercialisation
- 3 – Limite urbaine formée par la 357



8.13. MONTAILLÉ



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif
- 3 – Classement en zone UE du site de la coopérative agricole
- 4 – Classement en zone 1AU d'un secteur pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg
- 5 – Classement en zone naturelle de l'entrée de ville afin de la préserver des constructions
- 6 – Classement en zone N de la vallée et des zones humides



8.14. RAHAY



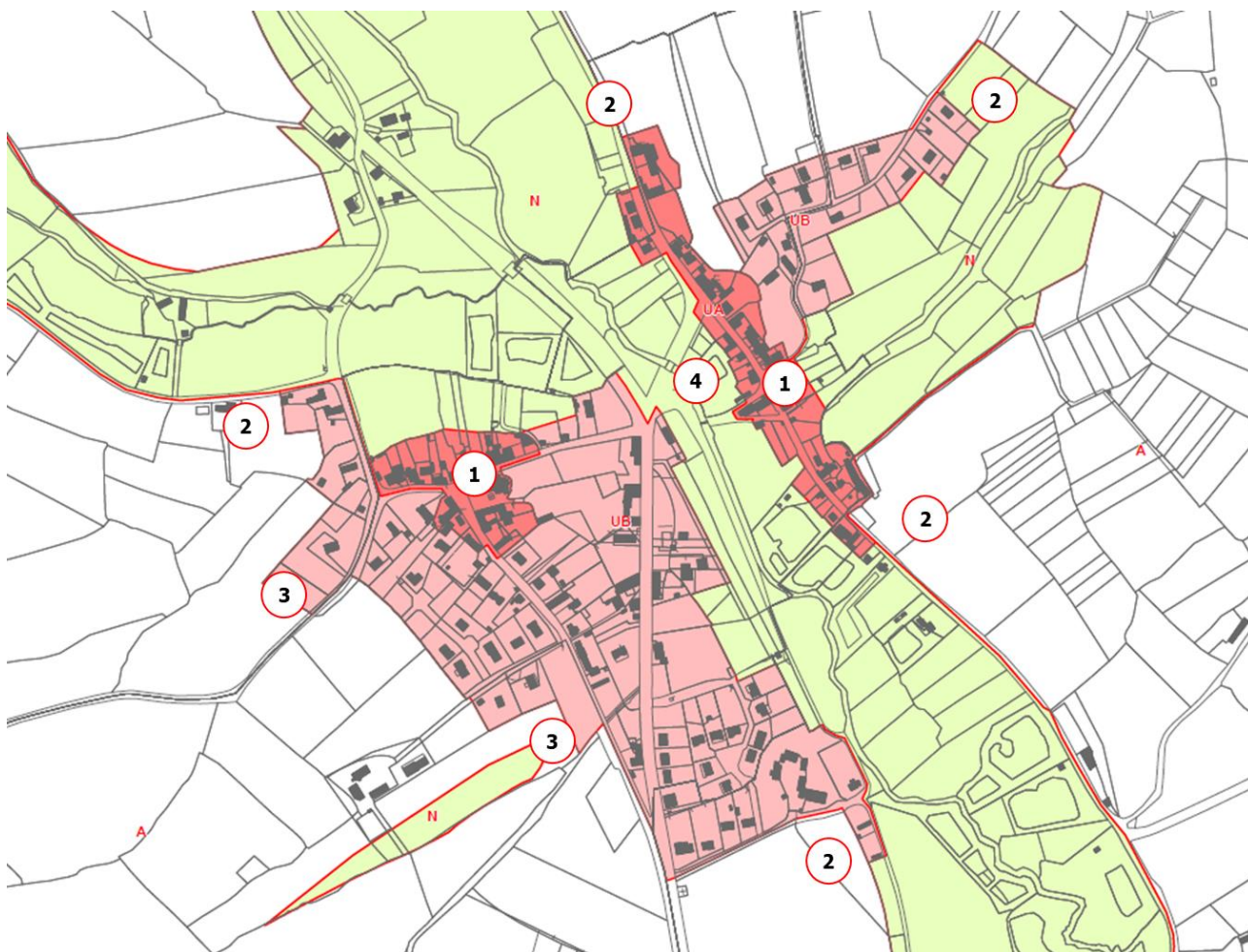
1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

3 - Classement en zone UB d'un terrain non-bâti mais artificialisé



8.15. SAINT-GERVAIS-DE-VIC



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif
- 3 – Classement en zone UB du cimetière et du parking public
- 4 - Classement en zone N d'un secteur situé à l'intérieur du tissu urbain mais présentant des enjeux environnementaux (zone inondable et zones humides)



8.16. SAINTE- CÉROTTE



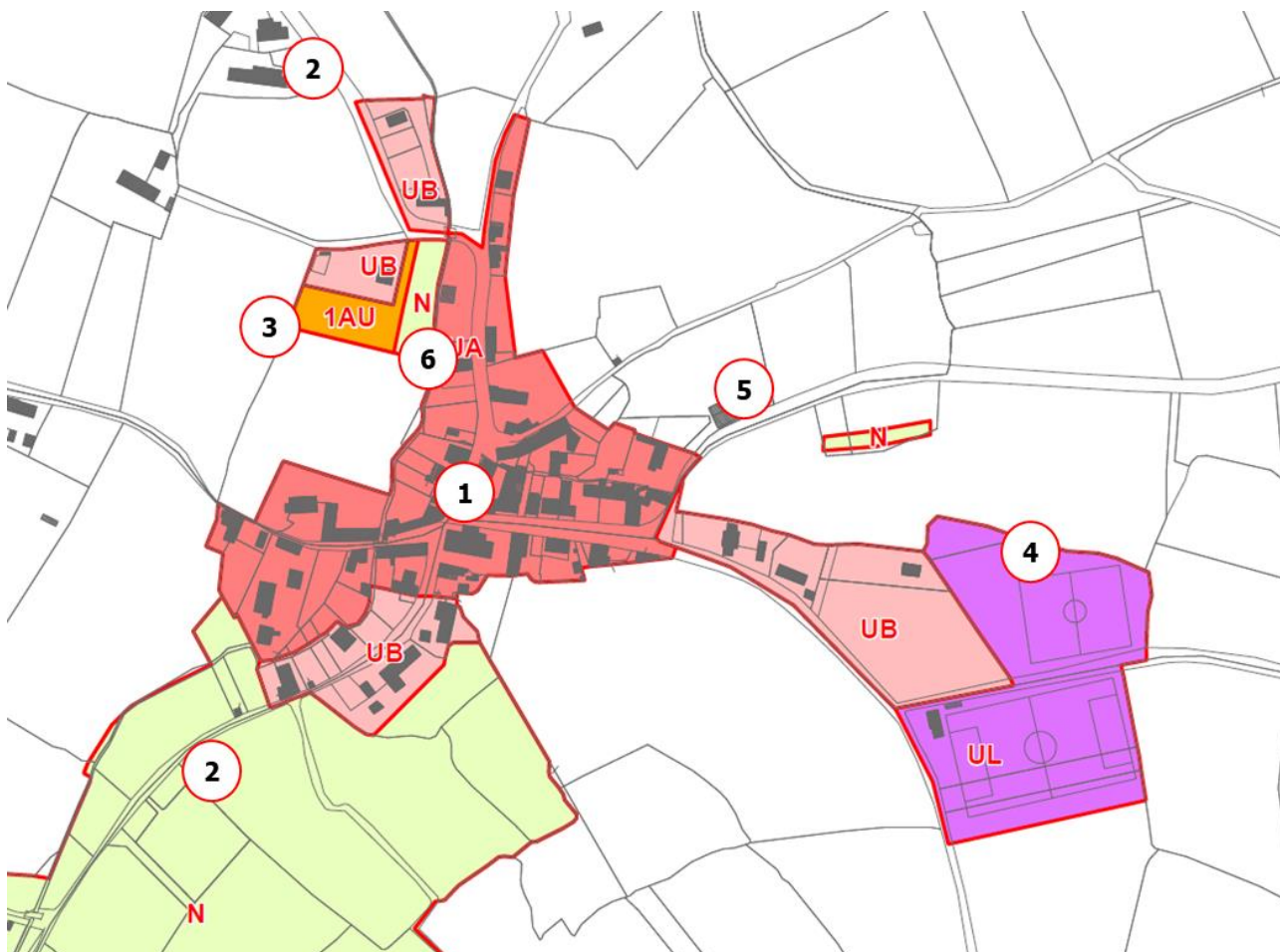
1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

3 – Classement en 1AU et 2AU en raison des réseaux pour la construction de quelques constructions dans le bourg



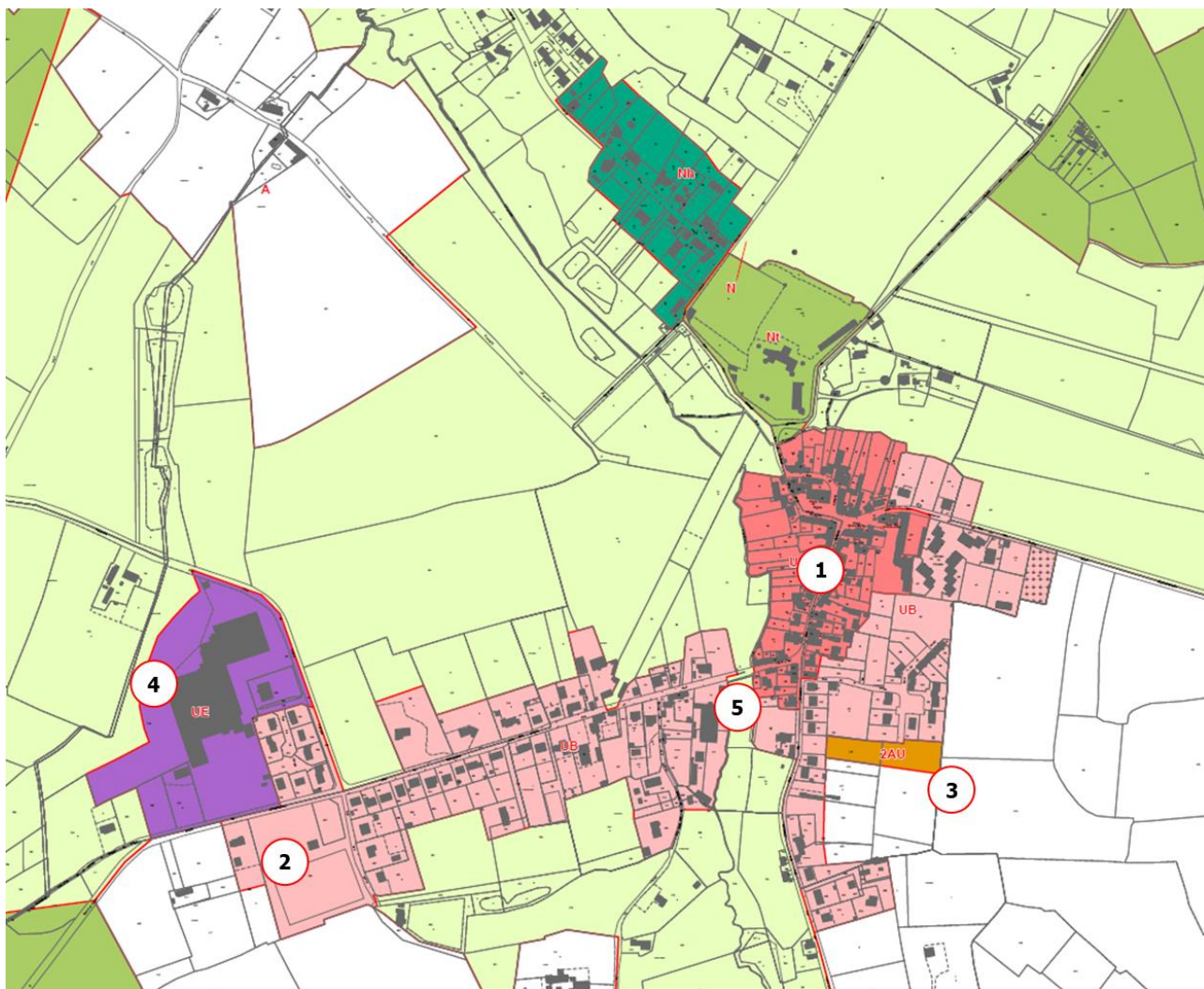
8.17. SAINTE-OSMANE



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif
- 3 – Classement en zone 1AU d'une partie d'une parcelle de propriété communale pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg
- 4 – Classement en zone UL des équipements sportifs
- 5 – Classement en zone A d'un bâtiment agricole
- 6 – Classement en zone N d'un espace soumis au risque inondation



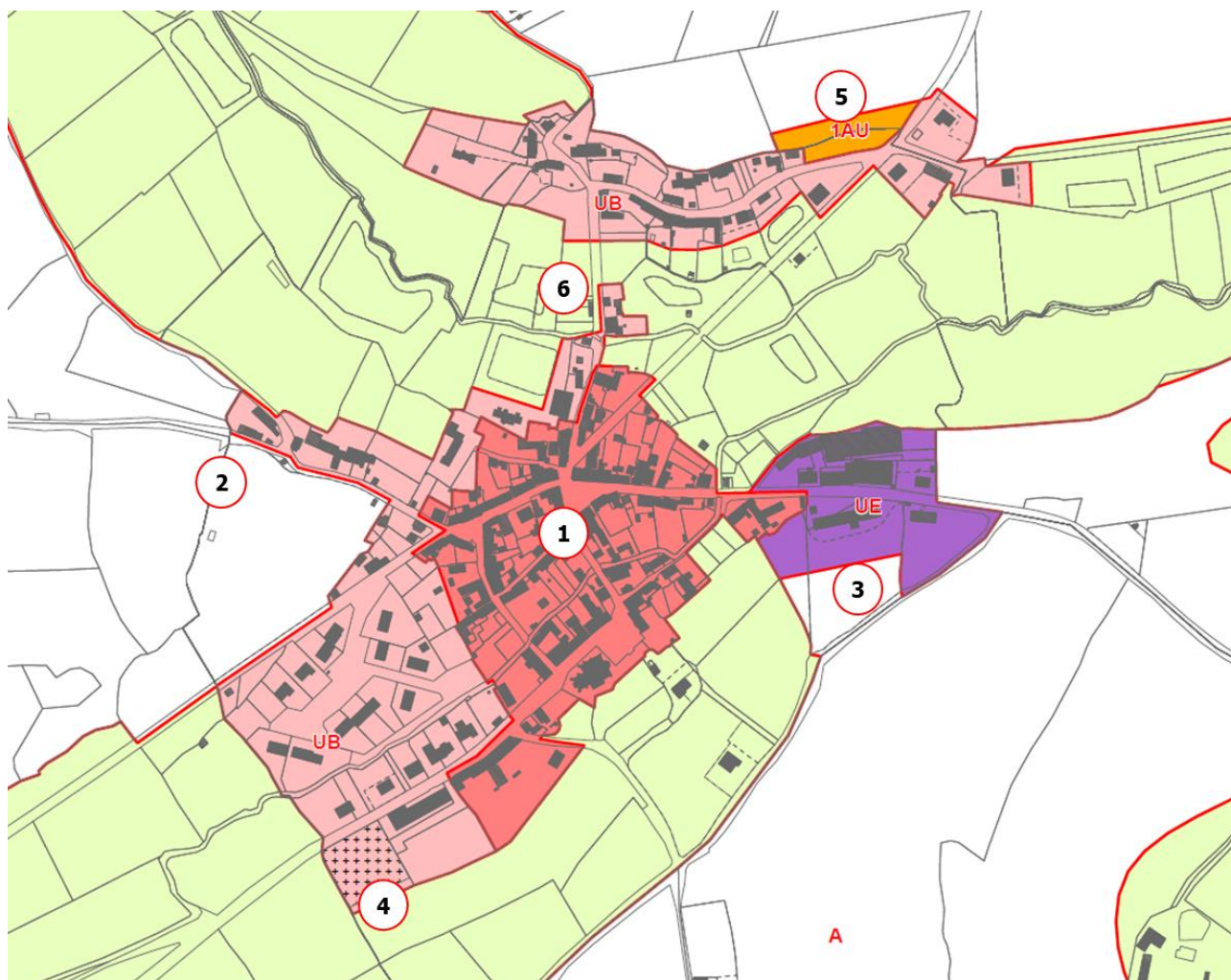
8.18. SEMUR-EN-VALLON



- 1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles
- 2 – Classement en zone UB du terrain de foot et du parking public
- 3 – Classement en zone 2AU d'une partie d'une parcelle de propriété communale pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg à long terme en raison des réseaux
- 4 – Classement en zone UE de l'usine Metaseval et de l'artisan du bâtiment situé à proximité. La délimitation de la zone UE limite l'impact sur le massif forestier tout en permettant à l'entreprise de se développer
- 5 - Classement en zone N d'un secteur situé à l'intérieur du tissu urbain mais présentant des enjeux environnementaux (zone inondable et zones humides)



8.19. VALENNES



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

3 – Classement en zone UE de l'usine Socova. La délimitation de la zone UE intègre la propriété foncière de l'entreprise et l'habitation située à l'Est afin d'éviter le développement de nouveaux logements à l'Est de l'usine (division parcellaire) mais permettre les extensions et annexes de l'habitation existante.

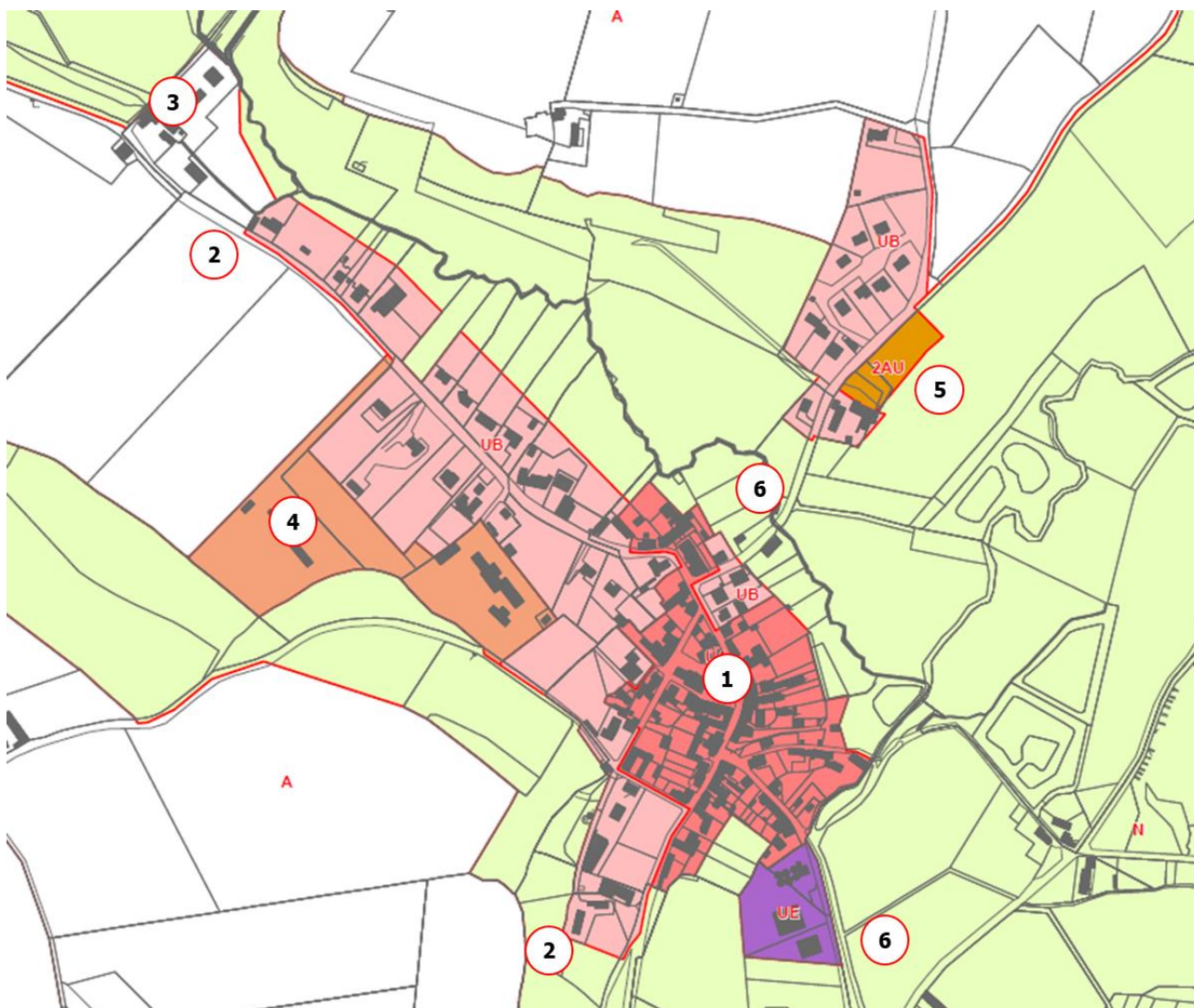
4 – Classement en zone UB du cimetière et du secteur visé pour son extension ou la création de stationnement

5 - Classement en zone 1AU d'une partie d'une parcelle de propriété communale pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg

6 - Classement en zone N d'un secteur situé à l'intérieur du tissu urbain mais présentant des enjeux environnementaux (zone inondable et zones humides)



8.20. VANCÉ



1 – Classement des tissus bâtis anciens en UA, afin de préserver leurs caractéristiques urbaines traditionnelles

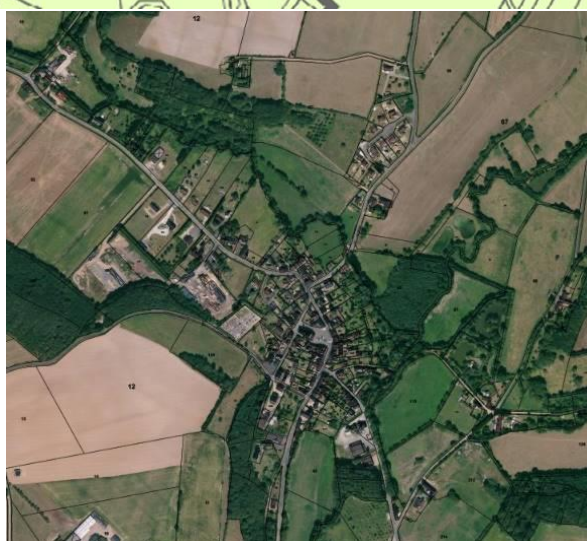
2 – Fin de l'étalement linéaire : la limite urbaine inclut les constructions situées en continuité du bourg et desservies par l'assainissement collectif

3 – Classement en zone A d'une exploitation agricole

4 – Classement en zone UE de la scierie et de la coopérative agricole pour permettre leur développement au sein de leur unité foncière

5 - Classement en zone 1AU d'une partie d'une parcelle de propriété communale pour permettre la construction de quelques logements dans le bourg

6 - Classement en zone N de la vallée et des zones humides



9. JUSTIFICATION DES STECAL

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille compte 30 secteurs exceptionnels répartis sur 11 types de secteurs particuliers. Ces périmètres permettent de répondre à des projets publics ou privés, qui se situent en zone agricole ou naturelle, mais ne pourraient être autorisés par le règlement dans l'ensemble de la zone. Dans le cas des projets, qu'ils soient privés ou publics, ils sont limités sur des emprises où les porteurs sont déjà propriétaires.

Les périmètres et la location des STECAL sont précisés en annexe du PLUi.

9.1. AA : SECTEUR AGRICOLE À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ARTISANALE

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Sont admises les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

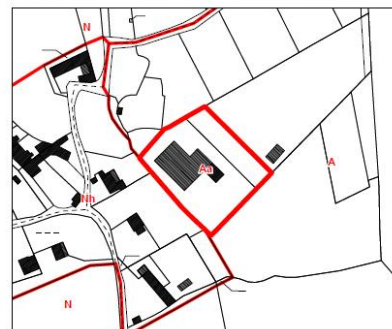
- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

■ JUSTIFICATION

Ces secteurs ont été retenus car ils accueillent des activités de transformation (site de la maison brûlée à la Chapelle Huon), de stockage (site de La Fontaine à Marolles-les-Saint-Calais et de l'Aiguillé à Saint-Calais) et de vente de produits agricoles. La création d'un STECAL permet de pérenniser ces activités. Il y a **4 STECAL** « Aa » dans le document d'urbanisme, qui sont les suivants :

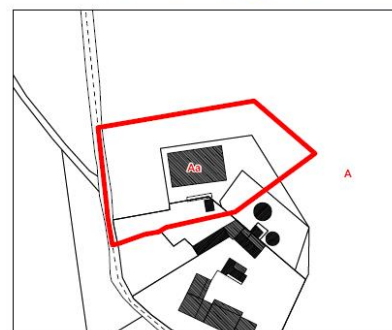
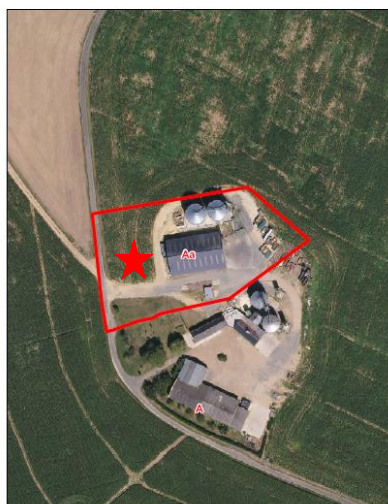
Sur le **site Maison brûlée à la Chapelle Huon**, M. PELLETIER, propriétaire de l'entreprise a émis le souhait, via la concertation, de construire de nouveaux bâtiments liés à son activité économique (demande LAC1 dans le bilan de la concertation – cf. extrait ci-après) sur une emprise où ce dernier est propriétaire.

Aa = Secteur agricole à vocation principale d'activité économique artisanale
4672 m²



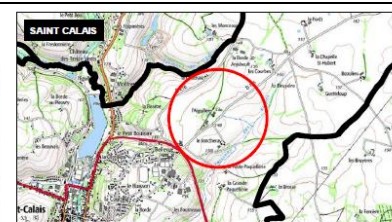
Sur le **site de Fontaine à Marolles-les-Saint-Calais**, un permis de construire a été accordé en 2018 (cf. étoile rouge à droite pour un bâtiment entre 450 et 500 m²) à l'entreprise SAS Verron (commerce de céréales, de semences et d'aliments pour le bétail) pour la construction de bureaux et de stockage.

Aa = Secteur agricole à vocation principale d'activité économique artisanale
10286 m²



A **l'Aiguillé à Saint-Calais** est installé un site de la coopérative agricole Agrial. Un STECAL permet d'autoriser explicitement les constructions liées à cette coopérative agricole sur sa propriété foncière.

Aa = Secteur agricole à vocation principale d'activité économique artisanale
26140 m²



Le site des Charbonneries à Sainte-Cérotte

accueille l'entreprise Lesieur qui emploie 144 salariés sur 10 établissements. Sur le site des Charbonneries, on compte 7 salariés. L'entreprise est spécialisée dans la vente et réparation de matériel agricole. L'entreprise porte un projet d'extension afin de créer une aire d'exposition et stockage pour les matériels neufs et occasions, une aire de stationnement et disposer d'une nouvelle sortie sur la RD 13. La délimitation du SETCAL prend en compte le souhait d'extension de l'entreprise.

Aa = Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales
11798 m²



Extrait du mail du 24 octobre 2018 de l'entreprise Lesieur à destination de la Commune de Sainte-Cérotte et des Vallées de la Braye et de l'Anille :

« La société LESIEUR SA emploie 144 salariés sur 10 établissements.

A Ste Cérotte, il y a 7 salariés et un apprenti

Notre établissement est situé : les charbonneries 72120 STE CEROTTE sur un terrain de 4 000m²

Notre activité est la vente et la réparation de machines agricoles

Le bâtiment se répartit de la façon suivante :

- 123 m² de magasin /libre service
- 406 m² d'atelier de réparation
- 50 m² de bureaux
- 110 m² stockage, salle de pause...

Nous avons le projet d'acheter une partie du terrain située à L'Eguillé Section B parcelle 62.

Notre projet est de créer une aire d'exposition et stockage pour les matériels neufs et occasions et une aire de stationnement.

A l'avenir, peut-être qu'il y aura un préau ou un hangar mais il n'y a rien de défini pour le moment. »

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Conforter les entreprises majeures situées en dehors des zones d'activités » du PADD.

9.2. AL ET AL1: SECTEUR AGRICOLE À VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, TOURISME ET ÉQUIPEMENTS

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de

- 1000 m² par unité foncière pour le secteur Al (site de la Gavollerie à Bessé-sur-Braye)
- 500 m² par unité foncière pour le secteur Al1 (site de l'hippodrome de Vibraye)

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

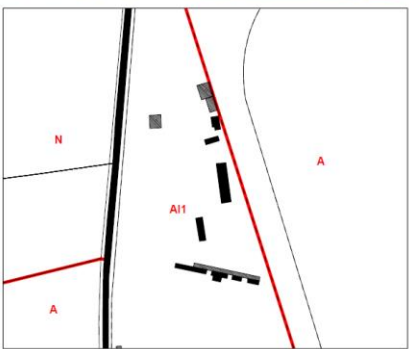
Les mêmes destinations qu'en zone agricole.

Sont admises les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

■ JUSTIFICATION

Ces STECAL correspondent à des sites touristiques ou de loisirs en lien avec une activité équestre. Pour permettre le développement de l'activité équestre un zonage A est nécessaire et pour permettre le développement d'activités de loisirs et touristiques, un STECAL est nécessaire. Il y a **1 STECAL « Al »** et **1 STECAL « Al1 »** dans le document d'urbanisme, qui sont les suivants :

Le site de la Justice à Vibraye correspond à l'hippodrome de Vibraye. Le périmètre a été défini sur l'emprise foncière des bâtiments. Il s'agit d'un lieu stratégique pour l'activité équestre sur le territoire intercommunal ; ce site ayant un rayonnement au-delà de ce dernier.	Al1 = Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements légers 23117 m²   
--	---

Sur le site de la Gavollerie à Bessé-sur-Braye,

les propriétaires (non sous le statut agricole) portent un projet d'activité touristique. Ce projet touristique permettra de valoriser le patrimoine bâti de la Gavollerie et de renforcer le bourg de Bessé-sur-Braye au vu de sa proximité avec ce dernier. Le périmètre (cf. export à droite) a été défini au plus près de projet. Ce dernier est présenté dans les pages ci-après.

Au regard du projet décrit (la création d'un manège et de bâtiments d'hébergements), il est apparu nécessaire que l'emprise au sol maximale pour les nouveaux bâtiments soit fixée à 1000 m²

AI = Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
48015 m²

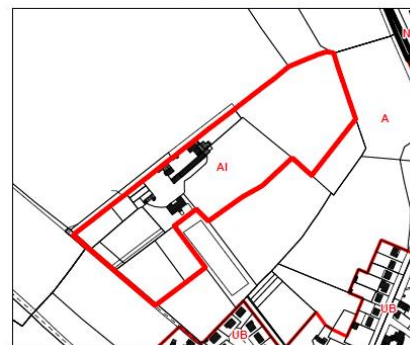


Schéma fonctionnel du projet d'éco-tourisme sur le site de la Gavollerie

(source : esquisse programmatique remis par les propriétaires)



Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'orientation 4 du PADD « Développer le tourisme vert ».

Extrait du courrier d'octobre 2019 de M. et Mme Martin propriétaire du site de la Gavollerie.

PROJET et Plan de ZONAGE ENVISAGE

L'activité d'hébergement touristique débutée depuis 11 ans conforte, à lui seul, ce projet de développement. Le cadre naturel est exceptionnel et le potentiel est bel et bien là ! Les enjeux du projet sont de respecter l'histoire du lieu, son bâti et les attentes d'une clientèle proche ou internationale à la recherche de nature, d'une belle esthétique et dans le respect de l'environnement. Le tout en proposant des niches ciblées de clientèle : avec partenariat, activités et loisirs cohérents sur place, de façon à allonger la durée de séjour et se démarquer sur le marché du tourisme en plein essor. Notamment, l'enjeu est de développer l'accueil de séminaires d'entreprises ou événementiel divers (à 2h de Paris, à 1h30 min par TGV et transfert), l'accueil cavaliers et cheval, et l'accueil de cyclotouristes (boucle Loire à vélo proche, panneaux rando du Perche Sarthois tout récemment installés sur le territoire). La rénovation des lieux mettra absolument en œuvre des matériaux locaux biosourcés (tels que le chanvre en isolation ...) ainsi que des techniques locales et traditionnelles (chaux ...) suivant les prescriptions notamment du guide-conseil habitat durable édité par le Perche Sarthois. La récupération d'eau et sa gestion sur l'ensemble du domaine sera aussi particulièrement au centre des préoccupations lors de la réhabilitation et de la construction de la maison de cavaliers.

-Rénovation des bâtiments existants en gîtes et leurs annexes

Le projet prévoit la création de gîtes dans les bâtiments de la ferme – sans activité agricole et abandonnée depuis plusieurs décennies. Adossés à ces hébergements touristiques, une pièce d'accueil et des bureaux sont prévus ainsi que des locaux pour l'entretien des lieux : laverie et entreposage varié (lingerie, hygiène, petit matériel ...). Une cuisine ainsi qu'une salle pour les repas viendront compléter l'aménagement. Une salle de séminaire pouvant être une salle de spectacle-réunion et multivalente sera à disposition des hôtes pour différentes occasions : salle d'exposition, formation de maréchalerie autour du cheval, conférence historique, conférence sur la protection de la nature, des oiseaux par exemple.

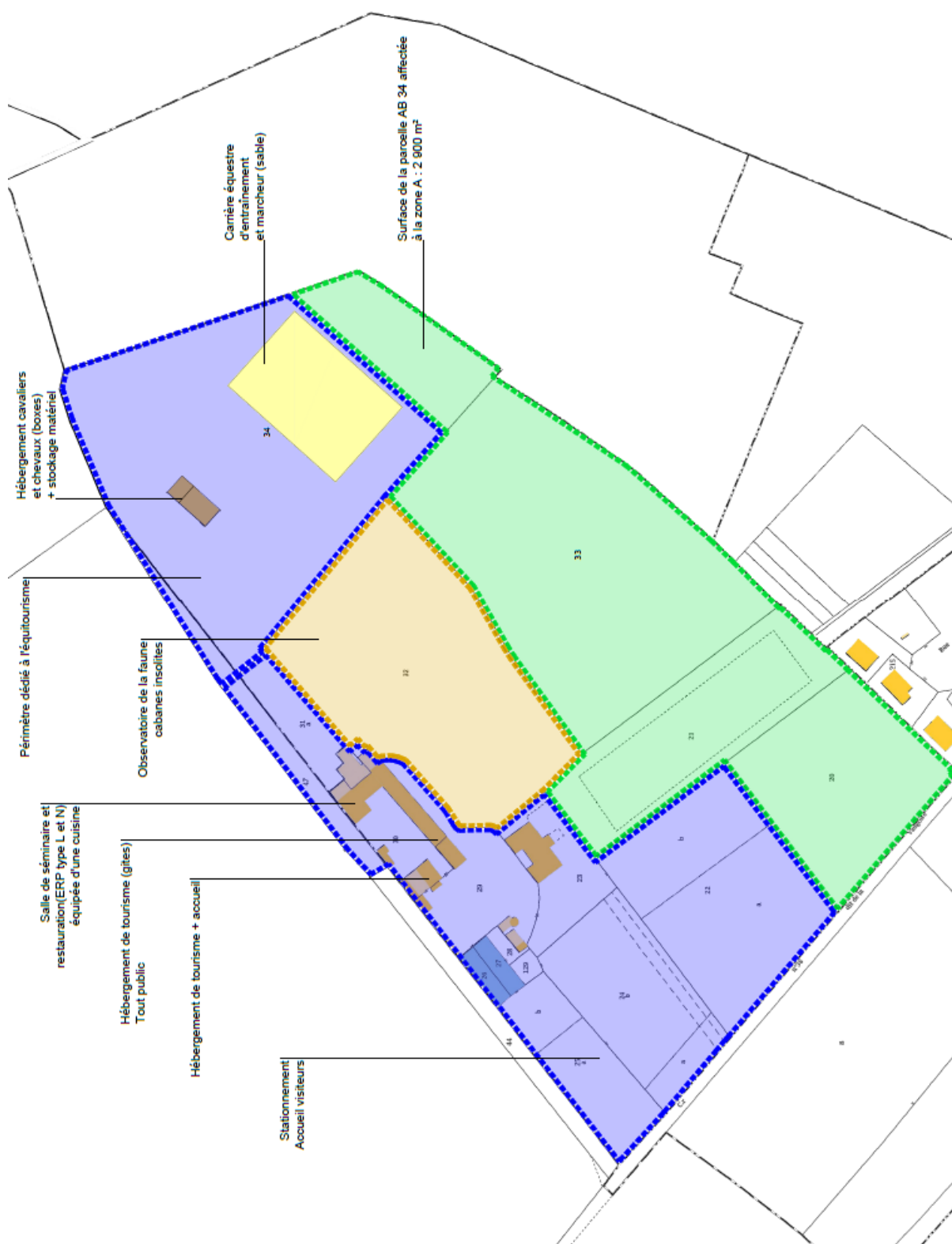
La surface au sol des bâtiments de la ferme est d'environ 680 m2 et il n'est pas prévu de surélévation des bâtiments afin de conserver l'architecture originelle. A ces hébergements viennent s'ajouter le gîte existant (aile Ouest de la ferme) et la chambre d'hôtes en cours de restauration dans le corps du château de la Gavollerie.

-Création d'un gîte équestre

Le projet comprend la construction d'un gîte dédié aux cavaliers. Cette structure se situera sur le terrain cadastré AB n°34. Les travaux coûteux d'assainissement et de raccordement au tout à l'égout réalisés en avril 2011 desserviront en effet la totalité du domaine (par un raccord facile de la ferme à réaliser). Des boxes à chevaux, la sellerie cavaliers, un local de rangement (entretien des prairies, soin aux chevaux, entreposage du foin ...) seront accolés à l'hébergement. Enfin une carrière d'entraînement et un marcheur - remblayés en sable- complèteront l'ensemble, en contrebas du terrain.

EN BREF Un projet tourisme vert, avec énergies renouvelables et matériaux locaux biosourcés :

- Un ensemble d'hébergement pour la clientèle de particuliers, pour une clientèle de cyclotouristes et d'équitouristes, pour des séminaires d'entreprise ou l'« incentive » (c'est-à-dire le tourisme de récompense : lorsqu'une société organise, pour ses commerciaux, des jeux, concours, et animations).
- Sur place des services : piscine chauffée (pompe à chaleur), vol de montgolfière, cours et intervenants autour du cheval, restaurant, culture de fruits et légumes, nature, faune, flore....
- Des informations sur l'histoire des moines camaldules, sur l'architecture du bâti, visite virtuelle des lieux, ...



9.3. NA : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ARTISANALE

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

■ JUSTIFICATION

Ces STECAL ont été retenus car ils accueillent des activités économiques industrielles et artisanales. La création de ces STECAL permet de conforter ces activités économiques.

3 raisons différentes justifient la création de STECAL pour ces entreprises :

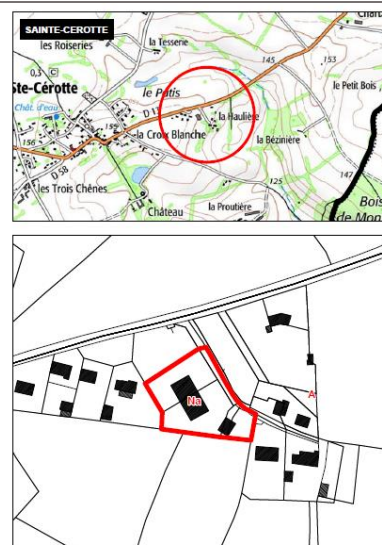
- **Le nombre de salariés** employés par l'entreprise : les entreprises comptant plus de 4 salariés font l'objet de STECAL pour préserver l'emploi.
- Des **projets de constructions** émis lors de la consultation des entreprises lors du PLUi : un questionnaire entreprise a été distribué à chaque entreprise du territoire en 2017 pour connaître leurs besoins.
- La nécessité de créer un STECAL au vu de l'activité. Ce cas correspond au **ferrailleur** situé sur le site du Ganotin à Ecorpain : le stockage de matériaux est une activité interdite en zone N, pour la permettre un STECAL est nécessaire.

Il y a **5 secteurs concernés** par le classement. Ce sont les suivants :

Sainte-Cérotte - La Haulière

Le nombre de salariés (4 à 5 salariés).

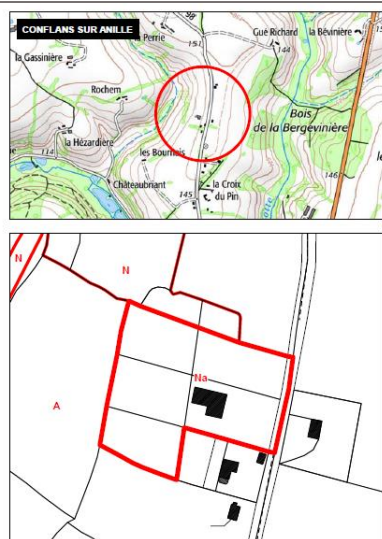
Le périmètre correspond à l'emprise foncière de l'entreprise reprenant les bâtiments existants.



Conflans-sur-Anille - Route de Semur

Le nombre de salariés (6 à 8 salariés)

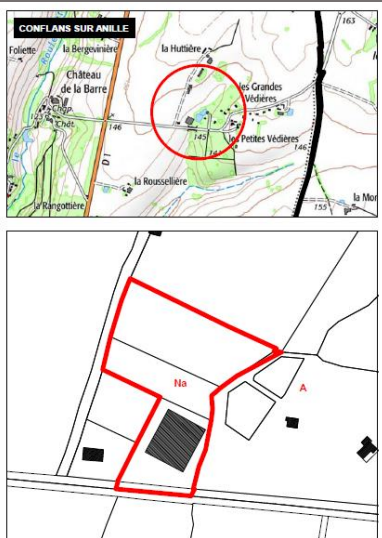
Le périmètre correspond à l'emprise foncière de l'entreprise reprenant le bâtiment existant et le stockage.



Conflans-sur-Anille - Les Petites Védières

Le nombre de salariés (6 à 8 salariés)

Le périmètre correspond à l'emprise foncière de l'entreprise reprenant le bâtiment existant et le stockage.

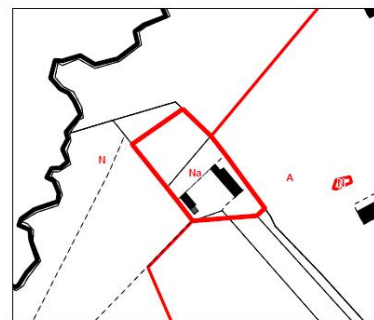
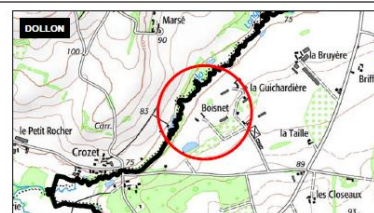


Dollon - Le Boisnet

Projet de construction

Le périmètre correspond à l'emprise foncière de l'entreprise reprenant les bâtiments existants, et le projet d'extension (cf. page suivante pour le questionnaire et étoile rouge à droite).

Na = Secteur naturel à vocation principale d'activité économique artisanale
4329 m²

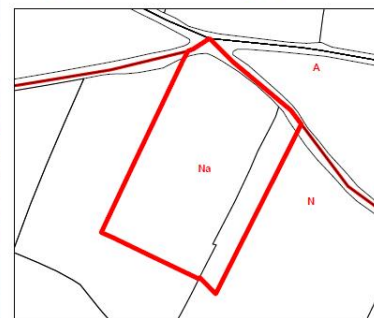


Ecorpain - Le Ganotin

Ferrailleur

Le périmètre correspond à l'emprise foncière de l'entreprise reprenant les espaces de stockage.

Na = Secteur naturel à vocation principale d'activité économique artisanale
15135 m²



L'emprise au sol définie dans le règlement du PLUi (500 m²) permet de répondre à la demande des différentes entreprises pour la réalisation de nouveau bâtiment correspondant à du stockage. La hauteur maximale est adaptée aux bâtiments existants.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Conforter les entreprises majeures situées en dehors des zones d'activités » du PADD.

Extrait du questionnaire économique situé au lieu-dit Le Boisnet à Dollon



Elaboration du PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille – questionnaire
entreprise

COMMUNE : Dollon
NOM DE L'ENTREPRISE : Blot Frédéric

1- PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

Pouvez-vous nous présenter l'activité de votre entreprise ? Menuiserie général
et plaquiste + Isolation intérieure

Son origine et date de l'installation sur la commune ?

☐ Reprise date :
☒ Création date : 16/01/2008
☐ Succession familiale date :

Nombre de salariés : 1

La dynamique actuelle en termes d'activité

☐ Forte croissance ☒ Croissance ☐ Stabilité ☐ Diminution

Vos perspectives, projets, un déménagement, un besoin d'extension ? De nouveaux bâtiments ?

perspectives d'une extension dans les 5 ans à
venir

9.4. NE : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE INDUSTRIELLE

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi et n'ayant pas une vocation agricole ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 000 m² par unité foncière

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

■ JUSTIFICATION

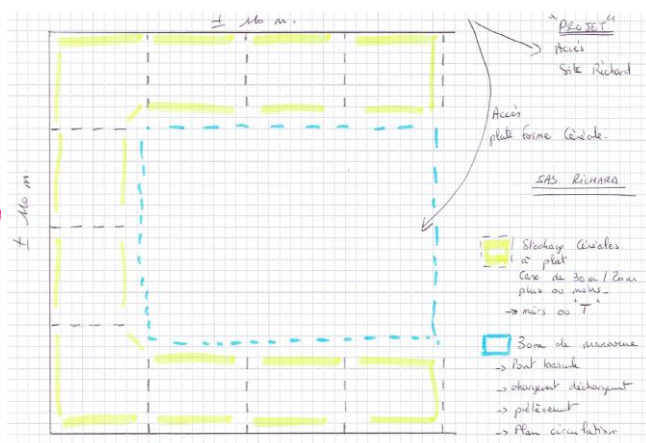
Ces STECAL ont été retenus car ils accueillent des activités économiques majeures pour le territoire :

- **L'entreprise SOMATER** (fabricant français d'emballages primaires en plastique pour la cosmétique, la pharmacie, l'alimentaire et l'industrie) à Marolles-lès-Saint-Calais emploie environ 90 personnes.
- **L'entreprise Richard SAS** (fabricant d'alimentation animale) à Bessé-sur-Braye emploie entre 20 et 40 personnes.

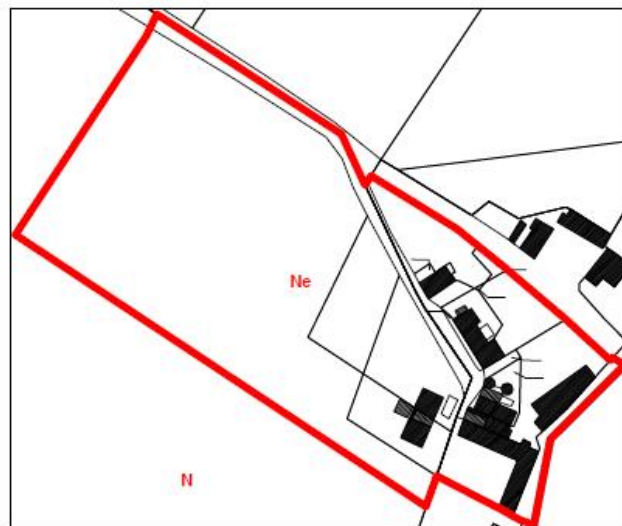
La création de ces STECAL permet de conforter ces activités économiques et les emplois qui y sont associés.

La délimitation des STECAL suit la propriété foncière des entreprises :

- Sur le site de l'entreprise Richard SAS, la délimitation du STECAL permet de prendre en compte les acquisitions récentes de l'entreprise en vue d'une extension des espaces de stationnement et de manœuvre et d'une extension des bâtiments. Le projet de l'entreprise (dont la maîtrise foncière est celle de l'entreprise) est présenté ci-dessous :

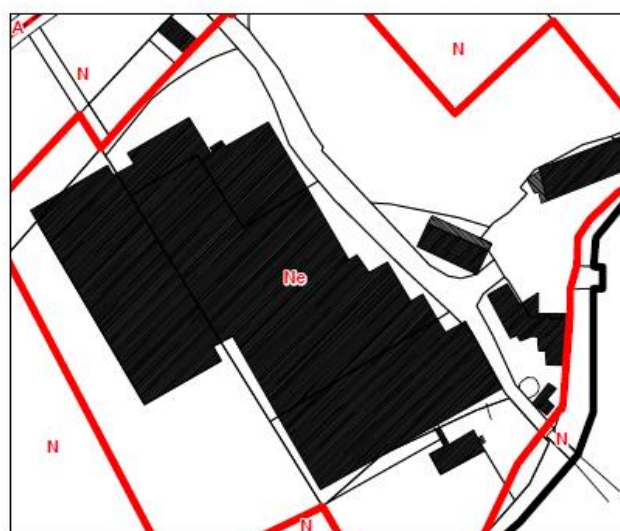
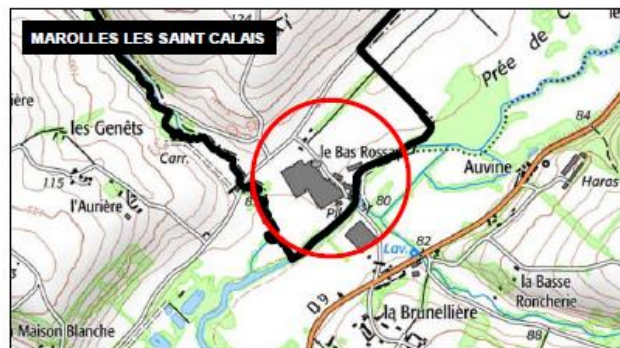


Ne = Secteur naturel à vocation principale d'activité économique industrielle
28526 m²



- Sur le site de l'entreprise de la SOMATER, vis-à-vis de la propriété foncière de l'entreprise, les périmètres ont été réduits aux bords des cours d'eau afin de préserver les secteurs ayant des enjeux écologiques forts, ainsi qu'à l'emprise des bâtiments et aménagements déjà existants.

Ne = Secteur naturel à vocation principale d'activité économique industrielle
52459 m²



Vu le volume des bâtiments existants, l'emprise au sol et les hauteurs maximales autorisées par le PLUi sont importantes. Elles sont adaptées aux bâtiments existants et aux extensions prévues.

Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'objectif « Conforter les entreprises majeures situées en dehors des zones d'activités » du PADD.

9.5. NG : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol : les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m² par unité foncière.

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

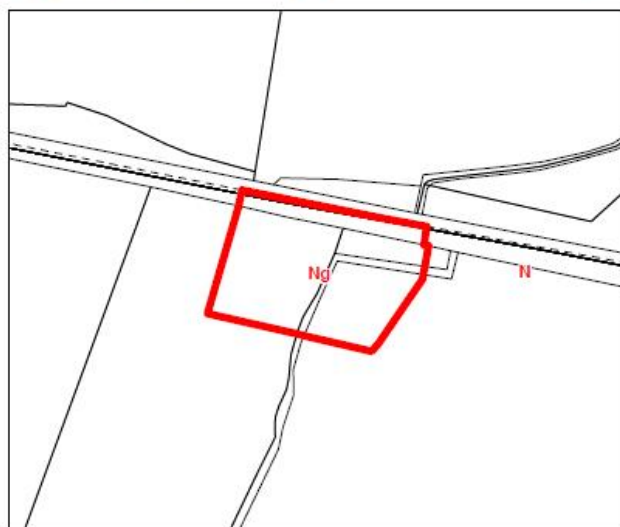
Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises dans le secteur Ng, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des gens du voyage

■ JUSTIFICATION

Afin de permettre l'accueil des gens du voyage sur son territoire, la Communauté de Communes a délimité un secteur dédié situé à moins de 900 mètres du centre-ville de Saint-Calais. Le STECAL permet l'aménagement de l'aire d'accueil pour les gens du voyage et y autorise le stationnement prolongé de camping-cars et de caravanes. L'emprise au sol et la hauteur maximale autorisée sur ce secteur sont limitées afin de s'assurer que l'habitat présent reste un habitat mobile.

Ng = Secteur naturel à vocation principale d'accueil des gens du voyage
5002 m²



9.6. NH : SECTEUR NATUREL D'HABITAT DIFFUS

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : identique à la zone N

Emprise au sol : Pour les nouveaux logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m². Pour les annexes et extensions de l'existant, les règles sont identiques à celles de la zone naturelle.

Les élus ont choisi d'appliquer pour les hauteurs et l'emprise au sol des extensions et annexes les mêmes règles qu'en zone naturelle (comme préconisé par la charte agriculture et urbanisme) afin de maintenir une entité commune dans le paysage. Concernant les nouvelles habitations, les élus ont choisi de les autoriser sous réserve d'une emprise au sol maximale de 150 m².

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises dans le secteur Nh, les nouvelles constructions à destination d'habitation.

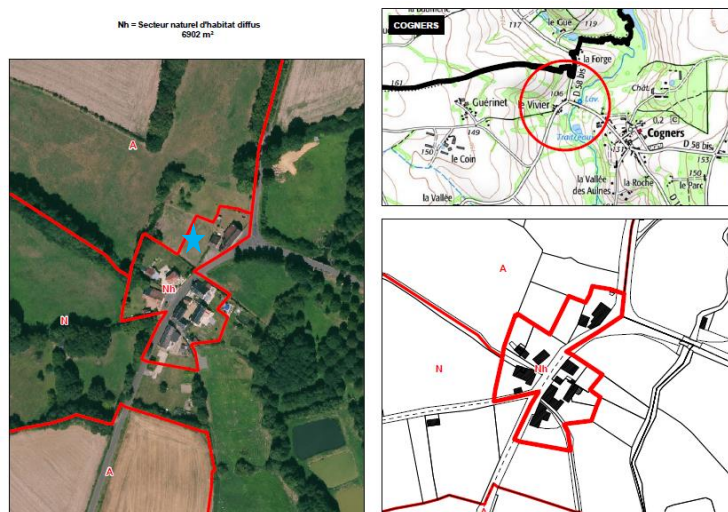
■ JUSTIFICATION

Ces 5 STECAL correspondent au hameau du Pêlé à la Chapelle Huon et au hameau du Viviers à Cogners, ainsi que des quartiers diffus de Vibraye et de Semur-en-Vallon. Ces espaces peuvent accueillir de nouvelles constructions car :

- Pour le cas de la Chapelle Huon et de Cogners, le Pêlé et le Viviers sont des hameaux historiques, reliés à l'assainissement collectif et situés à proximité des bourgs. Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire de l'objectif « Offrir la possibilité de construire de nouveaux logements dans certains hameaux » du PADD.
- Pour le cas de Semur-en-Vallon et de Vibraye, ces quartiers sont compris dans le tissu urbain du bourg mais leur densification est à limiter en raison :
 - o de l'absence de réseau d'assainissement sur le quartier nord de Vibraye (le secteur peut être raccordé mais ne l'est pas),
 - o des difficultés sur le réseau d'assainissement à Semur-en-Vallon et
 - o des difficultés d'accès sur la RD1 sur la quartier sud de Vibraye.

Leur délimitation permet de combler quelques dents creuses identifiées dans le diagnostic foncier et desservies par l'assainissement collectif (sauf dans le cas de Vibraye sur le secteur au nord). Pour définir ces enveloppes, les élus se sont appuyés sur l'enveloppe bâtie existante. Ainsi, aucune extension n'est autorisée.

Sur le hameau du Viviers, la dent creuse identifiée en bleu ci-dessous est de propriété communale.



9.7. NL ET NL1 : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, TOURISME ET ÉQUIPEMENTS

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifient.

Emprise au sol :

- Dans les secteurs NI, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.
- Dans le secteur NI1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1000 m² par unité foncière. Ces secteurs correspondent aux sites du muséotrain de Semur-en-Vallon et de la base de loisirs de Lavaré : deux secteurs ayant des besoins en construction importants, au regard des projets connus et du nombre de leurs visiteurs. Ces STECAL correspondent à la déclinaison règlementaire des objectifs « Conforter la base de loisirs de Lavaré » et « Permettre le développement de l'activité du muséotrain de Semur-en-Vallon » du PADD.

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

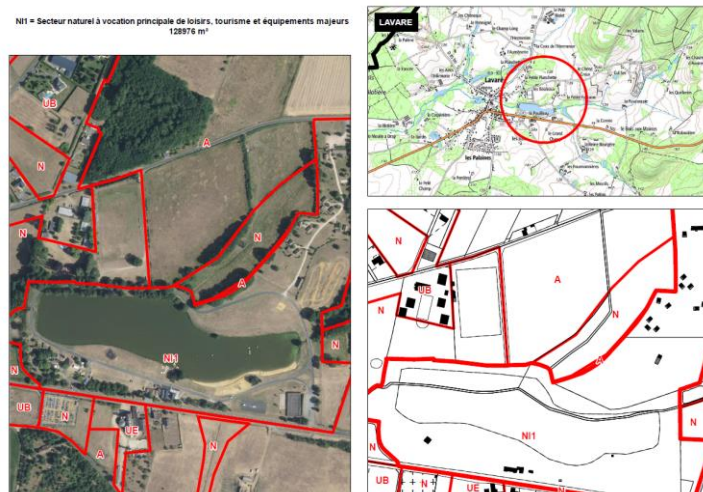
Sont admises dans le secteur NI et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « équipements d'intérêt collectif et services publics » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

■ JUSTIFICATION

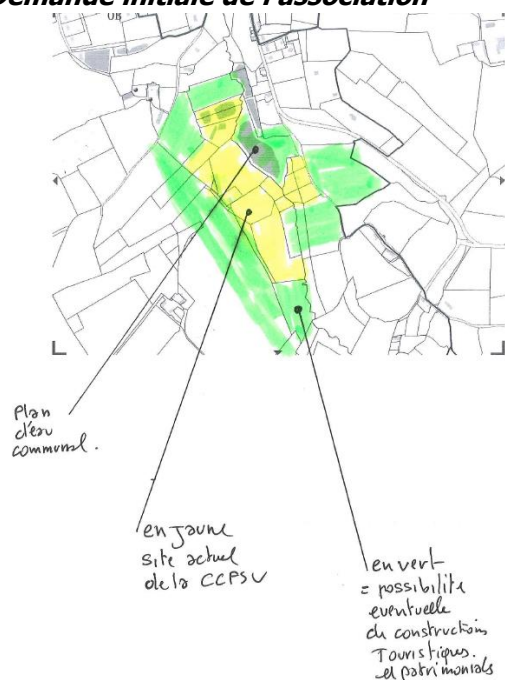
Ces STECAL permettent le développement d'activités de loisirs et touristiques. Sont concernés :

La **base de loisirs de Lavaré (NI1)** : Ce STECAL permet de conforter la base de loisirs (hébergement touristiques, équipement de loisirs, restauration...) sur son emprise actuelle.

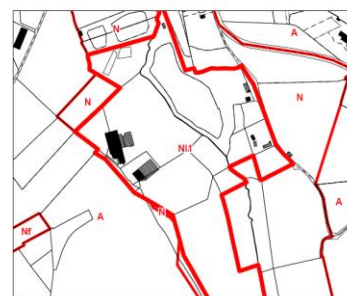


Le muséotrain de Semur-en-Vallon (NI1) : ce STECAL permet de conforter le site du muséotrain. En 2015, le muséotrain de Semur-en-Vallon a accueilli 5 500 visiteurs. En 2017, ce chiffre est passé à 6 500 visiteurs soit une progression de 18%. Aujourd'hui, le muséotrain porte un projet d'extension que le PLUi permet. Néanmoins, pour limiter l'impact sur les terres agricoles, le périmètre du STECAL a été réduit par rapport à la demande initiale de l'association du muséo-train.

Demande initiale de l'association



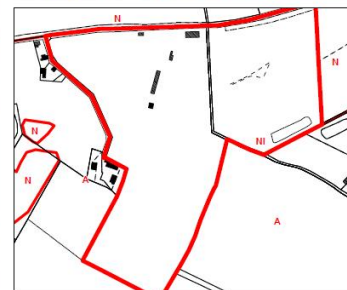
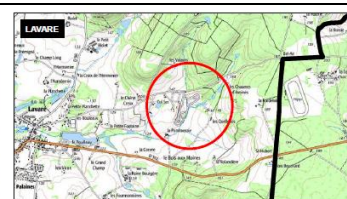
NI1 = Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements majeurs
77989 m²



Au vu des projets de développement évoqués par l'association (création d'hébergements insolites, d'espace de muséographie, d'une salle de restauration, d'un hôtel à thème, piste de ski vert,...) ainsi que l'enjeu écologique lié au milieu humide, les élus ont fait le choix d'autoriser une emprise au sol maximale de 1 000 m² pour les nouveaux bâtiments.

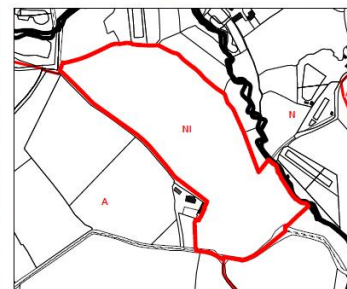
Le **circuit automobile de Lavaré (NI1)** : Ce STECAL permet de conforter le circuit automobile sur son emprise actuelle. Lors des manifestations, les espaces « libres » sur la photo-aérienne ci-contre sont utilisés pour des parkings, ainsi que pour accueillir les installations pour ces dernières. Compte-tenu de l'évolution du site (hausse de la fréquentation), les élus ont souhaité maintenir son emprise dans l'existant et l'utilisation qui en est faite.

NI = Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
11580 m²



Le **circuit de motocross d'Evailé (NI1)** : Ce STECAL permet de conforter le circuit de motocross sur son emprise actuelle. Lors des manifestations, les espaces « libres » sur la photo-aérienne ci-contre sont utilisés pour des parkings (notamment au nord-ouest), ainsi que pour accueillir les installations pour ces dernières. Compte-tenu de l'évolution du site (hausse de la fréquentation), les élus ont souhaité maintenir son emprise dans l'existant et l'utilisation qui en est faite.

NI = Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
60015 m²



9.8. NT : SECTEUR NATUREL À VOCATION PRINCIPALE TOURISTIQUE

■ HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL

Hauteur : La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage sauf si des impératifs techniques le justifie.

Emprise au sol :

- Dans les secteurs Nt1, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.
- Dans les secteurs Nt, les nouveaux bâtiments à la date d'approbation du PLUi ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 100 m² par unité foncière. Ce secteur concerne différents châteaux. La limitation de l'emprise au sol des nouveaux bâtiments permet de favoriser la reprise des bâtiments afin de valoriser le patrimoine existant et limite le volume des nouveaux bâtiments afin de conserver les proportions architecturales actuelles.

■ ACTIVITÉ AUTORISÉE

Les mêmes destinations qu'en zone naturelle.

Sont admises dans le secteur Nt et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

De plus, sur le secteur Nt à l'exclusion du sous-secteur Nt1, la condition suivante est ajoutée :

- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée. Cette règle permet de s'assurer de l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments, notamment sur le site classé du château de Semur-en-Vallon.

■ JUSTIFICATION

Ces 7 STECAL permettent le développement d'activités touristiques. Ils ont été créés au niveau :

- **4 châteaux exerçant déjà une activité touristique (chambre d'hôtes, visites ponctuelles du château...) = Nt :**

Sur ces sites afin de s'assurer de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'emprise au sol est limitée à 100 m² et un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé avec le bâti existant.

Sont concernés : le château de Semur-en-Vallon, le château de Cogners et le château du Corbohay à Conflans-sur-Anille.

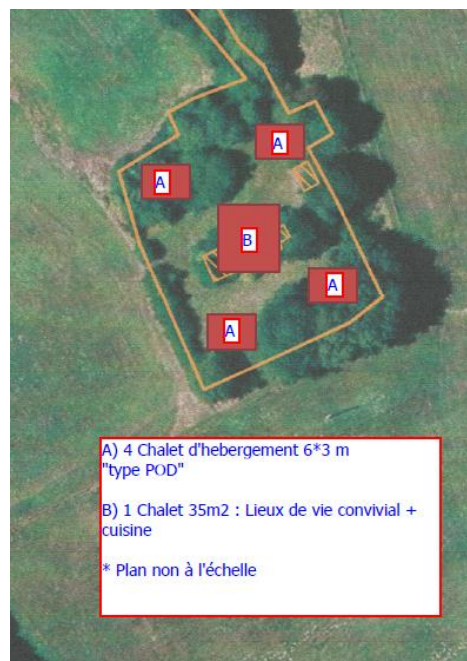
Sur le site du château de la Barre à Conflans-sur-Anille, l'emprise au sol est limitée à 500 m², au regard de l'importance de l'activité touristique.

Les périmètres ont été définis afin de correspondre au plus proche des bâtiments, et là où les espaces étaient déjà artificialisés.

- **Le secteur de Beaulieu à Vibraye = Nt :**

Ce secteur permet de répondre à un projet en cours. Il s'agit d'un projet global de diversification agricole, dont l'une des personnes du couple souhaite créer une activité touristique. Le plan ci-contre présente les besoins de ce dernier.

Le projet vise à reprendre le bâtiment en friche pour le réhabiliter et construire des installations insolites dans l'enveloppe entourée de haies, permettant de limiter l'impact paysager du site.

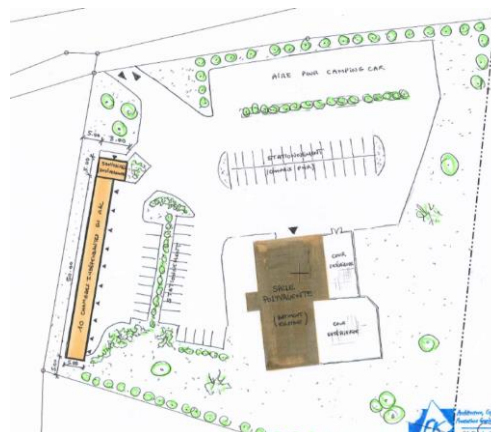


- **Le site de la Gare à la Chapelle Huon = Nt1 :**

où une activité de réception et de gîtes est installée. Sur ce site, les enjeux paysagers sont plus faibles : l'emprise au sol maximale est limitée à 500 m².

- **Le site de l'ancien « Shaddock » à Dollon = Nt1**

Sur le site de cette ancienne boîte de nuit, un porteur de projet souhaite développer une activité de réception et de gîtes (cf. extrait du courrier ci-dessous). Sur ce site, les enjeux paysagers sont plus faibles : l'emprise au sol maximale est limitée à 500 m².



Ces STECAL correspondent à la déclinaison réglementaire de l'orientation 4 du PADD « *Développer le tourisme vert* ».

9.9. SYNTHÈSE DES STECAL

Cette partie a pour objectif de réaliser une synthèse des STECAL. Les secteurs Nh ne sont ici pas analysés, car l'analyse est déjà présente dans l'analyse de la disponibilité foncière.

Pour le calcul de la **surface « consommatrice » des secteurs**, seul a été pris en compte les **espaces en extension non déjà artificialisés**. Ainsi, ils concernent les secteurs suivants :

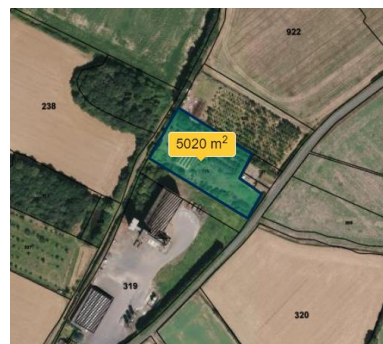
Secteur Aa – Maison brûlée à la Chapelle
Huon



Secteur Aa - site de Fontaine à Marolles-
les-Saint-Calais



Secteur Aa – Aiguillé à Saint-Calais



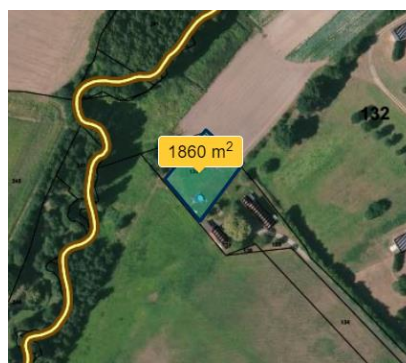
Secteur Aa - site des Charbonneries à
Sainte-Cérotte



Secteur AI - site de la Gavollerie à Bessé-sur-Braye



Secteur Na - Dollon - Le Boisnet



Secteur Ne - L'entreprise Richard SAS



Secteur Ne - L'entreprise SOMATER



Secteur NI - circuit de motocross d'Evaillé



Les autres secteurs ne sont pas considérés comme potentiellement consommateur, car ils concernent des espaces déjà artificialisés par le passé ou ayant déjà une occupation des sols liés à l'activité en place.

Le tableau suivant est la synthèse des secteurs présents (en dehors de ceux à vocation habitat) présent dans le PLUi :

Type de secteur	Nombre de secteur	Surface du secteur en ha	Surface "consommatrice" en ha	Emprise au sol maximale des nouveaux projets par secteur en ha	Impact des constructions sur l'ensemble du secteur en ha
Aa	4	5,29	2,41	0,05	0,2
Al	1	4,8	3,9	0,1	0,1
Al1	1	2,31	0	0,05	0,05
Na	5	4,53	0,19	0,05	0,25
Ne	2	8,1	2,21	0,1	0,2
Ng	1	0,5	0,40*	0,004	0,004
NI	2	17,6	2,1	0,05	0,1
NI1	2	20,65	0	0,1	0,2
Nt	4	4,78	0,27**	0,01	0,04
Nt1	3	2,93	0	0,05	0,15
TOTAL	25	71,49	11,48		1,294

**Dans le cas du secteur Ng, la surface consommatrice est différente, car elle a été calculée sans la voirie permettant son accès (qui ne résulte pas d'une consommation – déjà existant).*

***Seul le secteur de Beaulieu à Vibraye constitue une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.*

Ainsi, le PLUi compte 25 secteurs répartis sur environ 71,49 hectares (0,17% de la surface totale du PLUi), avec une consommation maximale d'espaces naturel, agricole ou forestier d'environ 11,5 hectares, pour une autorisation de nouveaux bâtiments de maximum 1,23 hectare.

10. ZOOM SUR L'IMPACT AGRICOLE

10.1. IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES

Le volet développement urbain du PLUi ne consomme d'espace agricole que :

- **44,69 hectares**, pour les zones urbaines et à urbaniser,
- **5,19 hectares** pour les STECAL en zone A ou N.

Ces espaces se répartissent de la façon suivante :

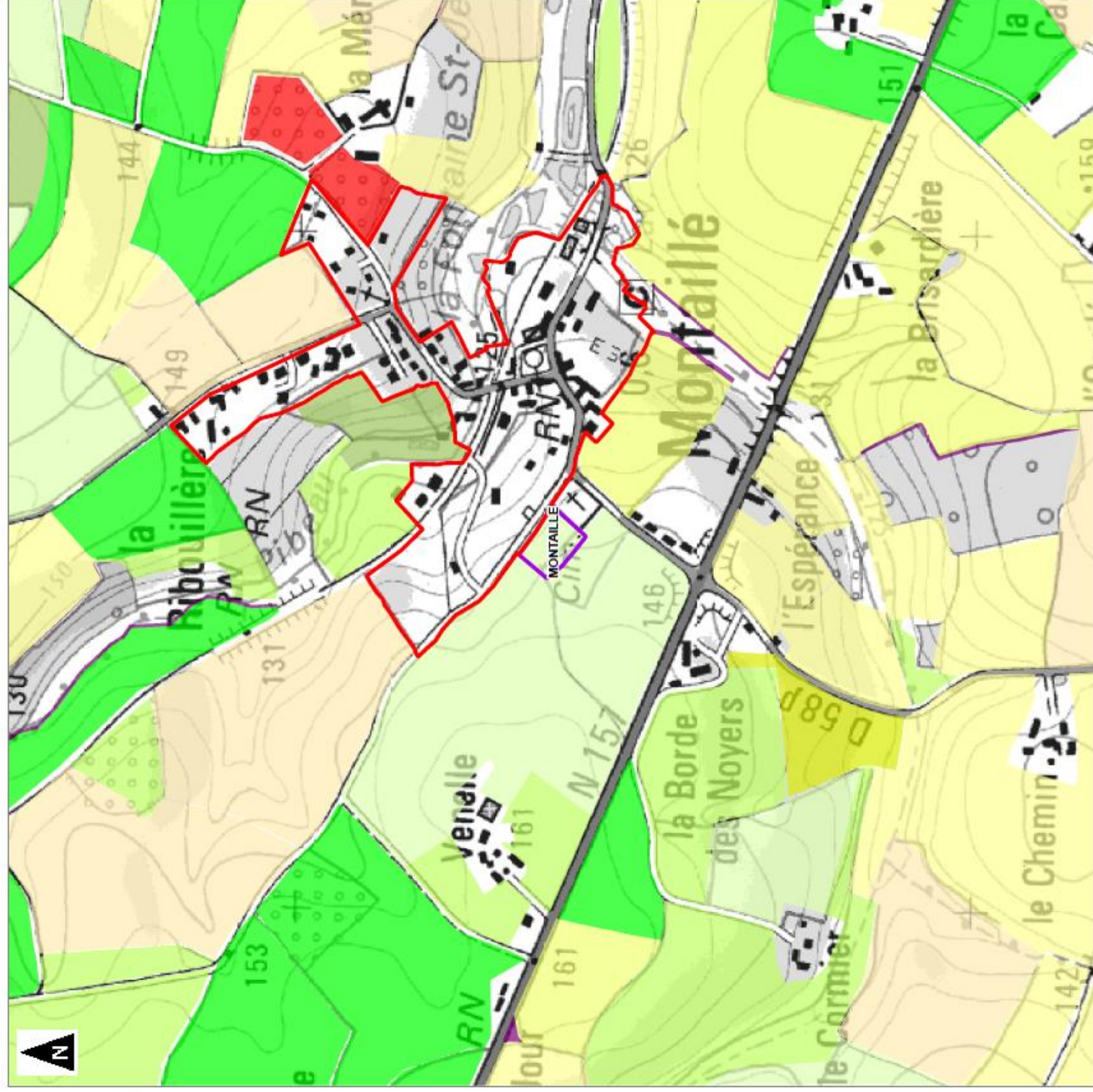
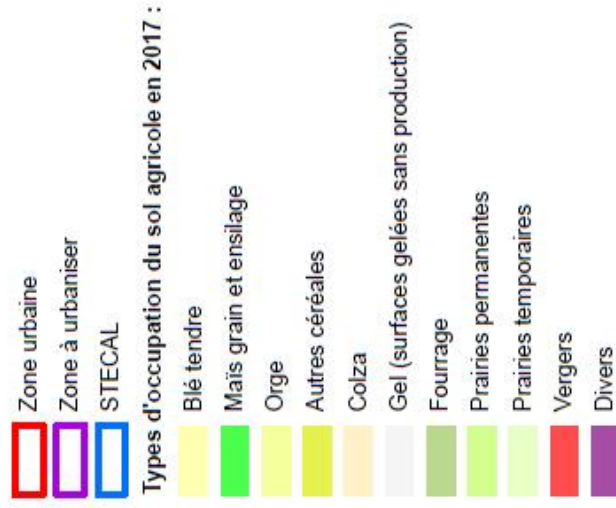
Type de culture	Surface impactée par une zone urbaine (en ha)	Surface impactée par une zone à urbaniser (en ha)	Surface impactée par un secteur en zone A ou N (en ha)	Total général
Blé tendre	2,12	8,35	1,02	11,49
Mais	0,30	16,36	0,00	16,65
Orge	0,33	0,00	0,00	0,33
Autres céréales	0,17	0,03	0,00	0,20
Colza	0,70	0,56	0,00	1,26
Tournesol	0,08	2,71	1,40	4,19
Autres oléagineux	0,00	0,00	0,07	0,07
Gel (surfaces gelées sans production)	0,26	0,19	0,36	0,82
Fourrage	0,12	0,00	0,00	0,12
Prairies permanentes	3,58	5,54	2,13	11,25
Prairies temporaires	0,61	2,62	0,04	3,27
Vergers	0,05	0,00	0,15	0,20
Légumes-fleurs	0,00	0,00	0,01	0,01
Divers	0,00	0,00	0,02	0,03
Total général	8,33	36,36	5,19	49,88

Les terres agricoles impactées par le volet urbain du le PLUi correspondent pour l'essentiel à **des prairies permanentes ou temporaires, du blé tendre, du tournesol et du maïs**, des occupations du sols **n'ayant pas une très forte valeur ajoutée** pour le monde agricole.

La cartographie suivante est un exemple cartographique de cette traduction.

Surface agricole impactée selon le RPG de 2017

MONTAILLÉ



10.2. IMPACT SUR LES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le territoire intercommunal **compte peu d'exploitations situées à proximité des bourgs**. Les exploitations agricoles sont pour la plupart isolées dans des écarts, en dehors du tissu urbain. Cette localisation des exploitations agricoles en dehors des bourgs facilite leur développement et évite les conflits de voisinage.

A Bessé-sur-Braye, Ecorpain, Evailé, Saint-Calais, La Chapelle Huon, Sainte-Osmiane, Dollon, Lavaré et Vibraye, des bâtiments agricoles sont néanmoins situés à proximité du tissu urbain.

Pour limiter l'impact sur l'activité agricole, le PLUi identifie les zones à urbaniser à l'écart des bâtiments agricoles recensés.

10.3. IMPACT SUR LES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le PLUi de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille préserve également les exploitations agricoles existantes. Il veille à éviter à ce que les nouvelles habitations s'implantent à proximité de bâtiments agricoles.

Les changements de destination retenus sont également éloignés des exploitations agricoles. Seuls 18 bâtiments identifiés en changement de destination dérogent à cette règle. Les changements de destinations sont répartis sur 7 sites :

- Berfay : n° BER02 à Lusseau, N° BER03 à la Ritière et N° BER06 à la Vincendière
- Bessé-sur-Braye, n°BES08 à la Fraperie
- Conflans-sur-Anille, n°CON05 et CON06 aux Frépinières
- Marolles-les-Saint-Calais : n° MAR03 et n°MAR04 au Château de la Croix
- Saint-Calais : n° SCA09 et SCA10 à Guetteloup et n°SCA30, SCA31 et SCA32 au Tiron Rouge
- Vibraye : n° VIB02, VIB03, VIB04, VIB05 et VIB06 à la Justice
- Semur-en-Vallon : n° SEM04 à la Gâte

L'ensemble de ces sites concernent des écarts, présentant des bâtiments agricoles concernant du stockage et non liés à des élevages. Ainsi, aucun périmètre de protection ne s'applique.

A. Les changements de destination à Berfay

■ BER02 À LUSSEAU

Photographie du bâtiment



Justifications

Malgré sa proximité avec un bâtiment agricole, ce dernier ne représente pas le site principal de l'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage ; les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Bray et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination
BER02

-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
-  Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
-  Bâtiment RSD sans périmètre
-  Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :
Habitation

0 50
Mètres

 audicé
urbanisme

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

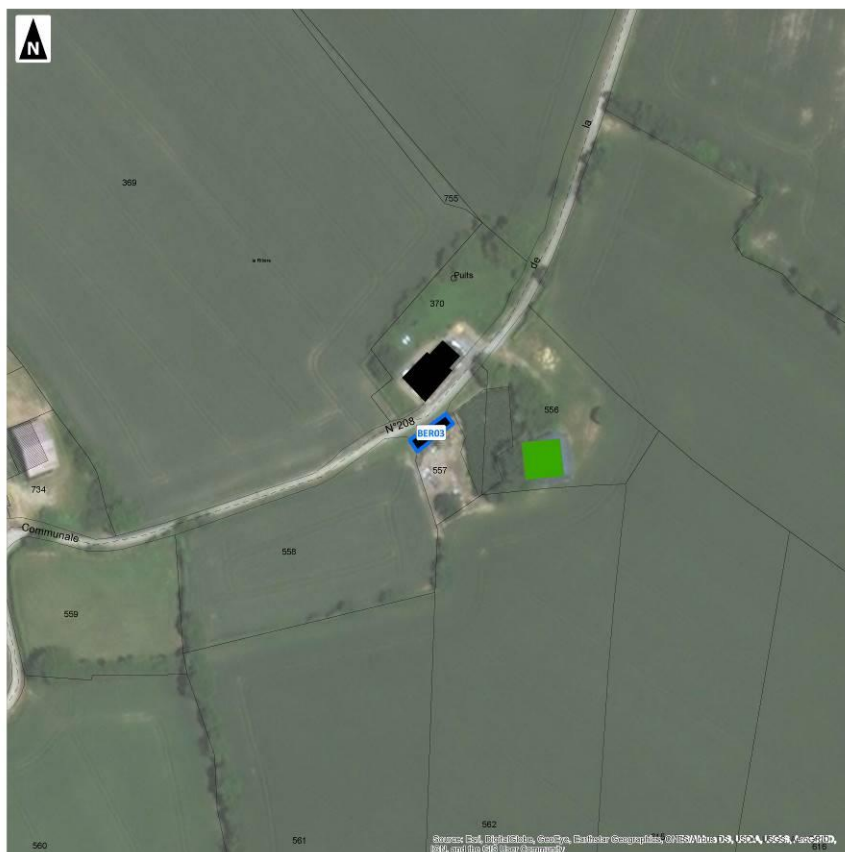
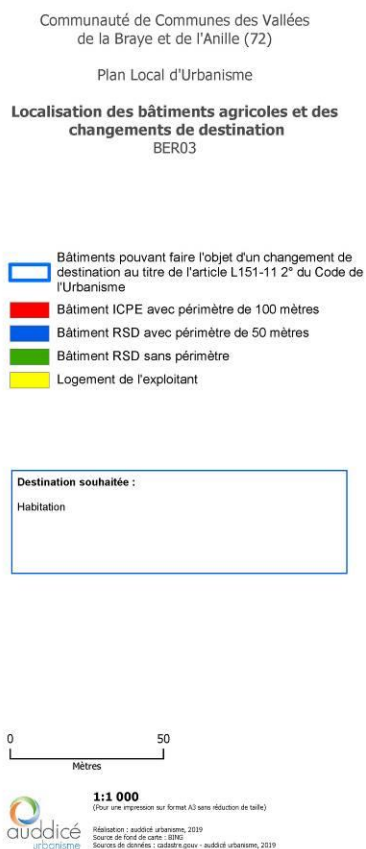
Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN
Sources de données : cadastre.gov - audicé urbanisme, 2019



■ BER03 À LA RITIÈRE

Justifications

Malgré sa proximité avec un bâtiment agricole, ce dernier ne représente pas le site principal de l'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.



■ BER06 À LA VINCENDIÈRE

Photographie du bâtiment



Justifications

Malgré sa proximité avec un bâtiment agricole, ce dernier ne représente pas le site principal de l'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage ; les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Bray et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination
BER06

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
- Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
- Bâtiment RSD sans périmètre
- Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :
Habitation

0 50
Mètres

1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN
Sources de données : cadastre pour - audicé urbanisme, 2019



B. Le changement de destination à Bessé-sur-Braye, n°BES08 à la Fraperie

Photographie du bâtiment



Justifications

Malgré sa proximité avec un bâtiment agricole, ce dernier ne représente pas le site principal de l'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage ; les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination
BES08

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
- Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
- Bâtiment RSD sans périmètre
- Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :

Habitation

0 50
Mètres

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

Réalisation : audit d'urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN
Sources de données : cadastre pour : audit d'urbanisme, 2019



C. Les changements de destination à Conflans-sur-Anille, n°CON05 et CON06 aux Frépinières

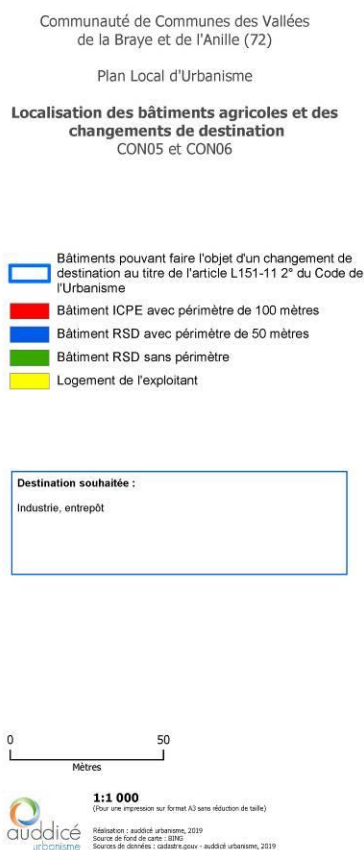
Photographie du bâtiment CON05



Photographie du bâtiment CON06



Justifications : les bâtiments identifiés disposent d'une bonne desserte par une voirie départementale. Ils sont situés à proximité du centre-bourg et de la zone d'activités de Monfreslon. Ces bâtiments sont adaptés à l'accueil d'entreprises ou encore d'entrepôts.



D. Les changements de destination à Marolles-les-Saint-Calais n° MAR03 et n°MAR04 au Château de la Croix

Photographie du bâtiment MAR03



Photographie du bâtiment MAR04



Justifications

Ces bâtiments composent un ensemble bâti remarquable dont le changement de destination pourrait permettre la valorisation. Le bâtiment agricole repéré sur le site ne représente pas le site principal de l'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage ; les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Bray et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination
MAR03 et MAR04

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
- Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
- Bâtiment RSD sans périmètre
- Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :
Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service
où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration

0 50
Mètres

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

Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN
Sources de données : cadastre pour : audicé urbanisme, 2019



E. Les changements de destination à Saint-Calais

■ SCA09 ET SCA10 À GUETTELOUP

Photographie du bâtiment SAC09



Photographie du bâtiment SAC10



Justifications

Malgré sa proximité avec un bâtiment agricole, ce dernier ne représente pas le site principal de l'exploitation. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage ; les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Bray et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
**Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination**
SCA09 et SCA10

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
- Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
- Bâtiment RSD sans périmètre
- Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :
Habitation

0 50
Mètres

1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Sources des fonds de carte : IGN
Sources des données : cadastre pour - audicé urbanisme, 2019



■ **SCA30, SCA31 ET SCA32 AU TIRON ROUGE**

Photographie du bâtiment SAC30



Photographie du bâtiment SAC31



Photographie du bâtiment SAC32



Justifications

Ces bâtiments sont situés à proximité immédiate du centre-bourg de la ville de Saint-Calais. Permettre la création de logements sur ces bâtiments permet donc de conforter le bourg de Saint-Calais et ne participe pas au mitage de l'espace agricole.

De plus, il s'agit de bâtiments de stockage, sans présence d'élevage les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme

Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination
SCA30, SCA31 et SCA32

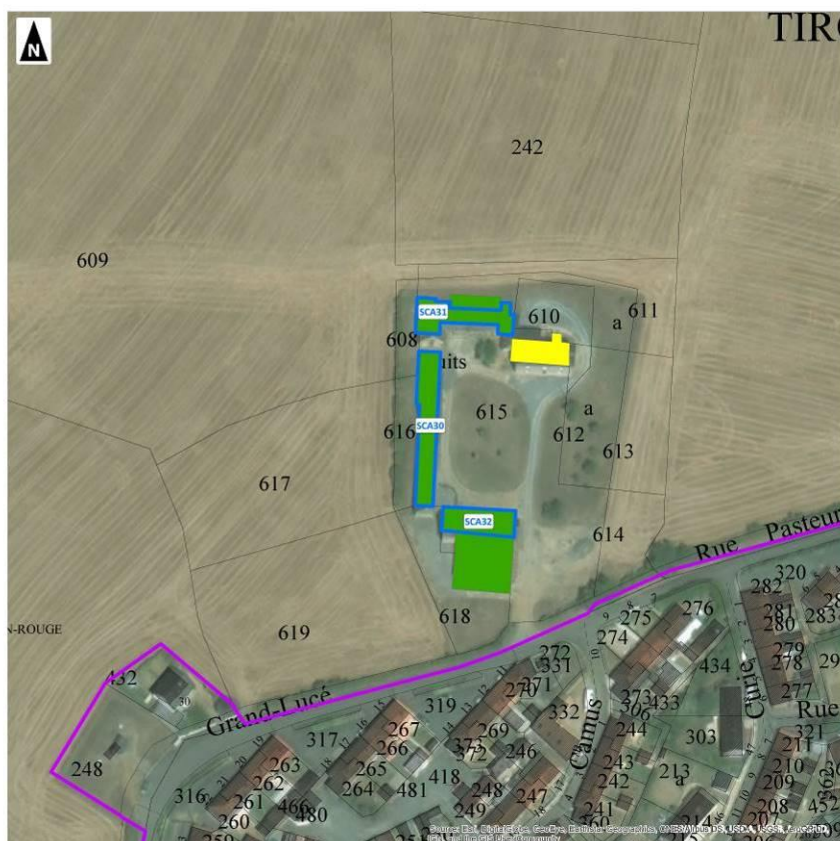
-  Partie Actuellement
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
-  Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
-  Bâtiment RSD sans périmètre
-  Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :

Habitation



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



F. Les changements de destination à Vibraye, n° VIB02, VIB03, VIB04, VIB05 et VIB06 à la Justice

Photographie du bâtiment VIB02



Photographie du bâtiment VIB04

Photographie du bâtiment VIB03



Photographie du bâtiment VIB05



Photographie du bâtiment VIB06



Justifications

Les bâtiments identifiés composent un ensemble bâti remarquable, la création d'une nouvelle activité en leur sein permettra la préservation de ce patrimoine.



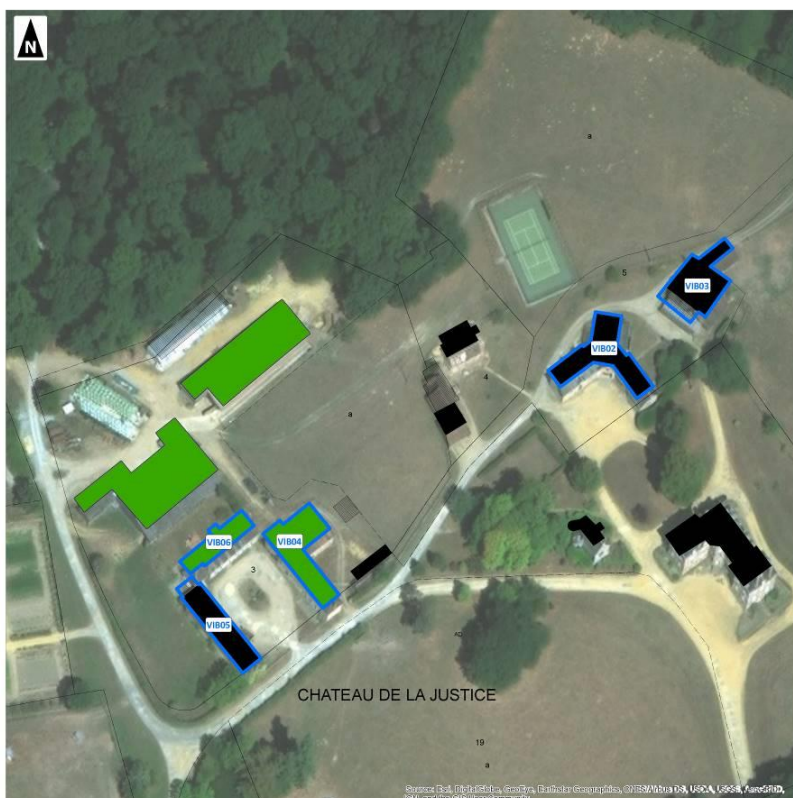
Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
**Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination
VIB02 à VIB06**

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
- Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
- Bâtiment RSD sans périmètre
- Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :
Habitation, hébergement hôtelier et touristique, activité de service
où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration

0 50
Mètres

1:1 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
audec
urbanisme
Réalisation : août-décembre 2019
Source de fond de carte : IGN
Sources de données : cadastre, plan - audec urbanisme, 2019



G. Les changements de destination à Semur-en-Vallon n° SEM04 à la Gâte

Photographie du bâtiment SEM04



Justifications

Le bâtiment retenu correspond à un bâtiment de stockage. Ce dernier ne représente pas le site principal de l'exploitation et n'apparaît plus adapté à l'agriculture actuelle. Il s'agit d'un bâtiment de stockage, sans présence d'élevage ; les nuisances sont limitées et il n'y a pas de périmètre de réciprocité.

Communauté de Communes des Vallées
de la Bray et de l'Anille (72)
Plan Local d'Urbanisme
Localisation des bâtiments agricoles et des
changements de destination
SEM04

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment ICPE avec périmètre de 100 mètres
- Bâtiment RSD avec périmètre de 50 mètres
- Bâtiment RSD sans périmètre
- Logement de l'exploitant

Destination souhaitée :

0 50
Mètres



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

Réalisation : audicé urbanisme, 2021
Source de fond de carte : IGN BD Carthage 2020
Sources de données : cadastre, plan, audicé urbanisme, 2021

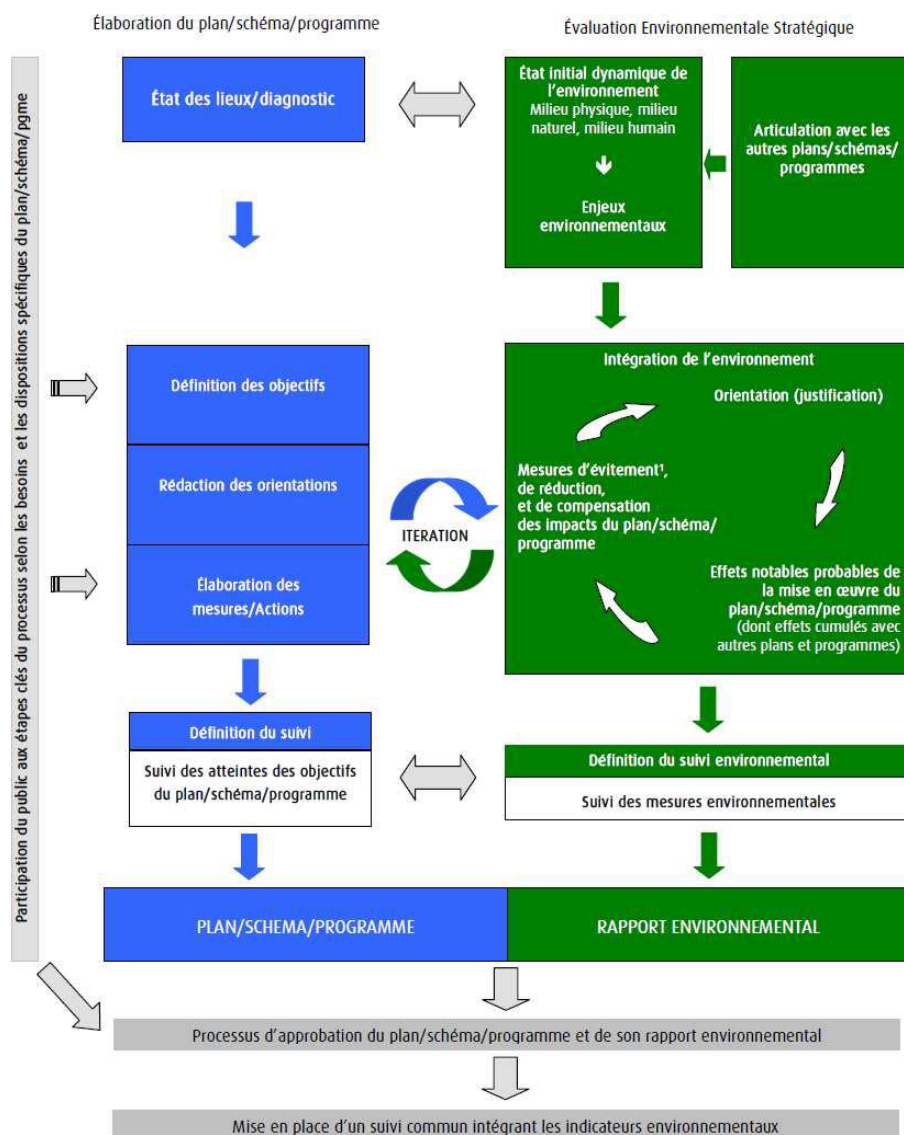


IV - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale **accompagne tout le processus d'élaboration du document d'urbanisme**. Elle permet d'aborder les thématiques environnementales de manière globale.

L'évaluation environnementale du document d'urbanisme est spécifique et proportionnelle aux enjeux du territoire. Pour le volet environnemental, les principaux **enjeux du territoire** sont tirés de **l'Etat Initial de l'Environnement** qui correspond au tome 2 du rapport de présentation.

Schéma d'articulation entre l'élaboration du plan/schéma/programme et l'évaluation environnementale stratégique



Source : DREAL Nord – Pas-de-Calais Picardie

1. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PLANS OU PROGRAMMES

La présente partie a pour objectif de décrire l'articulation du PLUi avec les documents dont il doit être compatible ou prendre en compte.

1.1. LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT ÊTRE COMPATIBLE

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale,
- Les schémas de mise en valeur de la mer,
- Les plans de déplacements urbains,
- Les programmes locaux de l'habitat,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

Le territoire du PLUi n'étant pas localisé en bord de mer, il n'est donc pas concerné par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer. De plus, le territoire n'est couvert par aucun :

- Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)
- Plan de Déplacement Urbain (PDU) ;
- Plan Local de l'Habitat (PLH) ;
- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à un aéroport.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les documents énumérés à l'article L. 131-1. Ces documents sont les suivants :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille) ;
- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables (à la date d'approbation, ce document était en cours d'élaboration pour la région Pays de la Loire)
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des

eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement (les Vallées de la Braye et de l'Anille sont concernées par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**)

- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement (les Vallées de la Braye et de l'Anille sont concernées par les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Huisne et du bassin versant du Loir**);
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article (les Vallées de la Braye et de l'Anille sont concernées par le **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne**) ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille) ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement (à la date d'approbation du PLUi le Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire était en cours d'élaboration) ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement (les Vallées de la Braye et de l'Anille sont concernées par le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région des Pays de la Loire**) ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille) (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement (ne concerne pas les Vallées de la Braye et de l'Anille);.

A. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Le SDAGE définit ainsi 14 grandes orientations, notamment :

Orientations	Compatibilité avec le PLUi
1. Repenser les aménagements des cours d'eau ;	En préservant les cours d'eau (abords des cours d'eau majeurs classés en zone naturelle et interdiction de bâtir à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau en dehors des zones urbaines) le PLUi permet de repenser leur aménagement.
2. Réduire la pollution par les nitrates ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
3. Réduire la pollution organique et	Cette orientation contient l'objectif suivant « 3D

bactériologique ;	Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée ». Dans le PLUi, cet objectif se traduit par une réglementation adaptée au sein des OAP.
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;	Cette orientation contient l'objectif suivant « 6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages ». Cet objectif se traduit dans le PLUi par une préservation des captages d'eau potable présents sur le territoire (99% de leur surface sont classés en zone naturelle ou agricole et les périmètres sont présentés dans les annexes)
7. Maîtriser les prélèvements d'eau ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
8. Préserver les zones humides ;	Cette orientation contient l'objectif suivant « 8A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités ». Cet objectif se traduit dans le PLUi par une trame spécifique « enjeux écologiques liés aux milieux humides » qui veille à la préservation de ces secteurs.
9. Préserver la biodiversité aquatique ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
10. Préserver le littoral ;	Cette orientation ne concerne pas le territoire intercommunal.
11. Préserver les têtes de bassin versant ;	En préservant les cours d'eau et secteurs à enjeux liés aux milieux humides, le PLUi préserve les têtes de bassin versant.
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.	Cette orientation ne concerne pas les documents d'urbanisme

B. Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Huisne et du bassin versant du Loir

■ LE SAGE DU BASSIN VERSANT DU LOIR

Le SAGE du Bassin Versant du Loir comporte 7 enjeux :

1. Portage du SAGE et organisation de la maîtrise d'ouvrage
2. Qualité physico-chimique des ressources
3. Qualité des milieux aquatiques (morphologie / continuité)
4. Zones Humides
5. Gestion quantitative des ressources (rareté)
6. Sécurisation de l'alimentation en eau potable
7. Inondations

Au sein de ces enjeux sont définis des objectifs déclinés en dispositions. Les dispositions concernant les documents d'urbanisme sont les suivantes :

- DISPOSITION QE.PE.3 REDUIRE LES TRANSFERTS DE PESTICIDES

Au sein du PLUi, un inventaire des haies bocagères a été réalisé et certaines haies stratégiques ont été protégées. Cette protection s'applique par l'utilisation au sein du règlement d'une trame spécifique affichée sur le plan de zonage et, au sein des OAP, par la préservation de certaines haies et/ou la plantation de nouvelles.

- DISPOSITIONS CE.7 MIEUX CONNAITRE LES COURS D'EAU ET PRESERVER L'HYDROMORPHOLOGIE DES COURS D'EAU

Le PLUi a réalisé un inventaire des cours d'eau en se basant sur les données disponibles auprès de la police de l'eau et ajustées selon la connaissance locale des élus. Ces cours d'eau sont protégés : il est interdit de construire à moins de 5 mètres des berges, comme le recommande le SAGE.

- DISPOSITION ZH.1 IDENTIFIER, CARACTERISER LES ZONES HUMIDES « EFFECTIVES » DU TERRITOIRE

Lors de l'élaboration du PLUi un diagnostic zone humide a été réalisé et est présenté en pièce annexes.

- DISPOSITION ZH.4 INTEGRER LES ZONES HUMIDES « EFFECTIVES » DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le diagnostic zone humide a permis d'identifier des secteurs à enjeux forts ou modérés liés aux milieux humides. Le PLUi préserve ces secteurs en adaptant la réglementation selon le niveau d'enjeu.

- DISPOSITION IN.7 METTRE EN ŒUVRE DES ACTIONS POUR « PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE » et DISPOSITION IN.8 MIEUX CONNAITRE ET PRESERVER LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES

Le PLUi identifie les zones inondables en se basant sur les atlas des zones inondables et la connaissance locale des élus. Sur les zones non bâties (zones agricoles et naturelles) et inondables permettant ainsi l'expansion des crues, le règlement du PLUi limite les droits à construire en conformité avec la disposition 1-1 du PRGI.

- DISPOSITION IN.10 PRENDRE EN COMPTE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Dans le PLUi, cette disposition se traduit par une réglementation adaptée au sein des OAP.

■ Le SAGE du BASSIN DE L'HUISNE

Le SAGE du bassin de l'Huisne, approuvé le 14 octobre 2009 et modifié le 23 décembre 2011 s'étend sur les communes de **Vibraye, Lavaré, Dollon, Semur-en-Vallon et Montaillé**. Ces objectifs et dispositions sont les suivants :

Objectif	Disposition du PAGD
Objectif transversal Mobiliser par la connaissance et la sensibilisation	-
Objectif prioritaire Lutter contre l'érosion	Disposition 1 : Définir des zones prioritaires et un programme d'actions pour lutter contre l'érosion des sols Disposition 2 : Inventorier et protéger les haies et les talus stratégiques dans les documents d'urbanisme
Objectif prioritaire Atteindre / maintenir le bon état des milieux aquatiques	Disposition 3 : Définir des zones têtes de bassin versant prioritaires pour leur gestion Disposition 4 : Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales Disposition 5 : Réaliser des schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales Disposition 6 : Inventorier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme Disposition 7 : Suivre les compensations des atteintes portées aux zones humides Disposition 8 : Réduire le taux d'étagement par masse d'eau Disposition 9 : Poursuivre les actions d'amélioration de la continuité écologique Disposition 10 : Restaurer la continuité en agissant sur les ouvrages abandonnés ou non entretenus
Objectif prioritaire Optimiser quantitativement la ressource en eau	Disposition 11 : Gérer quantitativement la ressource en eau Disposition 12 : Affiner la connaissance sur le bassin versant de la Vive Parente Disposition 13 : Sécuriser les prises d'eau de l'Epau et de La Ferté-Bernard Disposition 14 : Généraliser la prise en compte de la ressource en eau dans tout projet de planification ou d'aménagement Disposition 15 : Sectoriser la création de retenue de substitution
Objectif complémentaire Protéger les personnes et les biens et lutter contre les inondations	Disposition 16 : Inventorier et protéger les zones d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme Disposition 17 : Reconquérir les zones d'expansion de crues et les zones tampons en bordure de cours d'eau Disposition 18 : Sectoriser et accompagner la création d'ouvrages de surstockage des crues Disposition 19 : Encadrer le recours aux ouvrages de protection
Objectif complémentaire Réduire les pollutions diffuses	Disposition 20 : Finaliser les procédures de déclaration d'utilité publique des captages d'eau potable portant approbation de leurs périmètres de protection
Objectif spécifique Assurer la mise en œuvre et le suivi du SAGE	Disposition 21 : Pérenniser la structure porteuse du SAGE Disposition 22 : Informer et consulter préalablement la Commission locale de l'eau

Les dispositions concernant les documents d'urbanisme et leur compatibilité avec le PLUi sont précisées ci-dessous :

- DISPOSITION N°2 : INVENTORIER ET PROTÉGER LES HAIES ET LES TALUS STRATÉGIQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Au sein du PLUi, un inventaire des haies bocagères a été réalisé et certaines haies stratégiques ont été protégées. Cette protection s'applique par l'utilisation au sein du règlement d'une trame spécifique affichée sur le plan de zonage et, au sein des OAP, par la préservation de certaines haies et/ou la plantation de nouvelles.

- DISPOSITION N°6 : INVENTORIER ET PROTÉGER LES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Lors de l'élaboration du PLUi un diagnostic zone humide a été réalisé et est présenté en pièce annexes. Le diagnostic zone humide a permis d'identifier des secteurs à enjeux forts ou modérés liés aux milieux humides. Le PLUi préserve ces secteurs en adaptant la réglementation selon le niveau d'enjeu

- DISPOSITION N°16 : INVENTORIER ET PROTÉGER LES ZONES D'EXPANSION DE CRUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLUi identifie les zones inondables en se basant sur les atlas des zones inondables et la connaissance locale des élus. Sur les zones non bâties (zones agricoles et naturelles) et inondables permettant ainsi l'expansion des crues, le règlement du PLUi limite les droits à construire en conformité avec la disposition 1-1 du PGRI.

C. Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne

Six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Sont présentées ci-dessous les dispositions concernant les documents d'urbanisme et le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le PLUi identifie les zones inondables en se basant sur les atlas des zones inondables et la connaissance locale des élus. Sur les zones non bâties (zones agricoles et naturelles) et inondables permettant ainsi l'expansion des crues, le règlement du PLUi limite les droits à construire en conformité avec la disposition 1-1.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

Les études disponibles ne permettent d'estimer la hauteur d'eau en zone urbaine.

- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

Le PLUi prévoit un indicateur présentant la part des PC délivrés dans des zones soumises à des aléas (mouvement de terrain lié à des zones sous-cavées, inondation, retrait/gonflement argiles, ...).

- Disposition 2-8 : Prise en compte des populations sensibles

Le PLUi ne prévoit pas la création de nouveaux établissements accueillant des populations sensibles au sein des zones inondables.

- Disposition 2-10 : Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale

Le PLUi ne prévoit pas la création d'équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale au sein des zones inondables

- Disposition 2-11 : Implantation des nouveaux établissements pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes

Au sein du règlement, relative aux zones inondables, les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation sont interdites.

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Aucune disposition ne concerne les documents d'urbanisme et le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

Aucune disposition ne concerne les documents d'urbanisme et le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

Aucune disposition ne concerne les documents d'urbanisme et le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille.

Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Aucune disposition ne concerne les documents d'urbanisme et le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille.

D. le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région des Pays de la Loire

Pour préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue et la biodiversité, le SRCE encourage :

- la maîtrise de l'étalement urbain (densifier tout en préservant des perméabilités), notamment sur les espaces rétro-littoraux ou sous influence périurbaines qui subissent la plus forte pression ;
 - Le PLUi répond à cet enjeu en limitant la consommation foncière.
- le maintien de la diversité des pratiques agricoles et des paysages ;
 - Le PLUi répond à cet enjeu en :
 - favorisant le développement de l'activité agricole et en préservant une partie du maillage bocager ;
 - protégeant strictement le massif forestier de Vibraye avec un secteur spécifique Nf.

- la reconquête des milieux liés aux cours d'eau ;
 - Le PLUi répond à cet enjeu en préservant les cours d'eau à travers une trame spécifique et en classant en zone naturelle les vallées.
- le renfort du réseau de zones humides ;
 - Le PLUi répond à cet enjeu en préservant les secteurs à enjeux liés aux milieux humides.
- la lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
Le règlement du PLUi prévoit une liste d'essences à privilégier afin de permettre le développement de la biodiversité.
- l'amélioration et le partage de la connaissance des territoires et de la biodiversité

1.2. LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLUi DOIT PRENDRE EN COMPTE

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme. Ces documents sont les suivants

- 1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- 2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

De plus, conformément à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit être compatible avec : "*le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports* ».

Les Vallées de la Braye et de l'Anille sont concernées par **le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire**.

Les actions concernant les documents d'urbanisme sont les suivantes

N°	Domaine	Actions initiées ou programmées au PCAET	Projet de PLUi
8	Bâtiment	Réhabiliter le parc existant	En prévoyant la réoccupation de logements vacants, le PLUi incite à leur réhabilitation.
9		Développer les énergies renouvelables dans ce secteur	Le règlement écrit favorise les énergies renouvelables et les matériaux de constructions innovants par un règlement écrit souple sur l'aspect des constructions.
13	Transport et aménagement du territoire	Développer les modes alternatifs au routier	En favorisant les densités et le regroupement des populations au sein des bourgs, le PLUi favorise la mise en place de transport en communs.
14		Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport	
15		Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique	

18	Énergies renouvelables	Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles	En zone agricole, le PLUi autorise le développement de la méthanisation en lien avec les exploitations agricoles.
20		Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement	Le PLUi autorise le développement d'éoliennes sur l'ensemble de son territoire excepté sur le site du massif forestier de Vibraye accueillant la zone Natura 2000 et identifié comme réservoir de biodiversité au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
21		Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation	Conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLUi ne peut s'opposer à la réalisation de procédés de construction permettant la production d'énergie renouvelable (Orientation 2.B. du PADD).
23		Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique	Le PLUi autorise le développement de parcs solaires sur l'ensemble de son territoire excepté sur le site du massif forestier de Vibraye accueillant la zone Natura 2000 et identifié comme réservoir de biodiversité au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

2. ÉVOLUTION TENDANCIELLE DE L'ENVIRONNEMENT

L'évolution probable de l'environnement du territoire intercommunal dans la perspective d'un scénario "au fil de l'eau" est décrite dans les tableaux ci-dessous. Nous supposons un scénario "catastrophe" ; c'est-à-dire que nous supposons que l'urbanisation du territoire est aménagée sans qu'aucune mesure particulière ne soit appliquée pour atténuer l'impact des aménagements sur l'environnement et que le rythme de construction et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est conservé au regard de ce qui était pratiqué ces 10 dernières années.

Dans la mesure où l'ensemble des communes ne disposent pas d'un PLU approuvé, les récentes dispositions réglementaires en matière d'environnement ne sont pas prises en compte pour l'ensemble des communes membres du PLUi, à savoir la loi SRU, les lois Grenelles, la loi ALUR de 2014, la loi ELAN de 2018, etc. À ce titre, le PLUi permet d'assurer une prise en compte des nouvelles dispositions environnementales sur le territoire étudié. Ce document de planification a également le mérite de pouvoir homogénéiser l'application de certaines dispositions ou outils réglementaires (ex : mesure de protection ne s'arrêtant pas aux limites communales) par soucis de cohérence tout en laissant l'opportunité de s'adapter aux caractéristiques propres à chacune des communes, entités paysagères, etc. composant le territoire.

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ			
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	Faune/flore et habitats	Continuités écologiques	Zones humides
	Disparition, altération d'écosystèmes et d'habitats remarquables par consommation d'espaces naturels dans le cadre d'un développement urbain non maîtrisé. Actuellement, toutes les communes ne disposent pas des outils (EBC, protections particulières au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, etc.) permettant d'assurer un niveau de protection suffisant de leur patrimoine naturel (boisements, mares, haies, etc.).	En l'absence d'analyse préalable (identification de la TVB locale et intercommunale), pertes de continuités écologiques par fragmentation ou suppression de corridors écologiques liées à un développement urbain sur des secteurs présentant un intérêt pour la Trame Verte et Bleue.	Les zones d'urbanisation future (zones 1AU) urbanisables ou déjà urbanisées des PLU en vigueur n'ont pas toute fait l'objet d'une étude de caractérisation des zones humides. À ce titre, certaines zones humides ont potentiellement été supprimées ou sont susceptibles de l'être sans rédaction d'un nouveau document d'urbanisme (étude de caractérisation sur les futurs secteurs de développement urbain).
	Manque d'homogénéisation entre les différents documents d'urbanisme pour une protection globale, cohérente et harmonisée des éléments naturels (variation du niveau de protection et des outils mobilisés).		

PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI	
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	Paysage
	Actuellement, toutes les communes ne disposent pas des outils (EBC, protections particulières au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, OAP thématique, prescriptions réglementaires, etc.) permettant d'assurer un niveau de protection suffisant de leur patrimoine architectural (bâti ancien, murs, patrimoine identitaire, etc.). Parfois, il se résume, essentiellement, à la présence d'un ou plusieurs périmètres de protection établis autour des monuments historiques, pour ceux qui en disposent.
	Les conséquences de ce manque d'outils : • Fermeture ou altération de certains paysages ; • Dégradation du paysage par disparition ou altération d'éléments paysagers ; • Diminution de l'importance du caractère identitaire du territoire (équilibre entre les espaces bâtis, les espaces agricoles et les espaces verts) ; Altération du patrimoine architectural (façades, murs et murets, petits patrimoines, etc.) non protégé par un statut de protection ou liée à l'uniformisation des règles quel que soit les ambiances urbaines ressenties.

GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	L'ensemble des zones à urbaniser (zones AU) inscrites aux documents d'urbanisme en vigueur des communes, membres du secteur Saumur Loire Développement et disposant d'un PLU, représentent une superficie égale à 152,75 ha. Toutefois, 4,39 ha sont inclus dans le tissu urbain existant. Ainsi, en absence d'élaboration du PLUi, 148,36 ha sont susceptibles d'être urbanisées car inscrites en zones d'urbanisation future. Or, le PLUi ne prévoit l'inscription que de 54,6 ha de zones à urbaniser (en extension ou en renouvellement urbain), soit une réduction de près de 94 ha.

RESSOURCE EN EAU		
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	Qualité des eaux	Quantité des eaux
	Dégradation indirecte de la qualité des eaux par manque de préservation de haies, suppression de zones humides et, potentiellement, par un rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel lié à un développement urbain non maîtrisé (dysfonctionnements, surcharges, etc.).	Appauvrissement des nappes souterraines en raison d'une imperméabilisation excessive du sol.
	Accentuation de la pollution des eaux superficielles et souterraines par un ruissellement accrue des eaux pluviales en raison de l'augmentation de l'imperméabilisation du sol et la non-évolution des dispositifs/méthodes de gestion de ces eaux.	

RISQUES ET NUISANCES			
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	Risques naturels	Risques technologiques	Nuisances
	Augmentation potentielle des personnes exposées aux risques naturels (remontées de nappes, Retrait-Gonflement des argiles, inondation par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement des eaux pluviales, etc.) à la suite de la construction de nouvelles résidences principales et/ou de la création ou extension de zones d'activités dans des secteurs à risque, des causes d'une augmentation de l'imperméabilisation du sol sans analyse préalable dans le cadre d'une évaluation environnementale, etc.	Augmentation potentielle des personnes exposées aux risques (TMD, canalisation de gaz, etc..) à la suite de la construction de nouvelles résidences principales et/ou l'implantation de zones d'activités sans analyse préalable dans le cadre d'une évaluation environnementale.	Augmentation potentielle des personnes exposées aux nuisances (nuisances sonores, conflit d'usage, etc..) à la suite de la construction de nouvelles résidences principales et/ou l'implantation de zones d'activités sans analyse préalable dans le cadre d'une évaluation environnementale.

ÉCONOMIE ET VIE SOCIALE			
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	Santé/cadre de vie	Milieu agricole	Économie
	Dégradation du cadre de vie des habitants par l'augmentation du trafic, des nuisances, des pollutions, des conflits d'usages, de la disparition d'espaces de respiration, de la dégradation du paysage, etc.	Réduction de la viabilité économique par l'empiètement de l'urbanisation sur les parcelles agricoles, perte de continuité des exploitations par le morcellement des terres, etc.	Perte de vitalité économique par manque d'outils destinés au maintien des services de proximité et commerces au cœur des bourgs ou par l'absence de zones permettant l'accueil de nouvelles activités. La conséquence possible est une perte d'attractivité du territoire (solde migratoire en berne / territoire dortoir, etc.)

SOLS, SOUS-SOL ET POLLUTIONS	
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	- Modification et dégradation de la qualité des sols par l'augmentation de leur imperméabilisation et/ou la destruction d'éléments naturels permettant de limiter le ruissellement des eaux et l'érosion du sol. - Augmentation de la production de déchets et du risque de pollution par une mauvaise maîtrise des nouveaux apports.

AIR, ÉNERGIE, CLIMAT	
Évolution prévisible en absence des mesures du PLUi	-Frein au développement de solutions alternatives à la voiture, aux diminutions des distances de parcours, etc. -Augmentation de la consommation d'énergie générant une augmentation des déplacements, sources de dégradation de la qualité de l'air par rejets de GES. -Parc de logements vieillissant, non réhabilité et plus énergivore. -Développement des énergies renouvelables de façon anarchique.

1. L'ÉLABORATION DU PROJET DE TERRITOIRE : UNE DÉMARCHÉ ITÉRATIVE

L'évaluation environnementale accompagne l'élaboration du PLUi. Ainsi pour comprendre l'évaluation environnementale, et plus globalement, le choix des élus, il est important de revenir sur **la gouvernance du projet**.

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille s'étend sur 20 communes (19 depuis la fusion des communes de Sainte-Osmone et d'Évaillé). Avant l'élaboration du PLUi, seulement 7 communes étaient dotées d'un document d'urbanisme : Vibraye (PLU), Dollon (PLU), Lavaré (PLU), Bessé-sur-Braye (PLU), Saint-Calais (POS), Conflans-sur-Anille (Carte Communale) et la Chapelle-Huon (Carte Communale).

L'élaboration du PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille permet donc à 13 communes de se doter d'un document d'urbanisme à travers un projet de territoire commun.

1.1. LA GOUVERNANCE DU PROJET

■ L'EXPRESSION DES COMMUNES

Dans un premier temps les attentes des communes en matière de développement urbain ont été recueillies à travers 2 réunions qui se sont déroulées dans chaque commune :

- **Les rencontres « maires »** : ces réunions sont des entretiens entre le bureau d'études et le Maire accompagné, selon les communes, de son Conseil Municipal. Elles permettent aux élus communaux de saisir les tenants et aboutissants du PLUi et d'exprimer leurs attentes sur ce document. Ces réunions se sont déroulées au début de la procédure, en mars et avril 2016 pour les communes de l'ex-Pays Calaisien et en octobre 2017 pour les 6 communes de l'ex-Val de Braye.
- **Les réunions « diagnostic foncier »** : ces réunions ont permis de réaliser un diagnostic foncier partagé avec les communes et de recenser les projets d'extension urbaine à vocation d'habitat de chaque commune. Ces réunions se sont déroulées en octobre 2016 pour les communes de l'ex-Pays Calaisien et en octobre et novembre 2017 pour les 6 communes de l'ex-Val de Braye.

Ces réunions ont permis de relever les attentes des communes et d'identifier des besoins des communes. L'expression des communes a été la base de travail du comité de pilotage. Néanmoins toutes les attentes des communes n'ont pas été intégrées au PLUi par le comité de pilotage car, dans leur cumul, elles pouvaient apparaître contradictoires et/ou contraires à l'intérêt général et/ou incompatibles avec les documents cadres et la législation en vigueur.

Les communes ont également été consultées pour recueillir leurs propositions sur les thématiques suivantes :

- Le patrimoine bâti à protéger au titre du L 151.19 du Code de l'urbanisme ;
- Les changements de destination en zones agricoles et naturelles ;
- Les haies et mares à préserver.

Sur ces points, le comité de pilotage s'est assuré de la cohérence des propositions des communes par rapport aux critères retenus, mais la base de travail étant les propositions des communes, on observe parfois des disparités entre les communes.

Thématique	Critère
Patrimoine bâti à protéger au titre du L 151.19 du Code de l'urbanisme	<u>Aucun critère</u> : les communes étaient libres du choix des éléments à protéger sur leur territoire.
Les changements de destination en zones agricoles et naturelles	<u>3 critères</u> : - bâtiment d'intérêt architectural - présence des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité - impact sur l'activité agricole limité
Les haies et mares à préserver	<u>Les haies bordant les chemins de randonnées</u> sont préservées. Les autres haies sont protégées ou non selon le choix des communes

■ LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LA LÉGISLATION ET LES DOCUMENTS CADRES

Par la suite l'expression des communes a été confrontée avec

- les objectifs fixés par la législation et les documents cadres afin de veiller à la légalité du document.
- le projet de territoire intercommunal défini par le comité de pilotage.

Cette confrontation a permis de faire émerger un projet de territoire partagé.

■ LE COMITÉ DE PILOTAGE

Le comité de pilotage est composé de deux représentants de chaque commune et du président de l'intercommunalité. Le comité de pilotage fixe les objectifs et orientations du PLUi et leurs déclinaisons réglementaires. Toutes les communes sont représentées au sein de cet organe décisionnaire, sans distinctions entre les pôles et les communes rurales.

■ L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

L'impact sur l'environnement des choix réalisés par le comité de pilotage est ensuite étudié. Suite à cette étude, des mesures de réduction, d'évitement et/ou de compensation ont été mises en place, puis validées par le comité de pilotage et par les communes par le biais de plusieurs allers-retours.

1.2. LA CONCERTATION

■ AVEC LES HABITANTS

Le PLUi des Vallées de la Braye a été réalisé en concertation avec les habitants qui pouvaient s'exprimer à travers plusieurs canaux :

- Les cahiers de concertation mis à disposition en mairie ;
- Par courrier adressé au Président des Vallées de la Braye et de l'Anille ;
- Sur le forum du site internet du PLUi ;
- Lors des réunions publiques : 2 réunions publiques ont présenté le diagnostic à l'échelle du Pays Calaisien en décembre 2016, 2 réunions publiques ont présenté le diagnostic à l'échelle des Vallées de la Braye et de l'Anille en février 2018, 6 réunions publiques ont présenté le PADD en mai et juin 2018 et 7 réunions publiques ont présenté le règlement et le zonage en janvier, février et mars 2019.

Les propositions émises par les habitants à travers cette concertation, si elles étaient jugées compatibles avec l'intérêt général du projet de PLUi ont conduit à des modifications du projet de PLUi. Ainsi sur certains secteurs, les zones urbaines ont été ajustées pour répondre aux attentes des habitants et des STECAL sur des projets d'activités touristiques ont été intégrés au PLUi

■ AVEC LES ENTREPRISES

Les employeurs de plus de 50 employés proposent environ 1 800 emplois, soit environ 30% des emplois de CCVBA. Les 70% des emplois restant sont proposés par de petites entreprises et l'activité agricole. Pour connaître les projets de ces petites entreprises, un questionnaire entreprise a été distribué par les élus aux entreprises du territoire. 235 entreprises ont répondu au questionnaire. Leurs réponses ont été analysées et certaines ont conduit à faire évoluer le projet de PLUi, notamment pour les entreprises situées en dehors des bourgs.

■ AVEC LE MONDE AGRICOLE

Les Vallées de la Braye et de l'Anille constituent un territoire rural, où l'activité agricole joue un rôle prédominant. Pour connaître les attentes du monde agricole, l'élaboration du PLUi a débuté par un diagnostic agricole avec la réalisation d'une réunion de concertation avec le monde agricole par commune. Ces réunions se sont tenues au printemps 2016 pour le territoire de l'ex-Pays Calaisien et en octobre 2017 pour Dollon, Lavaré, Vibraye, Berfay, Valennes et Semur-en-Vallon. Elles ont permis de recenser les bâtiments agricoles, les projets de constructions et les attentes du monde agricole.

1.3. UN PROJET RÉALISTE

Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille est un territoire rural où s'observe une faible pression foncière. L'un des critères pour sélectionner les choix des sites à urbaniser a été la faisabilité de l'aménagement. Ainsi les secteurs ayant les atouts ci-dessous ont été prioritairement sélectionnés :

- Une bonne accessibilité afin de limiter les coûts de voirie ;
- Une topographie favorable (faible pente, ou inclinaison côté Sud), afin de limiter les coûts d'aménagement et de favoriser les constructions bioclimatiques ;
- Une proximité des réseaux afin de limiter les extensions de réseaux et de s'assurer ainsi d'une maîtrise des budgets des collectivités ;
- De propriété communale : en raison de la faible pression foncière observée, les communes sont très souvent les aménageurs. La maîtrise foncière par la collectivité permet de garantir la réussite de l'aménagement et du développement du territoire.

Les secteurs retenus ont été retenus également en raison de leur faible impact sur les enjeux identifiés lors de l'État Initial de l'Environnement et regroupés à travers 6 thématiques. **Ces enjeux sont développés dans l'analyse thématique présentée ci-dessous.**

Si un secteur présentait un d'impact majeur ou fort sur l'un des enjeux, des mesures d'évitements, de réduction et de compensation ont été mises en place. **Ces mesures sont présentées dans l'analyse sectorielle.**

2. ANALYSE THEMATIQUE

L'analyse thématique permet de décrire les **mesures prises dans le PLUi selon les différents enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement selon 6 thématiques** : le milieu physique, les risques naturels et technologiques, la pollution et les nuisances, la gestion de l'énergie et des déchets, la ressource en eau, le paysage et le patrimoine et le patrimoine naturel et la biodiversité.

L'analyse présente également la **déclinaison des mesures au sein des pièces règlementaires du PLUi** (règlement et OAP) et permet de définir l'impact selon l'enjeu.

Echelle des impacts

-				=		+
Majeur	Fort	Modéré	Faible			
				Négatif		Positif

Les enjeux présentés ci-dessous sont les principaux enjeux du territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille et **identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement** (tome 2 du rapport de présentation).

Thématiques	Enjeux
Le milieu physique	L'artificialisation des sols depuis les années 1950 Le réchauffement climatique depuis les années 1990
Les risques	Le risque d'inondation La présence de nombreuses cavités Le risque de transport de matières dangereuses Le risque d'explosion au sein de BSN
Les pollutions et les nuisances	La présence de 4 sites BASOL sur le territoire intercommunal La présence de 12 ICPE à vocation industrielle La présence de 6 établissements émetteurs de substances polluantes Les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport
La gestion de l'énergie et des déchets	L'économie des ressources en énergie Le développement des énergies renouvelables La gestion des déchets
La ressource en eau	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines La protection des captages d'eau potable Le traitement des eaux usées
Paysage et patrimoine	Des paysages de vallées préservés Le massif forestier de Vibraye Des liaisons douces à conforter La présence de friches urbaines Un patrimoine bâti riche L'étalement urbain et la qualité des entrées de ville

La thématique patrimoine naturel et biodiversité fait l'objet d'une analyse spécifique présentée dans le tome 4 du rapport de présentation : volet écologique de l'évaluation environnementale.

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

A. L'artificialisation des sols depuis les années 1950

Enjeu	L'artificialisation des sols depuis les années 1950
Etat initial	Les documents d'urbanisme de Dollon, Vibraye, Lavaré, Saint-Calais et Bessé-sur-Braye ouvraient à l'urbanisation 148,36* ha de terres agricoles et naturelles en dehors de la partie actuellement urbanisée. <i>*Ce chiffre est basé sur une analyse des zones à urbaniser. Il ne tient pas compte des extensions urbaines qui auraient pu être permises en zone urbaine ou en zones constructibles définies dans les cartes communales de la Chapelle Huon et de Conflans-sur-Anille.</i>
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	Impact majeur « Lutter contre le logement vacant » « Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 19 hectares d'ici 2030 » « Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare dans les zones d'extension urbaine » « Favoriser la densification en limitant les contraintes d'implantation » « Prévoir un taux de renouvellement urbain de plus de 60% » « Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques d'environ 22 hectares d'ici 2030 » « Encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités économiques en fonction du taux de remplissage des zones d'activités existantes » « Favoriser la densification des zones d'activités en limitant les contraintes d'implantation » « Prévoir une consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation à vocation d'équipements d'environ 4 hectares d'ici 2030 »
Mesures	Pour limiter l'artificialisation des sols, le PLUi limite les extensions urbaines en - Projetant plus de 60% des logements neufs à l'intérieur du tissu urbain ; - Prévoyant la réoccupation d'une centaine de logements vacants ; - Définissant strictement les zones urbaines et en définissant un volume de zones à urbaniser répondant aux besoins identifiés. La réduction de la consommation liée à l'habitat passe également par une gestion raisonnée des espaces consommés, grâce à une augmentation des densités. Entre 2005 et 2017, les opérations de logements ayant généré une artificialisation des sols avaient une densité moyenne de 7,3 logements/ha. Avec une densité moyenne des OAP de 15 logements/ha, le PLUi prévoit de multiplier la densité des principales opérations de logements par 2 par rapport aux densités observées ces dernières années. L'augmentation des densités permet de réduire la consommation foncière tout en s'assurant de répondre aux besoins en logements identifiés. Concernant le volet économique, le PLUi vise à favoriser la densification des zones d'activités existantes, avec la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités au remplissage des premières tranches.

Traduction règlementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Application d'une densité minimum moyenne de 15 logements/ha sur les OAP (en extension et en densification). • Au sein du règlement : ○ Délimitation stricte des zones urbaines, surfaces classées en zone à urbaniser réduites ; ○ Règle d'implantation facilitant les opérations de densification en zone UE, UA et UB.
Impact résiduel	Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille limite les zones à urbaniser en extension urbaine à une surface de 45 ha sur l'ensemble du territoire dont : • 19 ha à vocation d'habitat ; • 22 ha à vocation économique ; • 4 ha à vocation d'équipements. Impact modéré

B. Le réchauffement climatique depuis les années 1990.

Enjeu	Le réchauffement climatique depuis les années 1990
Etat initial	Le réchauffement climatique observé se poursuit et impacte directement la qualité de vie. Le réchauffement climatique est accentué par les gaz à effet de serre issus notamment à 35% par l'activité agricole, 30% par les transports routiers et 15% par le résidentiel. Impact fort
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	La lutte contre le réchauffement climatique se décline à travers différents objectifs du PLU qui visent à limiter l'émission de gaz à effet de serre responsables en partie du réchauffement climatique, notamment ceux liés aux transports et aux logements : <u>Liés aux transports :</u> « Aménager les centres-bourgs pour faciliter les déplacements de tous et notamment la mobilité piétonne » « Positionner les futurs quartiers d'habitat à proximité des services, commerces et équipements » « Favoriser les connexions piétonnes entre les futurs quartiers d'habitat et les centres-bourgs » <u>Liés aux logements :</u> « Favoriser la densification » « Permettre une diversité des formes architecturales pour s'adapter aux évolutions des modes de construction et au changement climatique »
Mesures	Pour limiter le réchauffement climatique qui est lié aux gaz à effet de serre, le PLUi vise à limiter la dépendance à l'automobile en développement des liaisons douces (création de voie et de stationnement vélo) et en rapprochant les habitants des équipements, commerces, services et pôles d'emplois. Le PLUi cherche également à développer des logements ayant une faible demande en énergie à la fois en imposant des formes urbaines compactes et en permettant l'utilisation de matériaux ou de techniques de construction innovants. Pour limiter l'impact du réchauffement climatique, le PLUi préserve des îlots de fraîcheur au sein des centres urbains (Bessé-sur-Braye, Saint-Calais et Vibraye) en protégeant des parcs privés ou publics afin de conserver en milieu urbain des espaces verts.

Traduction réglementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Application d'une densité minimum de 15 logements/ha sur les OAP à vocation d'habitat ; ○ Création de voies douces. • Au sein du règlement : ○ Délimitation des zones urbaines à vocation d'habitat en continuité avec le centre-bourg qui concentre les activités de services, les commerces, les emplois et les équipements du territoire ; ○ Création d'emplacements réservés pour permettre le développement de liaisons douces ; ○ Protection d'espaces verts au sein des centres urbains à l'aide des articles L151-23 ou L151-19 ; ○ Obligation de réaliser des places de stationnement vélo pour certaines activités.
Impact résiduel	Les outils mis à disposition par le PLU pour limiter le réchauffement climatique sont limités et consistent essentiellement à réduire les gaz à effet de serre liés aux transports et aux logements. Impact modéré

C. Critères pour l'analyse sectorielle :

Le réchauffement climatique depuis les années 1990 :

Si le périmètre est situé en dehors des pôles, l'impact est **modéré**

L'artificialisation des sols depuis les années 1950 :

Si le périmètre initial représentait entre 1 et 2 ha, l'impact est **fort**

Si le périmètre initial représentait plus de 2 ha, l'impact est **majeur**

2.2. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

A. La présence de 4 sites BASOL sur le territoire intercommunal

Enjeu	La présence de 4 sites BASOL sur le territoire intercommunal
Etat initial	Le territoire compte 4 sites BASOL : • Le site Gedimat Ecomat (ex Colwell) à Bessé-sur-Braye ; • L'ex site ARJOWIGGINS à Bessé-sur-Braye ; • Le site SELITH (ex RADIOHM) à Saint-Calais ; • Le site de Renov'Auto à Saint-Gervais-de-Vic.
	Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Définir les nouveaux quartiers d'habitat à distance des entreprises pouvant générer des nuisances »
Mesures	Créer un zonage adapté pour les sites BASOL en activité Eviter de rapprocher les habitations des sites BASOL en activité Sur les sites BASOL qui ne sont plus en activité et couverts par une OAP, s'assurer d'une dépollution des sites, si le risque est avéré. Le site de Renov'Auto à Saint-Gervais-de-Vic est sur une propriété communale sur laquelle la construction de nouveaux logements est interdite.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Sur le secteur de la rue Camille Claudel qui couvre une zone d'extension urbaine sur un site BASOL, l'OAP et le règlement prévoit une étude pour qualifier la pollution du sol et prendre les mesures nécessaires selon la législation en vigueur. • Au sein du règlement : ○ Classement des sites de Gedimat Ecomat (ex Colwell) et d'ARJO WIGGINS à Bessé-sur-Braye en zone UE (zonage à vocation économique interdisant la construction de nouveaux logements) ; ○ Classement du site Renov'Auto à Saint-Gervais-de-Vic en NI (interdisant la construction de nouveaux logements).
Impact résiduel	Impact Faible

Localisation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat vis-à-vis des sites BASOL en activité



B. La présence de 11 ICPE à vocation industrielle

Enjeu	La présence de 11 ICPE à vocation industrielle
Etat initial	Le territoire communal compte 14 ICPE non agricoles, dont 3 pour des carrières. Les Vallées de la Braye et de l'Anille accueille donc 11 ICPE industrielles. Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Définir les nouveaux quartiers d'habitat à distance des entreprises pouvant générer des nuisances »
Mesures	Créer un zonage adapté pour les ICPE Eviter de rapprocher les habitations des ICPE
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Classement des 11 ICPE en zone UE ou Ne (zonage à vocation économique interdisant la construction de nouveaux logements) ou N (pour le centre de tri des déchets du Ganotin) ; ○ Définition des zones à urbaniser éloignées des ICPE.
Impact résiduel	Impact Faible

Les ICPE industrielles et leur classement au sein du PLUi

Communes	Nom Établissement	Adresse d'exploitation	Classement au sein du PLUi	Zone à urbaniser à vocation d'habitat la plus proche
BESSE-SUR-BRAYE	ARJOWIGGINS PAPIERS COUCHES SA	17 rue du 8 mai 1945	UE (zone à vocation économique)	1,58 km
	RICHARD ALIMENTATION	Le moulin barbier	Ne (zone à vocation économique)	4,18 km
ECORPAIN	DEROUIN SARL	Le champ du bois - Route de Maisoncelle	Na (zone à vocation économique)	3,35 km
	SMIRGEOMES	Le Ganotin	N (zone naturelle)	3,35 km
MAROLLES-LES-SAINT-CALAIS	SOMATER	Le Bas Rossay	Ne (zone à vocation économique)	5,12 km
SAINT-CALAIS	NIEDAX France	Chemin des Vignes	UE (zone à vocation économique)	600 m
SEMUR-EN-VALLON	Metaseval	Route de Dollon	UE (zone à vocation économique)	735 m
VIBRAYE	BSN médical SAS	Rue de la Rivière	UE (zone à vocation économique)	400 m
	IVA SAS	70 Rue Gabriel Goussault	UE (zone à vocation économique)	630 m
	ETABLISSEMENTS FASSIER SA	Rue de l'Industrie, Z.I.N.	UE (zone à vocation économique)	845 m
	SARL MAUBERT	Rue de l'Artisanat	UE (zone à vocation économique)	845 m

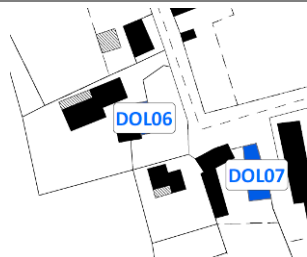
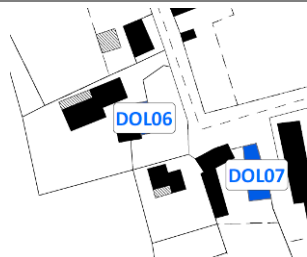
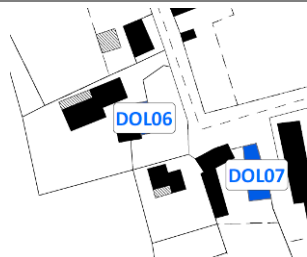
C. La présence de 6 établissements émetteurs de substances polluantes

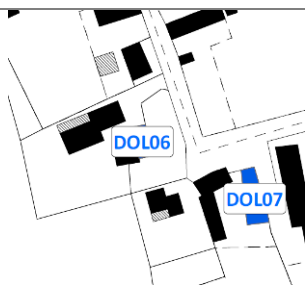
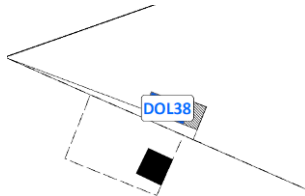
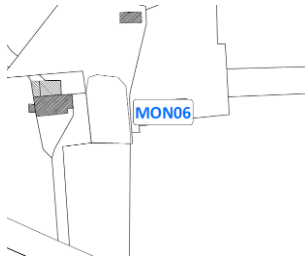
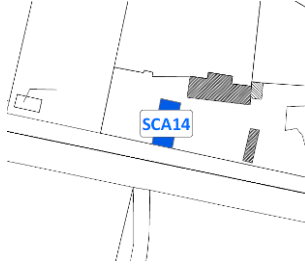
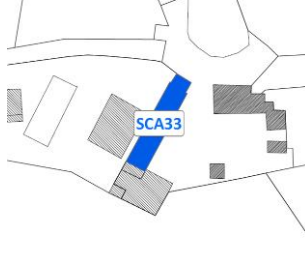
Enjeu	La présence de 6 établissements émetteurs de substances polluantes
Etat initial	Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille compte 6 établissements émetteurs de substances polluantes.
	Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Définir les nouveaux quartiers d'habitat à distance des entreprises pouvant générer des nuisances »
Mesures	Créer un zonage adapté pour les 6 établissements émetteurs de substances polluantes Eviter de rapprocher les habitations des 6 établissements
Traduction réglementaire des mesures	- Au sein du règlement : - Classement des 6 établissements en zone UE ou Ne (zonage à vocation économique interdisant la construction de nouveaux logements) ou N (pour le centre de tri des déchets du Ganotin) - Définition des zones à urbaniser éloignées des 6 établissements
Impact résiduel	Impact Faible

Commune	Etablissement	Activité APE	Lieu des Emissions et polluants Polluants	Production de déchets	Classement au sein du PLUi	Zone à urbaniser à vocation d'habitat la plus proche
BESSE SUR BRAYE	ARJO WIGGINS	Fabrication de papier et de carton	Air CO ₂	Dangereux et non dangereux	UE (zone à vocation économique)	1,58 km
			Eau Demande chimique en oxygène (DCO)			
			Sol Azote			
ECORPAIN	Usine de traitement des Ordures Ménagères du Ganotin	Traitement et élimination des déchets non dangereux	Air Méthane	Non dangereux	N (zone naturelle)	3,35 km
SEMUR EN VALLON	METASEVAL	Découpage, emboutissage	-	Dangereux et non dangereux	UE (zone à vocation économique)	735 m

VIBRAYE	IVA SAS	Traitement et revêtement des métaux	Air et Déchets <i>Dichlorométhane (DCM)</i> <i>Trichloroéthylène (TRI)</i>	Dangereux	UE (zone à vocation économique)	630 m
	FASSIER SA	Préparation industrielle de produits à base de viande	-	-	UE (zone à vocation économique)	845 m
	BSN MEDICAL SAS	Fabrication de préparations pharmaceutiques	Air <i>Dichlorométhane (DCM)</i> <i>Composé organiques volatils non méthaniques (COVNM)</i>	Dangereux	UE (zone à vocation économique)	400 m
			Déchets <i>Dichlorométhane (DCM)</i> <i>Zinc et ses composés</i>			
			Eau (direct) <i>Dichlorométhane (DCM)</i> <i>Chlore</i>			

D. Les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport

Enjeu	Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports						
Etat initial	La RD 357 et la ligné TGV « Courtalain Conneré » génèrent des nuisances sonores.						
	Impact modéré						
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Limiter les risques et les nuisances »						
Mesures	Pour limiter les nuisances sonores, les zones à urbaniser à vocation d’habitat sont positionnées de manière à éviter les secteurs proches de la RD 357 et de la voie ferrée. Une zone à urbaniser à vocation économique est positionnée à proximité de la RD 357 : la zone d’activités de la Chasselouvière. Cette proximité permet une excellente accessibilité de cette zone et les activités économiques présentent une sensibilité moins importante que l’habitat. De plus, la zone d’activités est située à proximité du rond-point permettant la déviation de Saint-Calais : le flux de véhicules sera donc réduit et la vitesse réduite. Cette zone n’est pas ouverte à l’urbanisation (classement en 2AU). L’ouverture à l’urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du PLUi et dans certains cas la réalisation d’un dossier loi Barnier. La zone à urbaniser à vocation économique de la gare est positionné à proximité de la voie ferrée. Cependant, les activités économiques présentent une sensibilité moins importante que l’habitat. Seuls 6 changements de destination sont autorisés au sein des secteurs impactés par le bruit.						
	- Au sein du règlement : - Identification des zones à urbaniser à vocation d’habitat en retrait de la RD 357 et de la voie ferrée ; - Limitation du nombre de changements de destination autorisés dans les zones impactées par le bruit (seuls 6 logements en changement de destination à destination sont autorisés dans les zones de bruits.) Photographie des changements de destination autorisés au sein des zones de bruit Pour tous bâtiments, la destination autorisée est l’habitation <table><thead><tr><th>CODE</th><th>Localisation</th><th>Photographie du bâtiment</th></tr></thead><tbody><tr><td>DOL06</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		CODE	Localisation	Photographie du bâtiment	DOL06	
CODE	Localisation	Photographie du bâtiment					
DOL06							
Traduction réglementaire des mesures							

	DOL07  
	DOL38  
	MON06  
	SCA14  
	SCA33  
	○ Principe de recul vis-à-vis de la RD 357 inscrit dans le règlement écrit. Extrait du règlement écrit <i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES</i> <i>En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :</i> <i>Le long des RD 357, 1, 13 et 40 : 35 mètres par rapport à l'alignement.</i>
Impact résiduel	Impact faible

Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Impact des nuisances sonores
de la voie ferrée à DOLLON

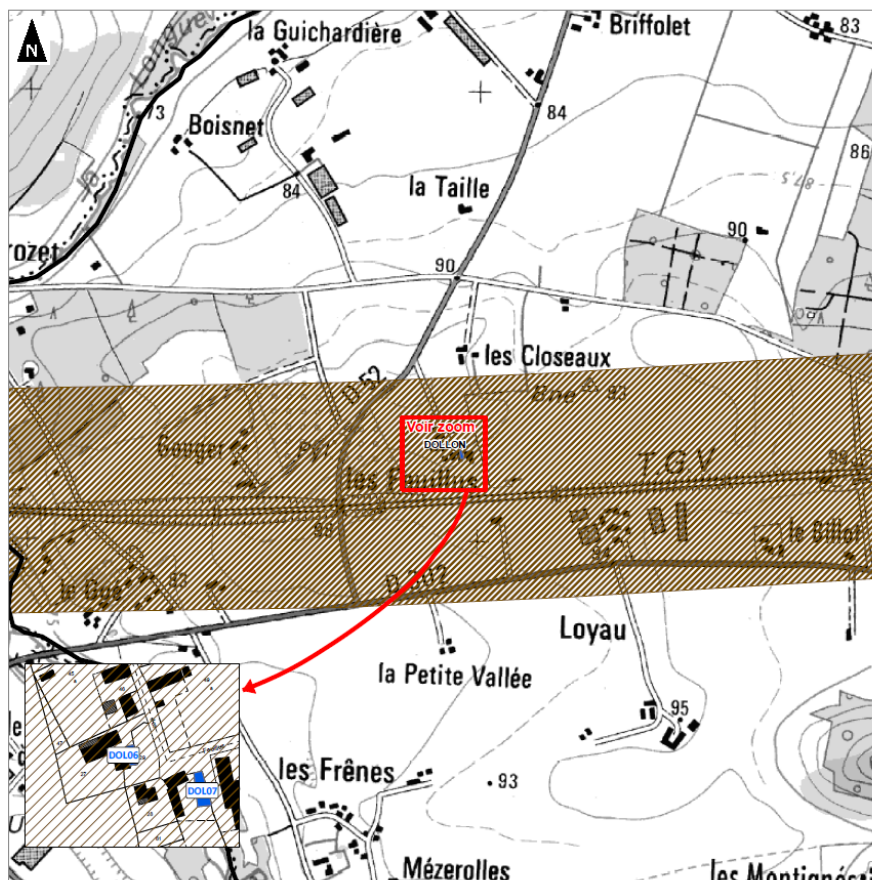
 Empreinte du classement sonore révisé en

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de
destination au titre de l'article L151-11 du Code de
l'Urbanisme

0 100 200 300 400
Mètres

1:7 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Élaboration : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN, SCANES
Source de données : DDT72 - IGN - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Impact des nuisances sonores
de la voie ferrée à DOLLON

 Empreinte du classement sonore révisé en

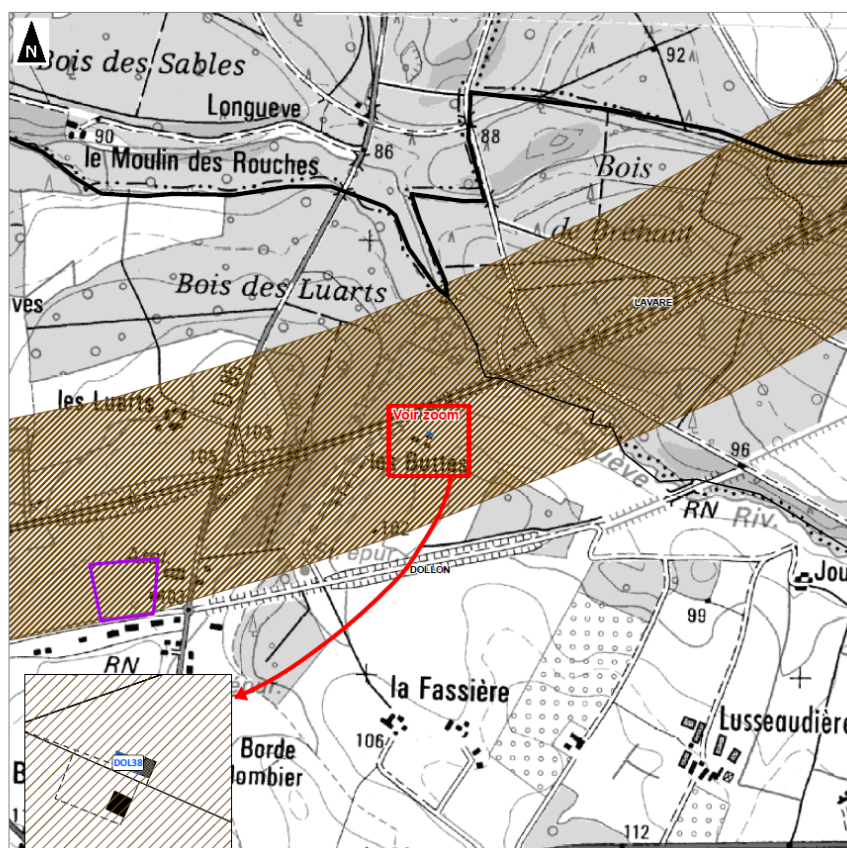
 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de
destination au titre de l'article L151-11 du Code de
l'Urbanisme

 Zone à urbaniser

0 100 200 300 400
Mètres

1:7 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Élaboration : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN, SCANES
Source de données : DDT72 - IGN - auddicé urbanisme, 2019



Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

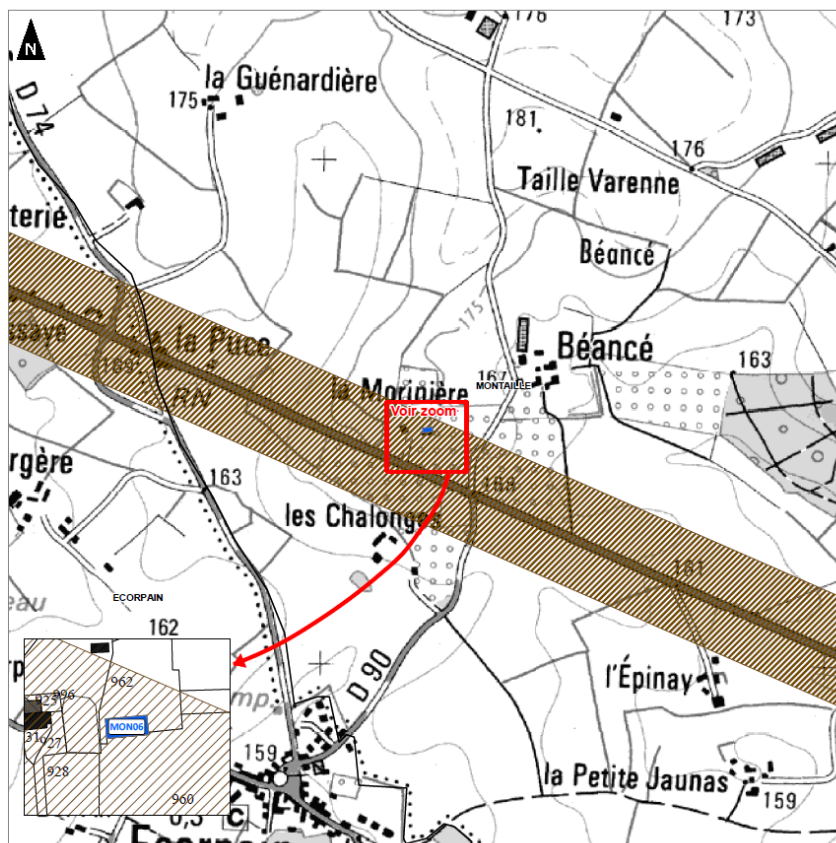
Impact des nuisances sonores
de la RD 357 à MONTAILLE

-  Empreinte du classement sonore révisé en
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

0 100 200 300
Mètres

1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN, IGNOS
Sources de données : DDT72 - IGN - auddicé urbanisme, 2019

auddicé



Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

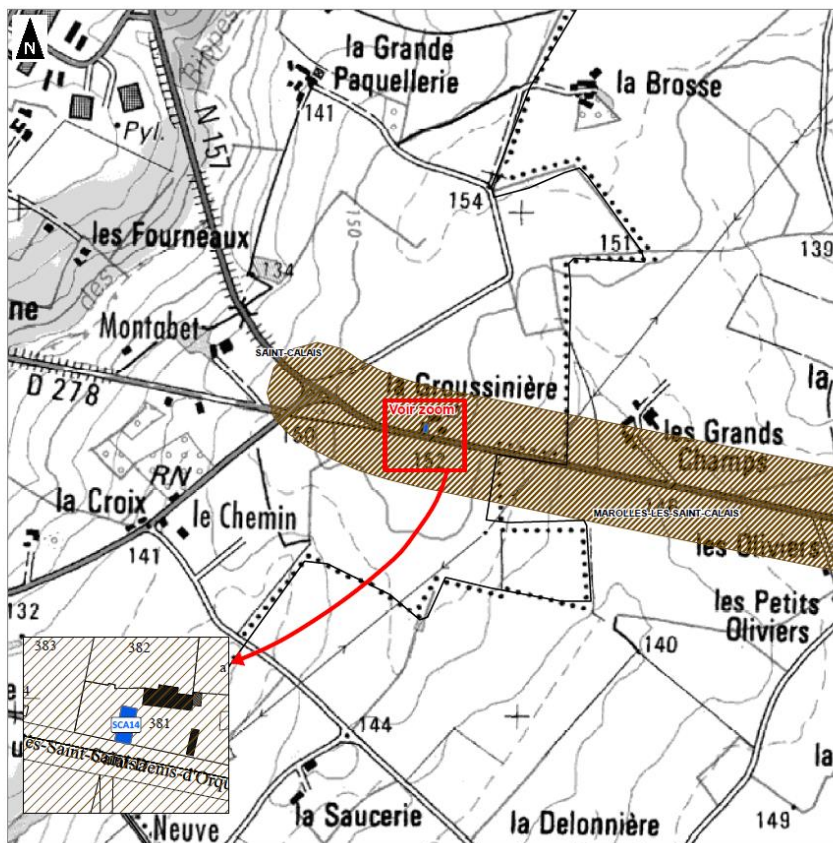
Impact des nuisances sonores
de la RD 357 à SAINT-CALAIS

-  Empreinte du classement sonore révisé en
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

0 100 200 300
Mètres

1:6 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019
Source de fond de carte : IGN, IGNOS
Sources de données : DDT72 - IGN - auddicé urbanisme, 2019

auddicé



Communauté de Communes des Vallées
de la Braye et de l'Anille (72)

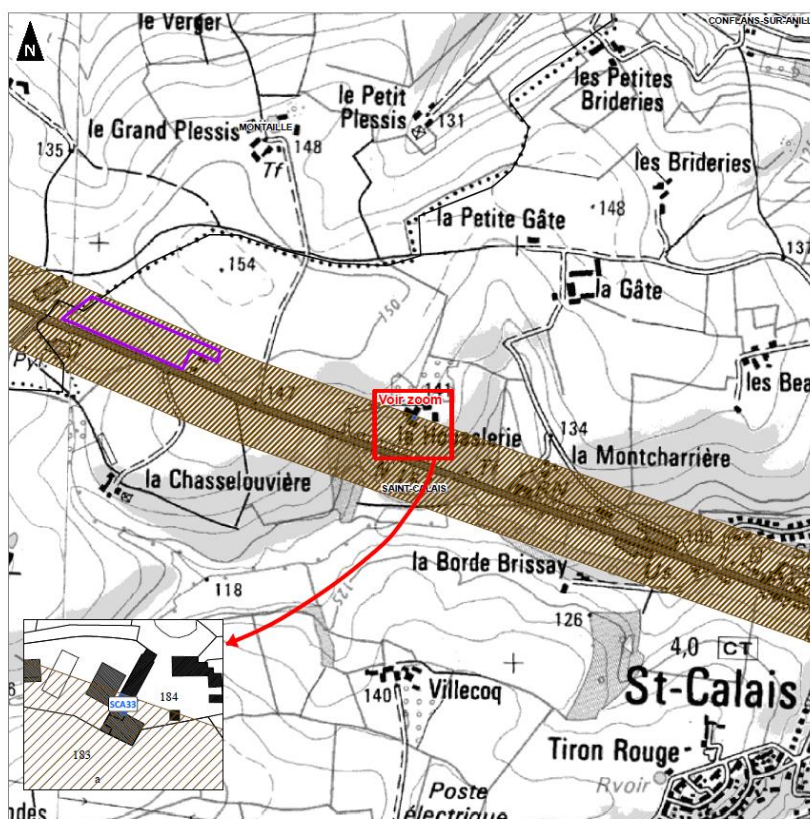
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Impact des nuisances sonores
de la RD 357 à SAINT-CALAIS

-  Empreinte du classement sonore révisé en
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Zone à urbaniser

0 100 200 300 400
Mètres

1:7 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Source de données : IGN, SCALIS
Source de données : G0772 IGN - audicé urbanisme, 2019



E. Critères pour l'analyse sectorielle

La présence de 4 sites BASOL sur le territoire intercommunal :

Si le périmètre couvre un site Basol, l'impact est **majeur**.

La présence de 11 ICPE à vocation industrielle :

Les périmètres retenus sont tous éloignés des ICPE à vocation industrielle, pas d'impact.

La présence de 6 établissements émetteurs de substances polluantes :

Les périmètres retenus sont tous éloignés des établissements émetteurs de substances polluantes, pas d'impact.

Les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport

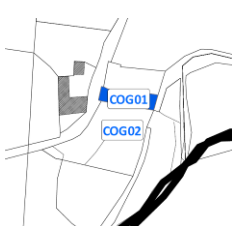
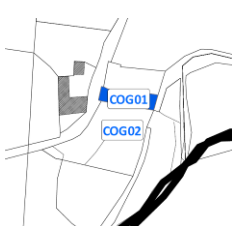
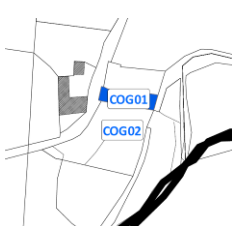
Si le périmètre est proche de la RD 357 ou de la voie ferrée, l'impact est **fort**.

De plus :

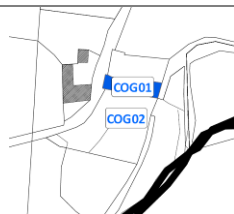
- si la zone d'habitat est à proximité d'une zone d'activité économique, l'impact est **fort**.
- si la zone d'activités est à proximité d'une zone d'habitat, l'impact est **modéré**.

2.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A. Le risque d'inondation

Enjeu	Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau													
Etat initial	Les Vallées de la Braye et de l'Anille sont soumises au risque d'inondation notamment sur les vallées de la Braye, de l'Anille et du Tusson. Ce risque est notamment recensé par un atlas des zones inondables													
	Impact majeur													
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Interdire la construction de nouveaux logements et l'implantation de nouvelles entreprises sur les secteurs inondables avérés »													
Mesures	Le PLUi limite le risque d'inondation par quatre mesures :													
	- Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes en : - o définissant les zones à urbaniser en dehors des zones inondables identifiées ; - o identifiant peu de changements de destination en zone inondable et ceux-ci doivent présenter un caractère architectural remarquable. Seuls 7 changements de destination sont retenus en zone inondable.													
	Photographies des changements de destination identifiés en zone inondables													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CODE</th><th>Localisation</th><th>Destination autorisée</th><th>Photographie</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BES25</td><td></td><td>habitation, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique</td><td></td></tr> <tr> <td>COG1</td><td></td><td>habitation</td><td></td></tr> </tbody> </table>	CODE	Localisation	Destination autorisée	Photographie	BES25		habitation, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique		COG1		habitation		
CODE	Localisation	Destination autorisée	Photographie											
BES25		habitation, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique												
COG1		habitation												

COG2



habitation

Photo indisponible

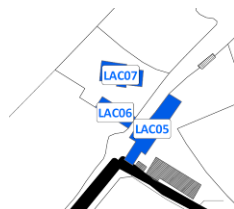
LAC05



habitation, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique



LAC06



habitation, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique



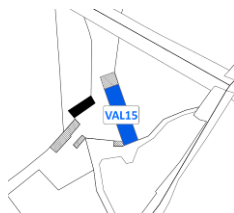
LAC07



habitation, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hébergement hôtelier et touristique



VAL15



habitation



- Favoriser l'expansion des crues en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux au sein des champs d'expansion des crues ;
- Eviter le risque de pollution en cas de crues en encadrant les activités pouvant s'implanter en zone inondable ;
- Préserver le réseau hydrographique identifié.

- Au sein du règlement :

- Identification des zones à urbaniser en dehors des zones inondables identifiées ;
- Identification des zones inondables sur la base de l'atlas des zones inondables ajusté sur 3 secteurs (*cf. : Justification du règlement*) par un tramage spécifique avec une réglementation spécifique.

Extrait du règlement écrit :

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

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

- La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments.

En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

En zone urbaine sont autorisés :

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

En zone agricoles et naturelles sont autorisés :

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

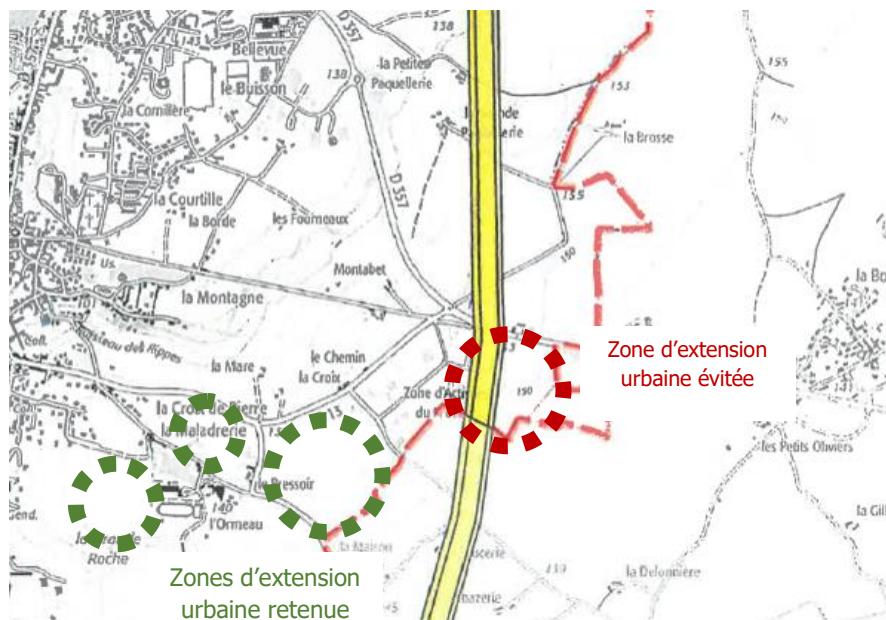
	<u><i>Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation :</i></u> <i>Les règles relatives au risque d'inondation sont déclinées au cas par cas au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</i> ○ Identification de seulement 7 changements de destinations sur les secteurs en zones inondables. ○ Interdire les constructions à moins de 5 mètres des bords du réseau hydrographique identifié <i>Extrait du règlement écrit :</i> <i>« Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement. »</i> • Au sein des OAP : ○ Exclure des zones constructibles les secteurs inondables sur l'OAP de Sainte-Osmane. ○ Interdire les ICPE et les entreprises présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation au sein de l'OAP du secteur rue du Millénaire à Vibraye.
Impact résiduel	Impact Modéré

B. Le risque par transport de matières dangereuses

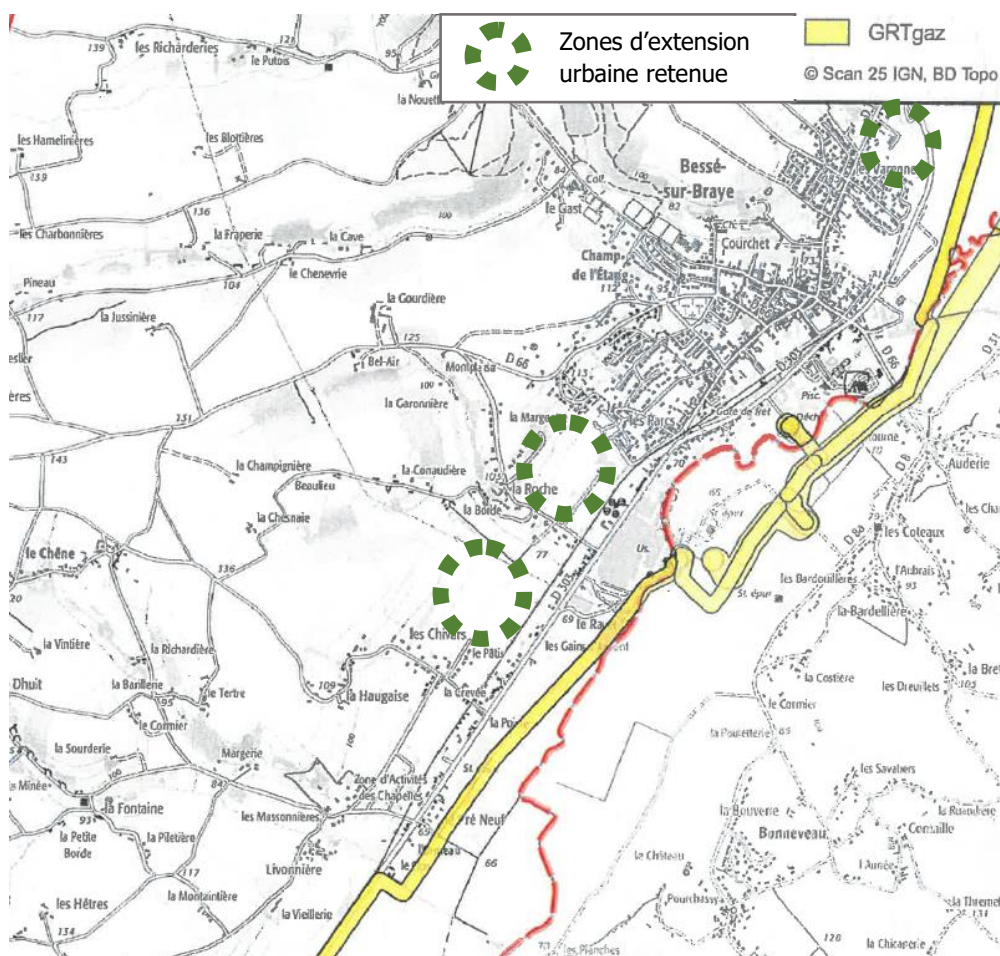
Enjeu	Le risque par transport de matières dangereuses
Etat initial	Le territoire est concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) en raison de la présence de plusieurs infrastructures : • Les routes départementales D357, D302, D303 et D1 ; • Une conduite de gaz avec un diamètre de 150 mm sur 7 communes : Rahay, Marolles-les-Saint-Calais, Saint-Calais, Saint-Gervais-de-Vic, la Chapelle Huon, Bessé-sur-Braye et Vibraye • Une conduite de gaz avec un diamètre de 80 mm sur la commune de Vibraye ; • Une conduite de gaz avec un diamètre de 750 mm sur l'extrême Nord-Est de la commune de Vibraye ; • Un oléoduc sur les communes de Berfay, Conflans-sur-Anille, Montailly, Semur-en-Vallon et Vibraye. Impact fort
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Limiter les risques et les nuisances »
Mesures	Concernant la RD 357, aucune zone à urbaniser à vocation d'habitat n'est située à proximité et seule la zone d'activités de la Chasselouvière borde la RD 35. Cette proximité permet une excellente accessibilité de cette zone et les activités économiques présentent une sensibilité moins importante que l'habitat. De plus, la zone d'activités est située à proximité du rond-point permettant la déviation de Saint-Calais : le flux de véhicules sera donc réduit. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation (classement en 2AU). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du PLUi et dans certains cas la réalisation d'un dossier loi Barnier. Concernant la RD 303, une zone à urbaniser est située à ses abords : le secteur des Varennes à Bessé-sur-Braye. La RD 303 accueille néanmoins un faible flux de véhicules (2 700 / jours dans le bourg de Bessé-sur-Braye) et l'OAP du secteur des Varennes impose un recul des constructions par rapport à l'axe de la voie. Enfin concernant la RD 302, 2 zones à urbaniser sont situées à ses abords : le secteur des écoles et le secteur de la Piscine à Dollon. La RD 302 accueille un faible flux de véhicules (2 500 / jours dans le bourg de Dollon) et les zones à urbaniser se situent en zone agglomérée où la réduction de la vitesse limite le risque d'accidents graves. Pour limiter le risque lié au TMD, les zones à urbaniser sont positionnées de manière à éviter les secteurs proches des canalisations de gaz et de l'oléoduc. Sur le territoire de Rahay, Marolles-les-Saint-Calais, Saint-Gervais-de-Vic, la Chapelle Huon les canalisations de gaz sont éloignées des centres-bourgs. A Saint-Calais et Bessé-sur-Braye, la canalisation de gaz borde le tissu urbain. A Saint-Calais l'extension de la zone d'activités du Pressoir a été identifiée de manière à éviter la canalisation de gaz. A Bessé-sur-Braye, les zones à urbaniser sont éloignées de la canalisation.

A Vibraye, une conduite de gaz est située sous une zone d'extension urbaine à vocation d'habitat. Cette conduite de gaz est identifiée dans l'OAP.

Illustration des mesures d'évitement à Saint-Calais



Zones à urbaniser retenues à Bessé-sur-Braye

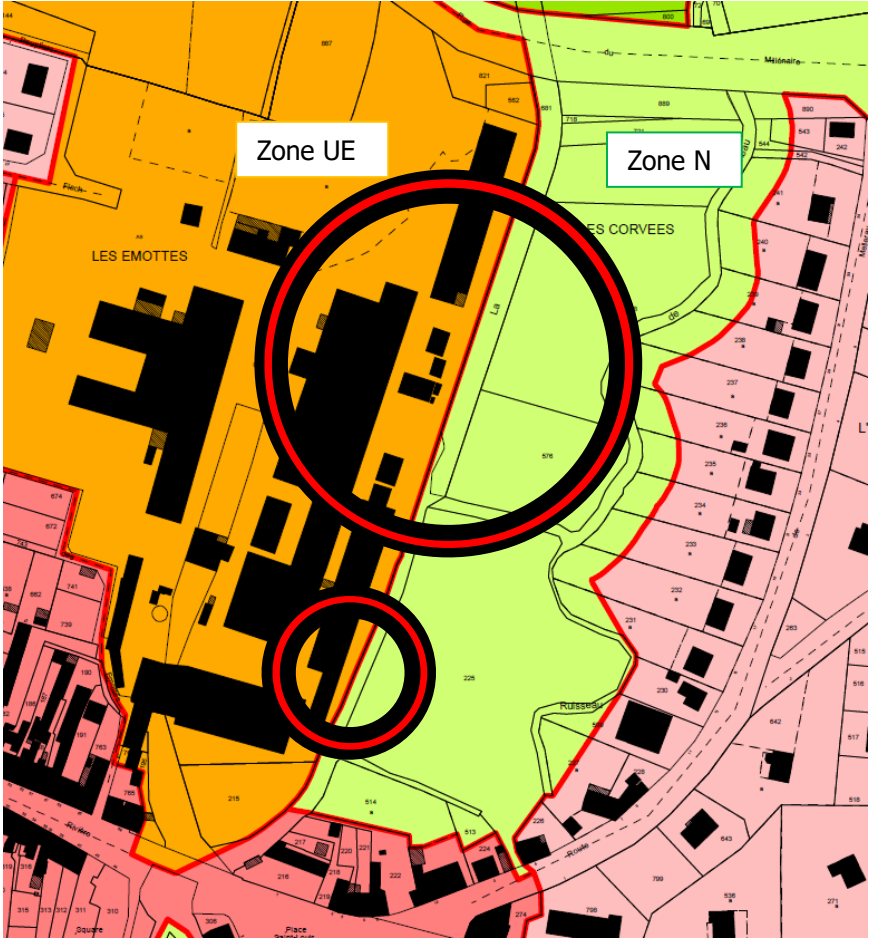


Traduction règlementaire des mesures	- Au sein des OAP : - o Principe de recul vis-à-vis de la RD 303 inscrit dans les OAP des Varennes à Bessé-sur-Braye et de la rue Robert Poupin à la Chapelle Huon Extrait de l'OAP des Varennes à Bessé-sur-Braye « Prévoir une bande inconstructible de 15 mètres depuis la RD 303 » Extrait de l'OAP rue Robert Poupin à la Chapelle Huon « Prévoir une bande inconstructible d'une largeur de 35 mètres depuis la RD 303 pour les constructions principales » - o Rappel de la présence d'une canalisation de gaz sur l'OAP de la Charmoie à Vibraye Extrait de l'OAP de la Charmoie de Vibraye « Informer de la présence de la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation de gaz, qui induit des contraintes de construction » - Au sein du règlement : - o Identification des zones à urbaniser en retrait de l'oléoduc et des canalisations de gaz. - o Principe de recul vis-à-vis de la RD 357, RD 1, RD 302 et RD 303 inscrit dans le règlement écrit. Extrait du règlement écrit <i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES</i> <i>En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :</i> - <i>Le long des RD 357, 1, 13 et 40 : 35 mètres par rapport à l'alignement.</i> - <i>Le long des autres RD :</i> - o <i>En zone à urbaniser à vocation principale économique : 20 mètres par rapport à l'alignement ;</i> - o <i>En zone agricoles et naturelles : 15 mètres par rapport à l'alignement.</i>
Impact résiduel	Impact modéré

C. La présence de nombreuses cavités

Enjeu	La présence de nombreuses cavités
Etat initial	Le territoire est concerné par de nombreuses cavités
	Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Limiter les risques et les nuisances »
Mesures	Pour limiter le risque lié aux cavités, le PLUi classe les cavités identifiées par BRGM en zones agricoles ou en zones naturelles .
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Classement en zone agricole, naturelle et en secteur Nf des cavités recensées par BRGM.
Impact résiduel	Impact faible

D. Le risque d'explosion au sein de BSN

Enjeu	Le risque d'explosion au sein de BSN
Etat initial	En cas d'explosion au sein de l'usine BSN Médical à Vibraye, des parcelles extérieures à l'emprise de l'entreprise seraient impactées.
	Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Définir les nouveaux quartiers d'habitat à distance des entreprises pouvant générer des nuisances »
Mesures	Pour limiter le risque, les parcelles pouvant être impactées par une explosion sont classées en zone naturelle Localisation des effets en cas d'explosions au sein de l'entreprise BSN Médical 
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Classement en zone naturelle des parcelles pouvant être impactées par une explosion
Impact résiduel	Impact faible

E. Critères pour l'analyse sectorielle

Le risque d'inondation

Si le périmètre couvre une zone inondable, **majeur** ou **fort** en fonction de la surface inondable.

Le risque par transport de matières dangereuses

Si le périmètre retenu est traversé par une conduite de gaz, l'impact est **majeur**.

Si le périmètre retenu est borde une conduite de gaz et de l'oléoduc, l'impact est **modéré**.

Si le périmètre borde les RD 357, 302, 303 et 1, l'impact est **fort** ou **modéré** si la vitesse est réduite.

La présence de nombreuses cavités

Les périmètres retenus ne couvrent aucune cavité recensée par BRGM, il n'y a pas d'impact.

Le risque d'explosion au sein de BSN

Les périmètres retenus sont éloignés de l'entreprise BSN, il n'y a pas d'impact.

2.4. LA GESTION DE L'ÉNERGIE ET DES DÉCHETS

A. L'économie des ressources en énergie

Enjeu	L'économie des ressources en énergie
Etat initial	Dans un contexte de raréfaction des ressources, le PLUi vise à limiter la consommation d'énergie, notamment au sein de 2 secteurs où il a le plus d'influence : les transports et l'habitat. Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	L'économie d'énergie se décline à travers différents objectifs du PLUi qui visent à réduire le besoin en énergie en limitant l'utilisation de la voiture individuelle et en améliorant le bilan énergétique des bâtiments : <u>Liés aux transports :</u> « Aménager les centres-bourgs pour faciliter les déplacements de tous et notamment la mobilité piétonne » « Positionner les futurs quartiers d'habitat à proximité des services, commerces et équipements » « Favoriser les connexions piétonnes entre les futurs quartiers d'habitat et les centres-bourgs » <u>Liés à l'habitat :</u> « Favoriser la densification » « Permettre une diversité des formes architecturales pour s'adapter aux évolutions des modes de construction et au changement climatique »
Mesures	Pour limiter la consommation d'énergie, le PLUi vise à limiter la dépendance à l'automobile individuelle en développant des liaisons douces et en rapprochant les habitants des équipements, commerces, services et pôles d'emplois. Le PLUi cherche également à développer des logements ayant une faible demande en énergie à la fois en imposant des formes urbaines compactes et en permettant l'utilisation de matériaux ou de techniques de construction innovants.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Application d'une densité minimum de 15 logements/ha sur les OAP à vocation d'habitat. ○ Création de voies douces. • Au sein du règlement : ○ Délimitation des zones urbaines à vocation d'habitat en continuité avec le centre-bourg qui concentre les activités de services, les commerces, les emplois et les équipements du territoire. ○ Création d'emplacements réservés pour permettre le développement de liaisons douces. ○ Obligation de réaliser des places de stationnement vélo pour certaines activités.
Impact résiduel	Impact faible

B. Le développement des énergies renouvelables

Enjeux	Le développement des énergies renouvelables
Etat initial	Les documents d'urbanisme en vigueur autorisent le développement des énergies renouvelables sans fixer de conditions ou secteurs favorables à leur développement Impact faible
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Permettre le développement des énergies renouvelables tout en préservant les terres agricoles et les espaces naturels »
Mesures	Le PLUi impose des densités importantes, qui faciliteront une meilleure gestion des réseaux d'énergie voire la mise en place de réseaux de chaleur. Sur la commune de Saint-Calais, le PLUi favorise le développement du site de la Maladrerie qui est doté d'une chaudière centrale à bois. Si le PLUi n'impose pas aux futures constructions de se raccorder à ce réseau alimenté par cette chaudière qui appartient au centre hospitalier, il permet néanmoins de l'envisager. Le PLUi favorise le développement des énergies renouvelables à travers un règlement adapté et la création d'un pontuel informatif sur le zonage sur des sites potentiellement pollués. Le développement d'énergies renouvelables est seulement limité sur les secteurs Nf et Np, qui couvre le massif forestier de Vibraye afin de le préserver.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Application d'une densité minimum moyenne de 15 logements/ha sur les OAP à vocation d'habitat. • Au sein du règlement : ○ A Saint-Calais, délimitation des zones d'extension urbaine à proximité directe du site de la Maladrerie ○ Règlementation adaptée afin de permettre le développement d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des zones. ○ Autorisation explicite des parcs photovoltaïques en zone naturelle. Extrait du règlement écrit <u>Dans le secteur Npv</u> Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel ou forestier de la zone : • Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : • qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, etc.) ou à la réalisation d'équipements existants collectifs ou publics ou en projet (cimetière, équipement à vocation de traitements de déchets, techniques, ...) ; • qu'ils ne soient pas incompatibles avec le caractère naturelle de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Impact résiduel	Impact positif

C. La gestion des déchets

Enjeux	La gestion des déchets
Etat initial	Le territoire compte 3 déchèteries et un centre de tris des déchets. Impact faible
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	
Mesures	Le PLUi facilite la gestion des déchets par plusieurs leviers : - En facilitant le ramassage des déchets en favorisant dans les OAP un bouclage de la voirie permettant le passage des camions de ramassage. Si un bouclage de la voirie n'est pas possible au sein de l'OAP, un point d'apport volontaire pour les ordures ménagères est prévu. - En permettant l'évolution des déchèteries existantes via un règlement adapté des zones naturelles et agricoles - En permettant l'évolution du centre de tris situé au Ganotin via un règlement adapté, de la zone naturelle - En développant l'urbanisation dans les bourgs et sur le site de la Chasselouvière, là où se situent des points d'apports volontaires pour le verre et le papier.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Bouclage de la voirie imposé ou création d'un point d'apport volontaire. • Au sein du règlement : ○ Classement des déchèteries de Bessé-sur-Braye et Vibraye en zone UL et classement de la déchèterie de Montaillé en zone A. ○ Autorisation en zone N pour le centre de tris du Ganotin. ○ Définition des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat à proximité des points d'apport volontaire.
Impact résiduel	Impact positif

D. Critères pour l'analyse sectorielle

L'économie des ressources en énergie

Si le périmètre est situé en dehors des pôles, l'impact est **modéré**.

Le développement des énergies renouvelables

Aucune des facettes de cet enjeu n'est pas propre à la localisation des secteurs en extension urbaine.

La gestion des déchets

Les périmètres retenus sont tous situés à proximité d'un point d'apport volontaire pour le verre et le papier, pas d'impact.

2.5. LA RESSOURCE EN EAU

A. L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines

Enjeu	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines
Etat initial	Le territoire compte 4 masses d'eau souterraines. Deux avaient un état chimique médiocre en 2013 : Craie du Séno-Turonien unité du Loir – FRGG090 et Sables et grès du Cénomaniens Sarthois – FRGG081. Plusieurs points d'eau sur le territoire de la Communauté de Communes enregistrent un taux de nitrates important, notamment sur les communes de Dollon, Saint-Gervais-de-Vic et Vibraye. Le réseau hydrographique de l'intercommunalité est important, notamment du fait de la présence de la Braye et de l'Anille. Parmi les cours d'eau présents deux présentaient en 2013 un mauvais état écologique : - Le Tusson et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec La Braye ; - Le Maine et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Braye. Dans le PLU de Vibraye, Bessé-sur-Braye, Lavaré, le POS de Saint-Calais et pour les communes soumises au RNU, les zones humides ne sont pas préservées. Impact fort
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Préserver les zones humides identifiées » « Préserver les continuités hydrauliques, notamment les Vallées de la Braye, de l'Anille, du Tusson et de la Longuève »
Mesures	Le PLUi préserve les zones humides via la mise en place d'un tramage spécifique et en classant une part importante des zones humides en zone naturelle. Les zones humides jouent un rôle dans l'épuration des eaux, et permettent notamment de réduire les taux de nitrates. Le PLUi préserve le réseau hydrographique identifié en interdisant les constructions à moins de 5 mètres de ses berges. Au sein des OAP des mesures permettant une bonne gestion des eaux pluviales sont inscrites sur les OAP de plus de 8000 m².
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein des OAP : ○ Sur les OAP de plus de 8000 m² Extrait des OAP « Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas), Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues » ○ Sur le secteur du Bray à Vibraye préservation d'une grande partie des zones humides et création d'espaces verts favorables aux zones humides ; Extrait de l'OAP « Renforcer les zones humides à restaurer notamment avec l'aménagement d'espaces verts favorables à la biodiversité

Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides. En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires pouvant notamment être réalisées sur les secteurs identifiés afin de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente »

- Sur le secteur du Millénaire à Vibraye préservation d'une grande partie des zones humides, création d'espaces verts favorables aux zones humides et préservation des fossés et cours d'eau ;

Extrait de l'OAP

« Préserver le fonctionnement hydraulique de la zone en assurant la protection du cours d'eau, des fossés existants et de la majorité des zones humides,

Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,

Préserver le cours d'eau un imposant un recul inconstructible de 20 mètres depuis les rives,

Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides. En cas d'impact sur les zones humides effectives localisées sur les parcelles situées le long de la rue Millénaire, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires dans l'optique de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente et notamment sur les secteurs identifiés ;

Protéger strictement les zones humides situées en dehors de la zone constructible »

- Sur le secteur de la zone d'activités du Bray à Vibraye préservation des zones humides et création d'espaces verts favorables aux zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Préserver les zones humides

Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu »

- Sur le secteur de la Maladrerie à Saint-Calais préservation des zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Préserver les zones humides »

- Sur le secteur de la Charmoie du Bray à Vibraye préservation des zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Préserver les zones humides situées au nord »

- Sur le secteur du court-s'il-pleut à Sainte-Osmance, préservation des zones humides et création d'espaces verts favorables aux zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Interdire les constructions sur les zones humides identifiées et prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu »

- Sur le secteur des Chardonnets à Saint-Gervais-de-Vic, préservation des zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Préserver les zones humides et la mare identifiées »

- Sur le secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye, préserver la zone humide et création d'espaces verts favorables aux zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Préserver les zones humides situées au niveau des bassins de rétention d'eau pluviale,

Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu »

- Sur le secteur des Chapelles à Bessé-sur-Braye, préservation la zone humide et création d'espaces verts favorables aux zones humides ;

Extrait de l'OAP

« Préserver les zones humides situées au niveau des bassins de rétention d'eau pluviale,

Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu »

- Au sein du règlement :
 - Classement des enjeux écologiques liés aux milieux humides essentiellement en zones naturelles
 - Identification des zones humides à enjeux faibles, modérés et forts associée à un règlement adapté

Extrait du règlement

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

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

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides à enjeux forts et modérés identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les enjeux écologiques liés aux milieux humides à enjeux forts et modérés, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;
- des constructions et installations au sein des périmètres des OAP qui permettent d'identifier les mesures de réduction et de compensation associées ;
- les extensions de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 40 m² ;
- les annexes aux conditions suivantes :
 - o que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 40 m² par unité foncière,
 - o que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 20 mètres.

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides à enjeux faibles identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les enjeux écologiques liés aux milieux humides à enjeux faibles, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

- Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » ;
- des constructions et installations au sein des périmètres des OAP qui permettent d'identifier les mesures de réduction et de compensation associées ;
- les extensions de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants dans une limite d'emprise au sol de 80 m² par unité foncière ;
- les annexes aux conditions suivantes :
 - o que l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 80 m²,
 - o que la distance entre la construction principale et l'annexe ne dépasse pas 25 mètres.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (par exemple : retenue d'eau à usage d'irrigation) ;
- des nouveaux bâtiments et extensions de bâtiments existants en lien et à proximité des exploitations agricoles existantes. »

- o Identification du réseau hydrographique associée à un règlement adapté

Extrait du règlement

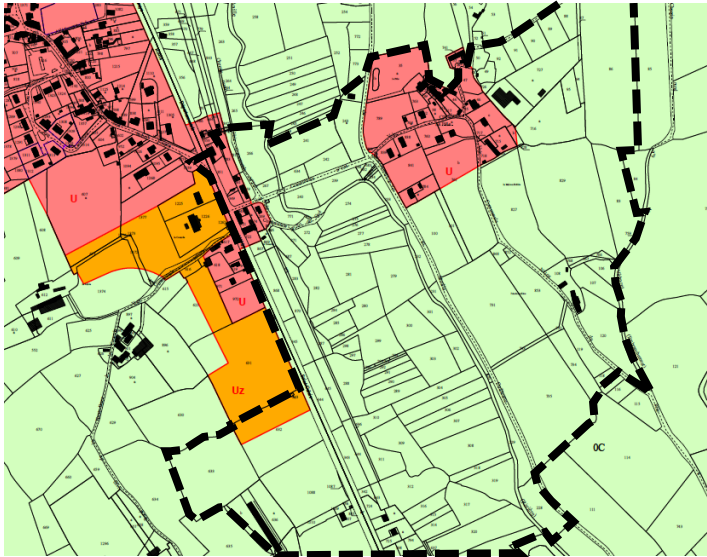
« Les bâtiments doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reportés sur les documents graphiques du règlement.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

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

Impact résiduel	Le PLUi permet de préserver le réseau hydrographique et les secteurs ayant des enjeux écologiques liés aux milieux humides.
	Impact positif

B. La gestion de l'eau potable

Enjeu	La gestion de l'eau potable
Etat initial	Le territoire compte 11 captages d'eau potable qui font l'objet de périmètres de protection. Seuls les périmètres de captage de l'Andouardière et du Mont à Regret à la Chapelle Huon et du Lusseau à Saint-Calais sont situés à proximité d'un bourg. La carte communale de la Chapelle Huon permettait la construction de plusieurs terrains au sein des périmètres de protection. <i>Cartographie la carte communale de la Chapelle Huon et des périmètres du captage d'eau potable</i>  Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Prendre en compte le risque de pollution »
Mesures	Le PLUi rappelle la présence d'un périmètre de captage d'eau potable en annexes (plan des servitudes d'utilité publique et arrêtés de protection des captages,) et dans le rapport de présentation. De plus, la constructibilité au sein du périmètre est très limitée. Pour éviter des extensions du réseau d'eau potable, l'un des critères de sélection des changements de destination est la présence du réseau d'eau potable à proximité.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Identification des changements de destination en s'assurant de la présence du réseau d'eau potable à proximité (les plans des réseaux d'eau potable en annexe peuvent être incomplets et ce critère se base sur la connaissance des élus) ; ○ Identification des zones à vocation économique en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution ; ○ Délimitation des zones à urbaniser en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution ; ○ Seulement 1 changement de destination (DOL40) est identifié au sein des

	périmètres de protection du captage d'eau potable de Becquette à Dollon. Le règlement du périmètre de captage n'interdit pas les nouvelles habitations à assainissement individuel ; <i>Changement de destination DOL40</i>  ○ Seuls deux secteurs urbanisés et classés en zone U ou Nh recoupent un périmètre de captage d'eau potable : ▪ Le captage du Lusseau à St Calais (le règlement de l'arrêté du captage permet de nouvelles constructions) ▪ Le captage de l'Andouardière à la Chapelle Huon (le règlement de l'arrêté du captage permet de nouvelles constructions, et notamment de nouvelles habitations) ○ Classement de l'essentiel (environ 99%) des périmètres de captage d'eau potable en secteurs A, N, Nf ou Np.
Impact résiduel	Le PLUi limite très fortement la constructibilité au sein du périmètre de protection des eaux potables. Impact faible

C. Le traitement des eaux usées

Enjeu	Le traitement des eaux usées
Etat initial	22 stations d'épuration concernent le territoire de la CCVBA. Le rapport annuel de 2016 dénombre plus de 2 500 installations d'assainissement non-collectif, dont 66% sont non compatibles. 2 stations utilisent à plus de 70 % leur capacité nominale : Conflans-sur-Anille et Semur-en-Vallon.
	Impact fort
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Permettre la construction de nouveaux logements dans les hameaux historiques, reliés à <u>l'assainissement collectif</u> , et situés à proximité des bourgs. Ces hameaux sont le Pêle à la Chapelle-Huon et le Vivier à Cogners »
Mesures	Le PLU vise à limiter le développement des systèmes d'assainissement non-collectif en raison de la difficulté rencontrée par la collectivité à s'assurer de leur conformité. Les nouveaux logements en construction neuve seront donc raccordés au réseau d'assainissement collectif. L'un des critères de délimitation des zones urbaines a été la présence de l'assainissement collectif. Ainsi à Dollon et Vibraye deux secteurs en continuité avec le tissu urbain sont classés en zone agricole ou naturelle car ils ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Seul un secteur classé en zone U ne dispose pas de l'assainissement collectif dans l'immédiat : le secteur du petit pavillon à Vibraye : un raccordement à l'assainissement collectif est néanmoins très facilement réalisable, mais dépend de la volonté des propriétaires. Le poste de relèvement n°11 est notamment prévu à cet effet. La zone de la Chasselouvière, qui est la seule zone à urbaniser non raccordable à l'assainissement collectif est fermée à l'urbanisation. Le zonage 2AU est par ailleurs utilisé sur plusieurs communes, dont les zones sont questionnées en raison des réseaux et de calendrier à ouverture à urbanisation. Sur les 2 communes desservies par des stations d'épurations dont 70% de la capacité nominale étaient mobilisés en 2015 ou 2016, 1 possède une zone d'urbanisation future : Semur-en-Vallon. Sur cette commune, une étude pour une extension de la station d'épuration est en cours. Afin de s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation ne se fera que si la capacité de la station d'épuration est augmentée, la zone à urbaniser est classée en zone 2AU. Le PLUi identifie également plusieurs emplacements réservés pour améliorer le traitement des eaux usées
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Délimitation des zones urbaines ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec les capacités du réseau d'assainissement ; ○ Classement en zone agricole ou naturelle des hameaux non-desservis par l'assainissement collectif ; ○ Classement en zone 2AU de la zone d'activités de la Chasselouvière qui à la

	date d'approbation du PLUi n'est pas raccordée au réseau d'assainissement ; ○ Classement de certaines zones d'habitat en zone 2AU ; ○ Création de plusieurs emplacements réservés pour des extensions de stations d'épuration (LAC01, SEM01), l'entretien du réseau d'assainissement (LAC02) ou la création de micro-station (LAC03) ; ○ Classement des stations d'épuration avec un règlement adapté (autorisées en zone A et N).
Impact résiduel	Le PLUi limite le développement des systèmes d'assainissement non-collectif au profit du raccordement à l'assainissement collectif. Le PLUi prévoit également des extensions des stations d'épuration, notamment la station s'épuration de Semur-en-Vallon.
	Impact Faible

D. Critères pour l'analyse sectorielle

L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines

Si le périmètre est situé à proximité d'un cours d'eau ou d'une mare, l'impact est **fort**.

Si le périmètre comprend des zones humides, l'impact est **fort**.

La gestion de l'eau potable

Les périmètres ne recouvrent pas les périmètres de captage d'eau potable, pas d'impact.

Traitement des eaux usées

Si le périmètre n'est pas raccordable au réseau d'assainissement collectif, impact **majeur**.

2.6. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

A. Des paysages de vallées préservés

Enjeu	Des paysages de vallées préservés
Etat initial	Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille est rythmé par les vallées qui façonnent le paysage. Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Protéger et valoriser le patrimoine naturel »
Mesures	Afin de préserver les paysages de vallées qui ponctuent le territoire, le PLUi limite la constructibilité au sein des principales vallées. Ainsi, les vallées de la Braye, de l'Anille, du Tusson et de l'Etangson sont classées en zone naturelle. Au sein des zones naturelles seuls sont autorisées les extensions et annexes limitées des habitations, les constructions liées aux exploitations forestières, les changements de destinations identifiés sur le plan de zonage et les équipements publics compatibles avec le caractère naturel de la zone.
Traduction réglementaire des mesures	- Au sein du règlement : - Identification des principales vallées en zone naturelle.
Impact résiduel	Impact faible

B. La forêt de Vibraye

Enjeu	La forêt de Vibraye
Etat initial	Le territoire des Vallées de la Braye et de l'Anille compte un important massif forestier : la forêt de Vibraye.
	Impact modéré
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Protéger et valoriser le patrimoine naturel » « Préserver les boisements présents sur le territoire intercommunal et notamment la forêt de Vibraye »
Mesures	Afin de préserver la forêt de Vibraye, cette dernière est classée en secteur naturel forestier et et pour une partie en secteur naturel protégé. La zone naturelle limite la constructibilité. Au sein des zones naturelles seuls sont autorisées les extensions et annexes limitées des habitations, les constructions liées aux exploitations forestières, les changements de destinations identifiés sur le plan de zonage et les équipements publics compatibles avec le caractère naturel de la zone. Dans le secteur Nf, les possibilités de constructions sont encore plus réduites : les constructions liées aux exploitations forestières de plus de 200 m² y sont interdites ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les ICPE regroupent notamment les éoliennes.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Identification de la forêt de Vibraye en secteur forestier
Impact résiduel	Impact faible

C. Les liaisons douces à conforter

Enjeu	Les liaisons douces à conforter		
Etat initial	Le territoire des Vallées de la Braye et de l’Anille compte plusieurs chemins de randonnées, néanmoins ces chemins restent à conforter. Dans les documents d’urbanisme existants seuls 5 emplacements réservés permettaient de développer les chemins de randonnées : - ER n°14 dans le POS de Saint-Calais ; - ER n°17 dans le POS de Saint-Calais ; - ER n°5 dans le PLU de Vibraye ; - ER n°6 dans le PLU de Vibraye ; - ER n°8 dans le PLU de Vibraye.		
	Impact faible		
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Développer les circuits de randonnées » « Créer de nouveaux sentiers pédestres permettant de découvrir l’ensemble du territoire intercommunal » « Protéger les haies bordant les sentiers pédestres majeurs » « Permettre le projet de voie verte entre Bessé-sur-Braye et Château-du-Loir »		
Mesures	Le PLUi vise à développer les chemins de randonnées et de préserver les chemins existants. Pour cela le PLUi mobilise 2 leviers : - Créer ou conforter des chemins existants avec des emplacements réservés qui permettent à la collectivité d’acquérir les chemins afin de les créer / les aménager / les rendre publics / les entretenir. - Préserver la qualité des chemins existants en protégeant les haies qui les bordent permettant ainsi des ambiances paysagères de bocage et des chemins ombragés.		
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Création de 15 emplacements réservés pour développer les voies douces, dont notamment une reliant Montañillé à Saint-Calais selon le tracé de l’ancienne voie ferrée.		
	Code de l’ER	Commune de localisation	Objet
	SOS02	Sainte-Osmane	Voie douce
	SCA05	Saint-Calais	Voie douce
	VIB04	Vibraye	Voie douce
	VIB07	Vibraye	Voie douce
	VIB05	Vibraye	Voie douce
	VIB08	Vibraye	Voie douce
	MON02	Montañillé	Voie douce
	VAN01	Vance	Voie douce
	VAN03	Vance	Voie douce
	SCE01	Sainte-Cérotte	Voie douce
	DOL02	Dollon	Voie douce
	BES02	Bessé-sur-Braye	Voie douce
	BES03	Bessé-sur-Braye	Voie douce
	VIB09	Vibraye	Voie douce
	VIB10	Vibraye	Voie douce

	○ Préservation des haies bordant les chemins de randonnée grâce à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Impact résiduel	Impact positif

D. La présence de friches urbaines

Enjeu	La présence de friches urbaines
Etat initial	Le territoire compte plusieurs friches commerciales et industrielles, notamment sur la commune de Saint-Calais. Impact fort
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Conforter les zones d'activités existantes pour prévenir la création de friches industrielles en favorisant le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine »
Mesures	La collectivité n'a pas la maîtrise des friches industrielles recensées. Les outils PLUi ne peuvent pas contraindre un propriétaire à engager des travaux pour réhabiliter ces friches. Néanmoins pour favoriser la reprise des friches le PLUi mobilisent deux leviers : - sur certaines friches : le PLUi majore les droits à construire avec la création d'un secteur UB1 ; - Le PLUi prévoit dans l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités un conditionnel, favorisant le remplissage des zones d'activités déjà aménagées plutôt, que l'ouverture à l'urbanisation. Cet échancier permet ainsi de s'interroger sur les espaces disponibles au sein des zones d'activités aménagées avant l'ouverture à l'urbanisation.
Traduction réglementaire des mesures	• Au sein du règlement : ○ Création d'un secteur UB1 sur 3 friches urbaines Avenue Kirch Dorf à Saint-Calais  Friche commerciale La maladrerie à Saint-Calais  Friche industrielle Le Courchet à Bessé-sur-Braye  Friche industrielle • Au sein des OAP : ○ Création d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation sur les zones en extension urbaine à vocation économique.
Impact résiduel	Impact positif

E. La richesse du patrimoine bâti

Enjeu	La richesse du patrimoine bâti
Etat initial	Le territoire compte plusieurs éléments du patrimoine bâti.
	Impact faible
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Préserver le patrimoine bâti de Saint-Calais » « Préserver le petit patrimoine rural qui jalonne les paysages et participe à l'identité locale » « Préserver le patrimoine de pays (calvaires, châteaux, lavoirs...) qui participent à l'identité du territoire » « Permettre la préservation du patrimoine remarquable grâce au changement de destination » « Identifier le patrimoine bâti remarquable pouvant faire l'objet de changements de destination »
Mesures	Le PLUi identifie des éléments du patrimoine bâti, des parcs paysagers, certaines mares (sur la commune de Saint-Calais) et certains murs et caves à préserver. Pour favoriser la reprise du patrimoine bâti remarquable, le PLUi autorise les changements de destination sur certains bâtiments ayant un caractère architectural remarquable. Lorsque le patrimoine concerne des châteaux ou de très belles demeures, les destinations autorisées permettent le développement d'activités touristiques. Le PLUi autorise également le développement de constructions aux abords des châteaux ayant, ou souhaitant développer une activité touristique (chambres d'hôtes, visites ponctuelles...). Pour cela, le secteur Nt a été créé avec un règlement permettant de s'assurer de la préservation du patrimoine.
Traduction réglementaire des mesures	- Au sein du règlement : - Identification des éléments du patrimoine bâti ou naturel à protéger grâce à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme ;  Arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme  Elément remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Mare identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Mur identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme  Cave identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme - Identification d'un secteur Nt pour permettre le développement d'activités touristiques sur certains châteaux. Extrait du règlement écrit <i>Sont admises dans le secteur Nt et ses sous-secteurs, les nouvelles constructions ayant la vocation « restauration » « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</i> - l'intégration à l'environnement doit être respectée ; - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet. <i>De plus, sur le secteur Nt à l'exclusion du sous-secteur Nt1, la condition suivante est ajoutée :</i> - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension

	<i>réalisée. »</i> ○ Identification de changements de destination sur du patrimoine remarquable (hormis deux bâtiments à Conflans-sur-Anille).
Impact résiduel	Impact positif

F. L'étalement linéaire et les entrées de ville

Enjeu	L'étalement linéaire et les entrées de ville
Etat initial	On observe un étalement linéaire depuis les années 1950 qui altère les entrées de ville.
	Impact majeur
Objectifs du PLUi inscrits dans le PADD	« Encadrer le développement urbain pour préserver les paysages et les formes urbaines traditionnelles. »
Mesures	Le PLUi évite l'étalement linéaire en définissant strictement les zones urbaines. Lorsque des extensions urbaines sont identifiées en entrée de ville, des prescriptions inscrites dans les OAP permettent de s'assurer de leur intégration paysagère. Les zones à urbaniser situées en entrée de ville sont : le secteur des Varennes à Bessé-sur-Braye, le secteur de Bel Air à Ecorpain, le secteur du Tremblay à Evallé, le secteur de la Hulotterie à Valennes, le secteur du Charmançon à Vancé et le secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais.
Traduction réglementaire des mesures	- Au sein des OAP : - Sur le secteur des Varennes à Bessé-sur-Braye mesures permettant d'améliorer l'impact paysager du futur quartier depuis la RD 303 : Extrait de l'OAP des Varennes « Poursuivre la promenade de la pléiade le long de la RD 303 afin de relier le supermarché Prévoir une bande inconstructible de 15 mètres depuis la RD 303, Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et la RD 303 » - Sur le secteur du Tremblay à Evallé, mesure permettant d'améliorer l'impact paysager des futures habitations depuis la RD 63 : Extrait de l'OAP du Tremblay « Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les terres agricoles » - Sur le secteur de l'Hulotterie à Valennes, mesure permettant d'améliorer l'impact paysager des futures habitations depuis la RD 136 : Extrait de l'OAP l'Hulotterie « Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes (cf listes d'espèces présentées en annexes) au Nord et à l'Est de l'OAP » - Au sein du règlement : - Délimitation d'une zone urbaine 2AUe dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un dossier loi Barnier qui s'assurera de l'intégration paysagère des futures constructions. - Classement en zone 2AU des secteurs de Bel Air à Ecorpain, du Charmançon à Vancé.
Impact résiduel	Impact faible

G. Critères pour l'analyse sectorielle

Des paysages de vallées préservés

Les périmètres ne sont pas situés dans les vallées, pas d'impact.

La forêt de Vibraye

Les périmètres ne sont pas situés dans la forêt de Vibraye, pas d'impact.

Les liaisons douces à conforter

Le périmètre borde une voie douce importante, impact **fort**.

La présence de friches urbaines

Les périmètres ne sont pas situés sur des friches industrielles, pas d'impact.

La richesse du patrimoine bâti

Les périmètres ne sont pas situés au sein des périmètres des Monuments Historiques ou des sites classés ou inscrits, pas d'impact.

L'étalement linéaire et les entrées de ville

Si le périmètre est situé en entrée de ville, impact **majeur**.

2.7. PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITÉ

Cette thématique fait l'objet d'un rapport spécifique où sont décrits les enjeux, les mesures et leur déclinaison réglementaire. Ce rapport est présenté en tome 4 du PLUi.

A. Critères pour l'analyse sectorielle

Le niveau d'impact brut et le niveau d'impact résiduel pour chaque secteur, sont précisés dans le tableau de synthèse au chapitre 3 « Analyse des impacts potentiels du projet de PLUi sur le patrimoine naturel et propositions de mesures » partie « 3.1 Niveau d'impact de l'urbanisation et mesures proposées » dans le tome 4 du PLUi.

3. ANALYSE SECTORIELLE

Le présent chapitre porte sur les impacts des secteurs identifiés en extensions urbaines (zones à urbaniser situées en dehors de la partie actuellement urbanisée). Contrairement à l'analyse thématique, l'analyse sectorielle confronte les différents impacts sur les thématiques étudiées d'un secteur donné. L'objectif est d'estimer les impacts selon les 6 thématiques sur les sites ouverts à l'urbanisation et de proposer des mesures afin de réduire les impacts majeurs et forts. Les mesures sont :

- Des mesures d'évitement (**ME**) ;
- Des mesures de réduction (**MR**) ;
- Des mesures de compensation (**MC**).

Echelle des impacts

-					=			+
Majeur		Fort		Modéré	Faible		Positif	
Négatif								

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- Berfay : Secteur de la rue du coteau
- *Conflans-sur-Anille : pas de secteur ouvert à l'urbanisation*
- Bessé-sur-Braye : secteur des Varennes, secteur de la Borde, secteur des Chapelles
- Cogners : secteur du Fourreau
- Dollon : secteur de l'école, secteur rue de la Piscine, secteur de la gare
- Ecorpain : secteur de Bel Air
- Evailé : secteur du Tremblay
- *La Chapelle Huon : pas de secteur ouvert à l'urbanisation*
- Lavaré : secteur de la Garenne
- *Marolles-lès-Saint-Calais : pas de secteur ouvert à l'urbanisation*
- Montaillé : secteur rue du Chêne
- *Rahay : pas de secteur ouvert à l'urbanisation*
- Saint-Calais : secteur rue Camille Claudel, secteur de la Maladrerie, secteur du Pressoir, secteur de la Chasselouvière
- *Sainte-Cérotte : pas de secteur ouvert à l'urbanisation*
- *Saint-Gervais-de-Vic : pas de secteur ouvert à l'urbanisation*
- Sainte-Osmane : secteur du court-s'il-pleut
- Semur-en-Vallon : secteur des Glandas
- Valennes : secteur de l'Hulotterie
- Vancé : secteur de Charmançon
- Vibraye : secteur du Bray, secteur de la Charmoie, secteur du Paradis, secteur de la zone d'activités du Bray

3.1. BERFAY : SECTEUR RUE DU COTEAU

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat, le long de la rue du coteau qui dispose des réseaux d'eau, d'électricité et de l'assainissement collectif. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg de Berfay (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements).

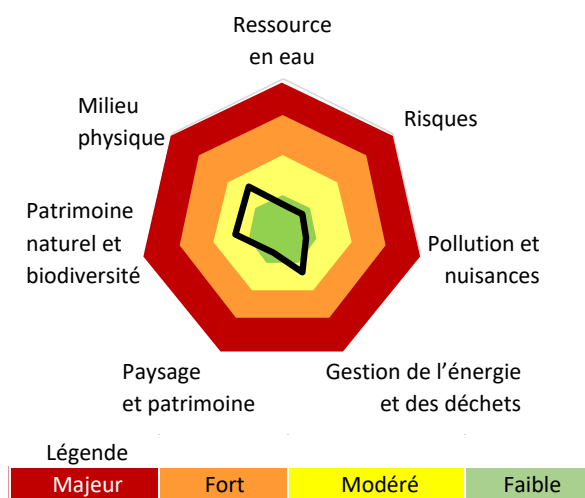
■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles et artificialisation importante des sols

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur Rue du Coteau à Berfay

- Périmètre retenu
- Zones humides
- Enjeux écologiques :**
- Faible
- Faible
- Modéré

0 25 50
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Modéré >	MR : Densité minimale de 15 logements/ha	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Modéré >		> Modéré

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »

3.2. BESSÉ-SUR-BRAYE

A. secteur des Varennes

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat située sur une parcelle de propriété communale comprise entre le tissu urbain et la RD 303.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

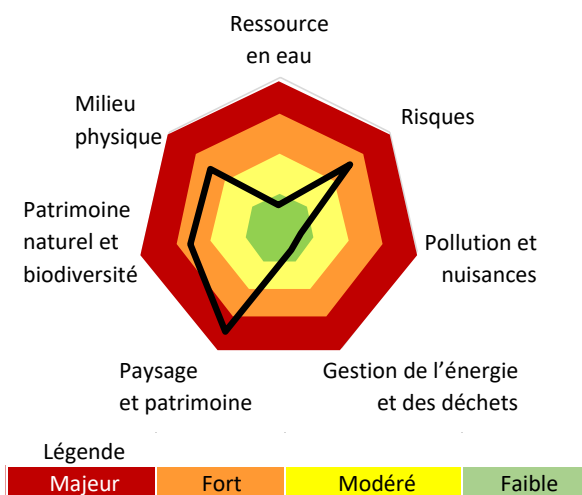
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Risques : Proximité avec la RD 303 (TMD)

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés

Paysage et patrimoine : Secteur situé en entrée de ville



Secteur des Varennes à Bessé-sur-Braye

- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- RD 303
- Enjeux écologiques :**
- Faible
- Modéré
- Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	ME : Légère réduction de l'emprise sur une bande de 15 mètres le long de la RD303 MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Fort >	MR : Recul de 15 mètres vis-à-vis de la RD303	> Modéré
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Majeur >	MR : Création de haies bocagères entre la RD303 et le futur lotissement	> Modéré
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des haies bocagères existantes MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Plantation de haies bocagères MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Modéré

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare »
- « Prévoir une bande inconstructible de 15 mètres depuis la RD 303 »
- « Prévoir des haies bocagères diversifiées issues d'essences indigènes »
- « Préserver les haies bocagères existantes »
- « Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité »
- « Poursuivre la promenade de la pléiade le long de la RD 303 afin de relier le supermarché »
- « Permettre des accès piétonniers depuis le secteur des Varennes vers à la promenade de la pléiade »

Règlement

- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

B. secteur de la Borde

■ CONTEXTE

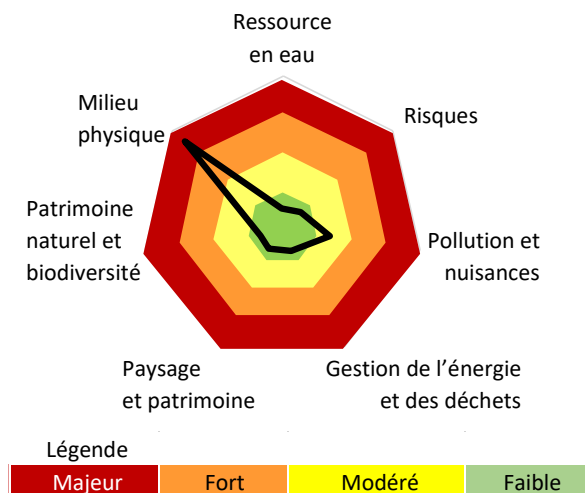
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation économique située en continuité avec la zone d'activités de la Borde.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation très importante de sols

Pollution et nuisances : Proximité avec les habitations



Secteur de la Borde à Bessé-sur-Braye

- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Routes
- Enjeux écologiques :**
- Négligeable
- Faible
- Modéré
- Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	MR : Légère réduction de l'emprise sur 3 800 m ² au nord. MC : Création de cheminements piétons ME : Mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Modéré >	MR : Bande tampon d'environ 40 mètres entre les habitations et la future zone d'activités MR : Création d'un écran boisé entre les habitations et la future zone d'activités	> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Espace d'environ 40 mètres de large classé en zone naturelle sur la partie Nord
- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU

OAP sectorielle

- « Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Nord »
- « Prévoir des connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée qui sera réhabilitée en voie douce »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- « Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités de la Borde est commercialisé ou,
- lorsque l'offre disponible au sein des zone d'activités des Chapelles et de la Borde ne correspond pas au besoin de l'entreprise »

C. secteur des Chapelles

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation économique située en continuité avec la zone d'activités des Chapelles.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

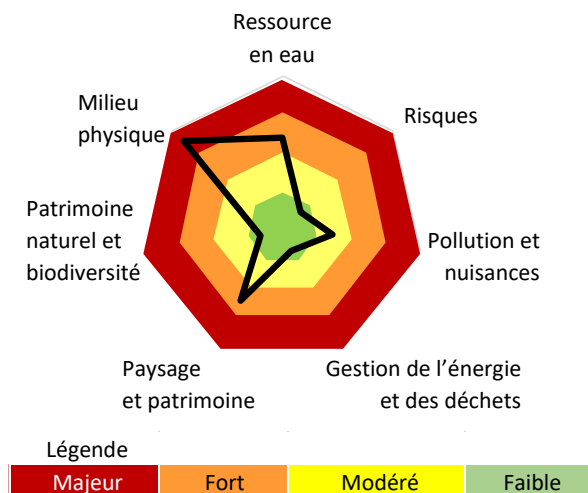
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation très importante de sols

Ressource en eau : Présence de zones humides

Pollution et nuisances : Proximité avec les habitations

Patrimoine et paysage : Site bordant le projet départemental de voie douce sur l'ancienne voie ferrée



Secteur des Chapelles à Bessé-sur-Braye

▭ Périmètre retenu

▭ Périmètre initial

▨ Zones humides

Enjeux écologiques :

▨ Faible

••••• Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction de l'emprise initiale MC : Création de cheminements piétons ME : Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation	> Modéré
Ressource en eau	Fort >	ME : Protection des zones humides	> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Modéré >	MR : Bande tampon d'environ 30 mètres entre les habitations et la future zone d'activités MR : Création d'un écran boisé entre les habitations et la future zone d'activités	> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Fort >	MR : Préserver la haie existante entre la future zone d'activité et le projet de voie douce	> Modéré
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

OAP sectorielle

- « Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Est »
- « Préserver la haie bocagère existante entre l'ancienne voie ferrée et la future zone d'activités »
- 'Préserver la zone humide identifiée »
- « Prévoir des connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée qui sera réhabilitée en voie douce »

Règlement

- Protection de la zone humide au titre du L 151-23 du CU
- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- « Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités de la Borde est commercialisé ou,
- lorsque l'offre disponible au sein des zone d'activités des Chapelles et de la Borde ne correspond pas au besoin de l'entreprise »

3.3. COGNERS : SECTEUR DU FOURREAU

■ CONTEXTE

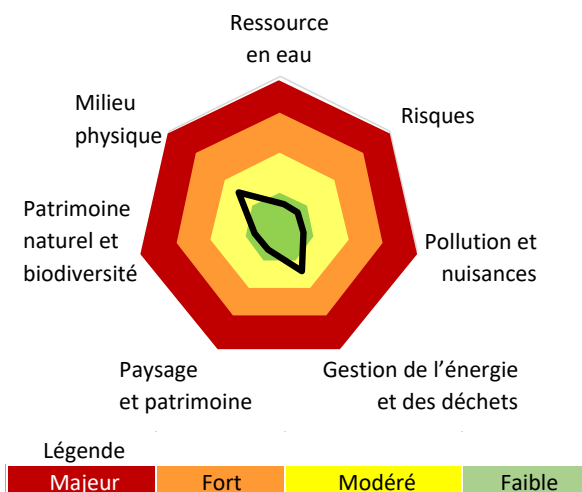
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat de propriété communale. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg de Cogners (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements).

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

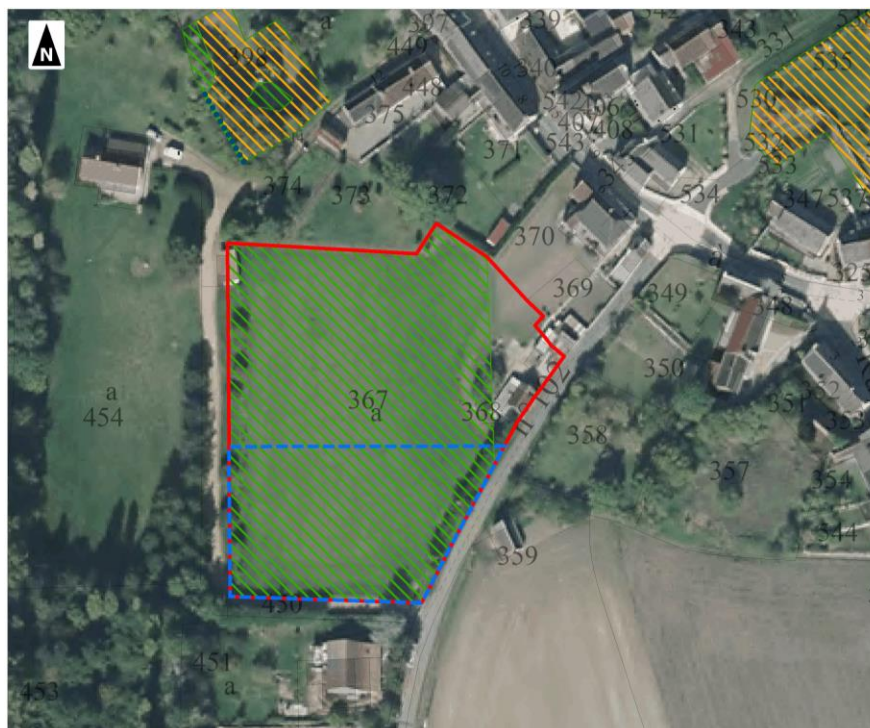
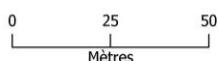
Milieu physique : Secteur éloigné des pôles

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles



Secteur du Fourreau à Cogners

- Périmètre retenu
- Périmètre classé en
- Enjeux écologiques :**
 - Faible
 - Modéré
 - Faible



■ MESURES ERC RETENUES

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Modéré >	MC : Création de cheminements piétons MR : Densité minimale de 15 logements/ha MR : Création d'une partie de la zone en 2AU (zone fermée à l'urbanisation)	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >	MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Paysage et patrimoine	Faible >	MR : Destruction de bâtiments non qualitatifs d'un point de vue paysager	> Positif
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »
- « Prévoir une connexion piétonne entre l'impasse à créer et la rue Raymond Adelet »

Règlement

- Classement de la moitié de la zone en 2AU

3.4. DOLLON

A. secteur de l'école

■ CONTEXTE

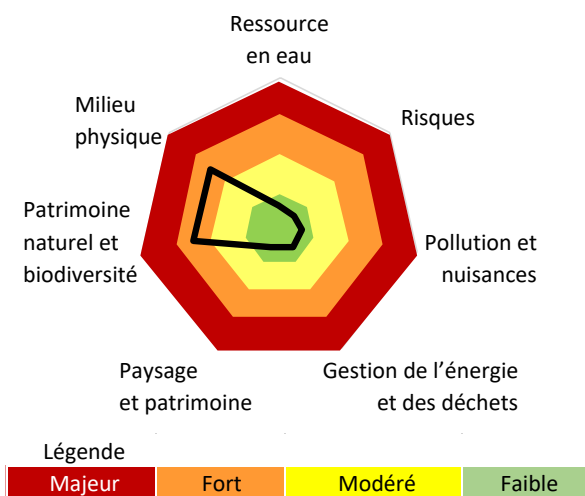
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat située entre un lotissement et l'impasse de l'école.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur Rue des écoles à Dollon

▭ Périmètre retenu

Enjeux écologiques :

▨ Faible

▨ Modéré

●●●● Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

La zone est classée en 2AU, pour l'ouvrir à l'urbanisation une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire. Cette évolution du document d'urbanisme devra prendre en compte les impacts avant ERC identifiés afin de les réduire.

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Fort >	MR : Classement en zone 2AU MR : Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	<i>Impact à prendre en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation</i>	> Fort

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Classement en zone 2AU (fermée à l'urbanisation)

B. secteur rue de la Piscine

■ CONTEXTE

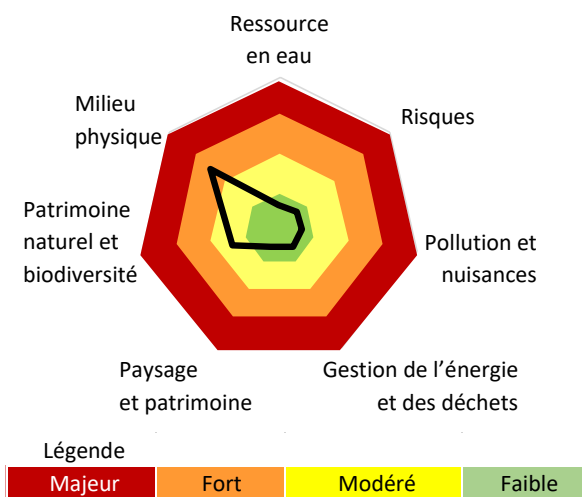
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat de propriété communale. L'aménagement de ce secteur permet de créer une voie d'accès indépendante pour le camping municipal.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur Rue de la Piscine à Dollon

 Périmètre retenu

Enjeux écologiques :

 Faible

 Modéré

 Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Fort >	MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >	MR : Création d'un traitement paysager entre le futur quartier d'habitation et la voirie reliant le camping	> Positif
Patrimoine naturel et biodiversité	Modéré >	ME : Préservation des haies bocagères existantes MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »
- Protection de la haie au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare »
- « Prévoir un traitement paysager permettant de faire un écran entre le futur quartier d'habitation et la voirie reliant le camping »
- « Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu aux abords de la haie préservée et aux abords du traitement paysager,
- « Préserver la haie identifiée »

C. Secteur chemin de la gare

■ CONTEXTE

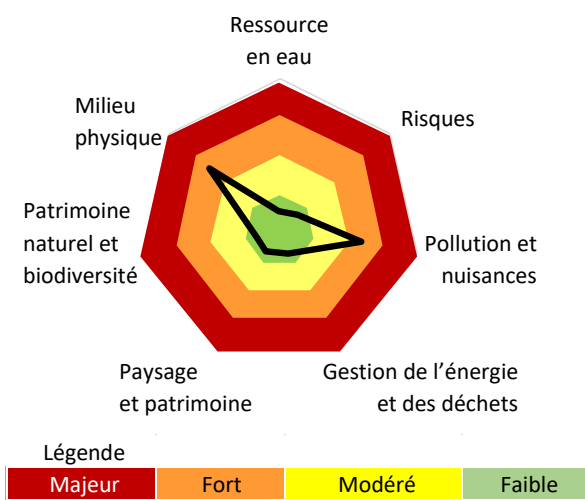
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation économique située en continuité avec la zone d'activités de la gare.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

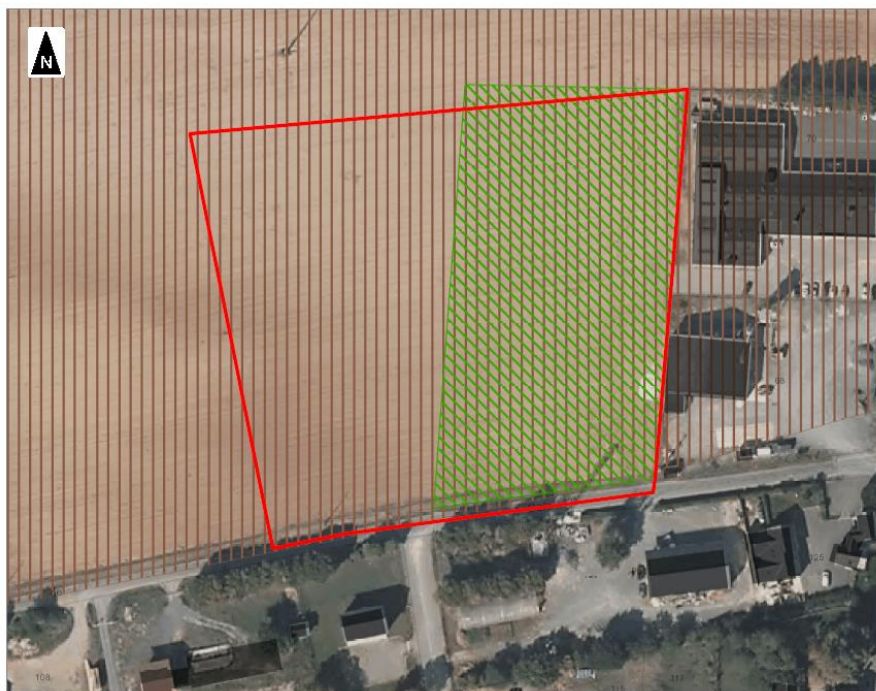
Pollution et nuisances : Proximité avec la voie ferrée (nuisances sonores)



Secteur chemin de la gare à Dollon

-  Périètre retenu
 Zone affectée par le bruit
Enjeux écologiques :
 Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Fort >	ME : Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Fort >	MR : Secteur dédié aux activités économiques, moins sensibles au bruit	> Modéré
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Classement en zone à vocation économique.

OAP sectorielle

- « Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

« Le secteur est ouvert à l'urbanisation car 100% du périmètre actuel de la zone d'activités de Dollon est commercialisé »

3.5. ECORPAIN : SECTEUR DE BEL AIR

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat de propriété communale. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg d'Ecorpain (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements).

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles et artificialisation très importante des sols

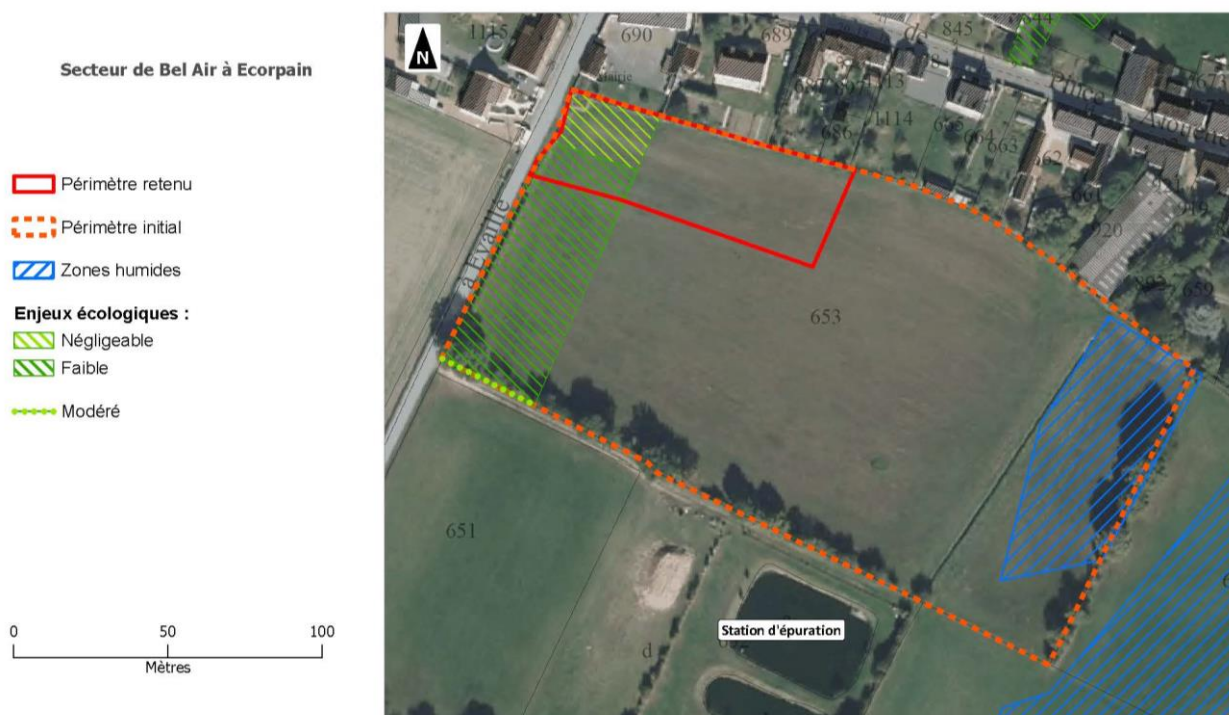
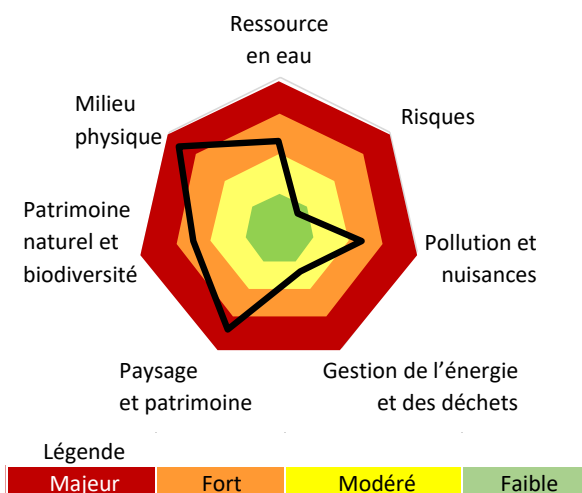
Ressource en eau : Présence de zone humide

Pollution et nuisances : Proximité avec la station d'épuration

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



■ MESURES ERC RETENUES

La zone est classée en 2AU, pour l'ouvrir à l'urbanisation une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire. Cette évolution du document d'urbanisme devra prendre en compte les impacts avant ERC identifiés afin de les réduire.

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction importante de l'emprise initiale	> Faible
Ressource en eau	Fort >	ME : Evitement des zones humides	> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Fort >	ME : Evitement des secteurs les plus proches de la station d'épuration	> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Majeur >	MR : Préservation de la haie masquant les nouvelles constructions depuis l'entrée de ville <i>Impact à prendre en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation</i>	> Modéré
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation de la haie à enjeux modérés	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU
- Classement en 2AU

3.6. EVAILLÉ : SECTEUR DU TREMBLAY

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg d'Evaillé (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements) et de clôturer le lotissement du Tremblay.

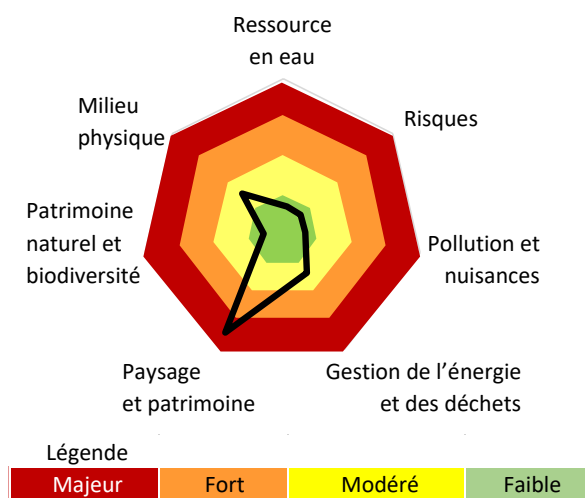
■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville



Secteur du Tremblay à Evaillé

 Périmètre retenu

Enjeux écologiques :

 Faible

0 25 50
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Modéré >	MR : Densité minimale de 15 logements/ha	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Majeur >	MR : Plantation d'une haie masquant les nouvelles constructions depuis l'entrée de ville	> Modéré
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »
- « Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes locales (cf listes d'espèces présentées en annexes) entre le secteur à bâtir et les terres agricoles »

3.7. LAVARÉ : SECTEUR DE LA GARENNE

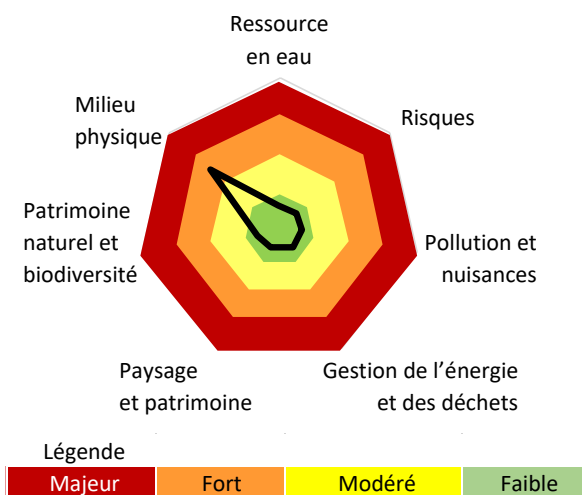
■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat de propriété communale.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols



Secteur de la Garenne à Lavaré

■ Périmètre retenu

Enjeux écologiques :

▨ Faible

..... Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Fort >	MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare »
- « Permettre une connexion piétonne entre le futur quartier et la résidence de Montangis »
- « Prévoir une connexion piétonne entre le futur quartier et le parking public de la salle des fêtes »

3.8. MONTAILLÉ : SECTEUR RUE DU CHÊNE

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg de Montailly (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements).

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles et artificialisation importante des sols

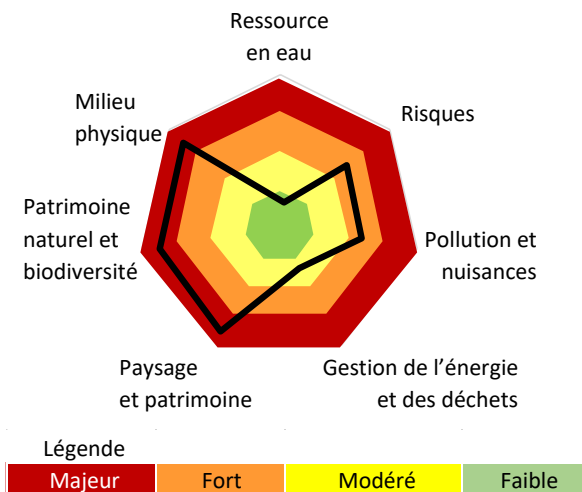
Risques : Proximité avec la RD 357 (TMD)

Pollution et nuisances : Proximité avec la RD 357 (nuisances sonores)

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés et forts

Paysage et patrimoine : Secteur situé en entrée de ville



Secteur de la rue du Chêne à Montailly

■ Périètre retenu

■ Périètre initial

■ RD 357

Enjeux écologiques :

■ Faible

■ Faible

■ Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	MR : Réduction du périmètre MR : Densité minimale de 15 logements/ha	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Fort >	ME : Evitement du secteur proche de la RD 357	> Faible
Pollution et nuisances	Fort >	ME : Evitement du secteur proche de la RD 357	> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Majeur >	ME : Evitement du secteur en entrée de ville MC : Réalisation d'un aménagement paysager aux abords du cimetière	> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Majeur >	ME : Préservation de la haie à enjeux modérés et fort ME : Evitement des secteurs bordant les haies à enjeux fort MC : Plantation d'une haie bocagère	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection des haies au titre du L 151-23 du CU
- Emplacement réservé pour la création d'un aménagement paysager aux abords du cimetière

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »
- « Entre le cimetière et le futur quartier d'habitation prévoir un aménagement paysager »
- « Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes (cf listes d'espèces présentées en annexes) au nord de l'OAP »

3.9. SAINT-CALAIS

A. secteur rue Camille Claudel

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat située sur une parcelle de propriété communale, à proximité du site de la Maladrerie.

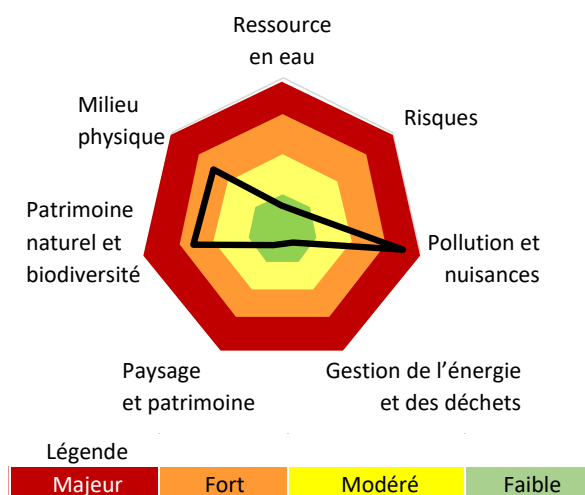
■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Pollution et nuisances : Présence d'un site Basol (le site SELITH)

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur Camille Claudel à Saint-Calais

- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Enjeux écologiques :**
 - Faible
 - Modéré
 - Modéré
 - Site Basol

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Fort >	ME : Réduction de l'emprise initiale MR : densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Majeur >	MC : Etude des sols et dépollution des sols selon la législation des sols	> Positif
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des haies bocagères existantes MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Plantation de haies bocagères MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Modéré

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 15 logements par hectare »
- « Prévoir une connexion piétonne entre le futur quartier d'habitation et le pôle d'équipements de la Maladrerie »
- « Préserver les haies bocagères existantes entre le secteur de l'OAP et les terres agricoles »
- « Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences locales »
- « Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive »
- « Réaliser une étude de sols sur le secteur potentiellement pollué (référencement sur la base de données BASOL) afin de qualifier le risque de pollution et de prendre les mesures nécessaires selon la législation en vigueur »

B. secteur de la Maladrerie

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'équipement située sur une parcelle enclavée entre le site urbanisé de la Maladrerie et la RD 13.

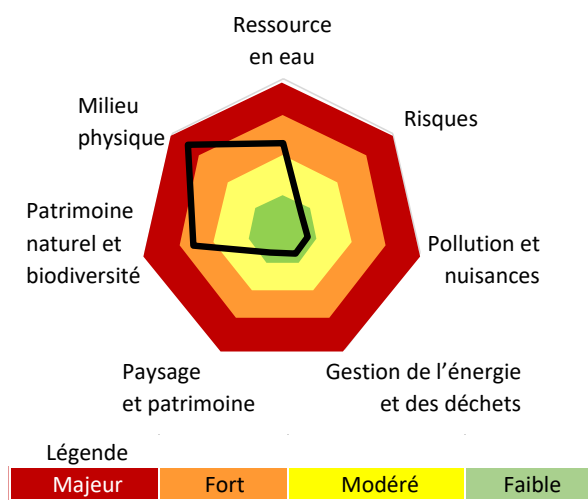
■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation très importante de sols

Ressource en eau : présence de zones humides

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur de la Maladrerie à Saint-Calais

- Périmètre retenu
- Zones humides
- ★ Chaudière à bois
- Enjeux écologiques :**
 - Négligeable
 - Faible
 - Modéré
 - Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >		> Majeur
Ressource en eau	Fort >	ME : Préservation des zones humides	> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >	MC : Proximité avec la chaudière à bois qui alimente un réseau de chaleur (possibilité de raccordement des futurs constructions)	> Positif
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des haies bocagères existantes ME : Préservation le fossé MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Modéré

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Préserver la haie bocagère existante au Nord de l'OAP »
- « Préserver le fossé existant au Nord de l'OAP »
- « Préserver la zone humide identifiée »
- « Prévoir un recul inconstructible de 35 mètres par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes »

C. secteur du Pressoir

■ CONTEXTE

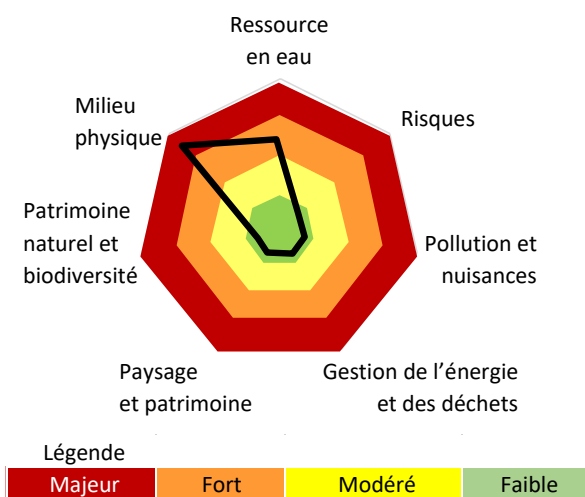
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation économique qui constitue la dernière tranche de la zone d'activités du Pressoir.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation très importante de sols

Ressource en eaux : Présence d'une mare



Secteur du Pressoir à Saint-Calais

■ Périmètre retenu

■ Zones humides

Enjeux écologiques :

■ Faible

■ Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	ME : Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation	> Modéré
Ressource en eau	Modéré >	ME : Préservation de la mare	> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la mare au titre du L 151-23 du CU

OAP sectorielle

- « Préserver la mare existante et renforcer son rôle pour la biodiversité en créant des espaces verts favorables à la biodiversité à ses abords »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- « Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Pressoir est commercialisé ou,
- lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Pressoir ne correspond pas au besoin de l'entreprise »

D. secteur de la Chasselouvière

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation économique qui bénéficiera d'une excellente accessibilité offerte par la nouvelle déviation de Saint-Calais.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

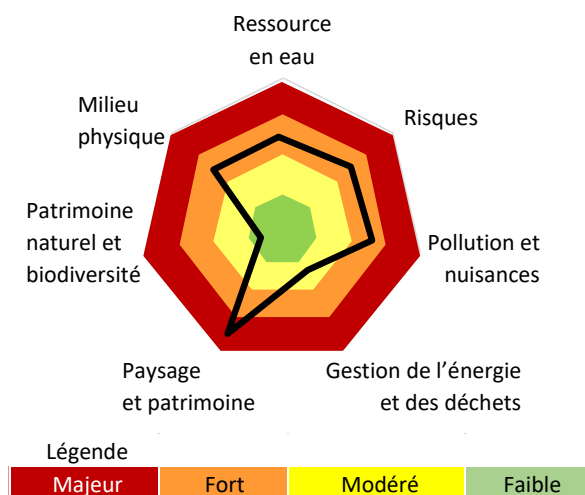
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Risques : Proximité avec la RD 357 (TMD)

Pollution et nuisances : Proximité avec la RD 357 (nuisances sonores)

Paysage et patrimoine : Secteur situé en entrée de ville



Secteur de la Chasselouvière à Saint-Calais

- RD 357
- ▭ Périmètre retenu
- ▨ Zones humides
- ▨ Zone affectée par le bruit
- Enjeux écologiques :
- ▨ Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

La zone est classée en 2AUe, pour l'ouvrir à l'urbanisation une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire. Cette évolution du document d'urbanisme devra prendre en compte les impacts avant ERC identifiés afin de les réduire.

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	ME : Mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ME : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire que s'il n'y a pas de disponibilités au sein du tissu urbain existant	> Faible
Ressource en eau	Fort >	ME : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra se faire que si le réseau d'eau potable est suffisamment dimensionné	> Faible
Risque	Fort >	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera le déclassement de la RD 357 en tant que route à grande circulation ou la réalisation d'un dossier loi Barnier qui imposera une marge de recul vis-à-vis de la RD 357	> Modéré
Pollution et nuisances	Fort >	MR : Secteur dédié aux activités économiques, moins sensibles au bruit MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera le déclassement de la RD 357 en tant que route à grande circulation ou la réalisation d'un dossier loi Barnier qui imposera une marge de recul vis-à-vis de la RD 357	> Modéré
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Majeur >	MR : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera le déclassement de la RD 357 en tant que route à grande circulation ou la réalisation d'un dossier loi Barnier qui imposera une marge de recul vis-à-vis de la RD 357	> Modéré
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Classement en zone 2AU (fermée à l'urbanisation)

3.10. SAINTE-OSMANE : SECTEUR DU COURT-S'IL-PLEUT

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat de propriété communale. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg de Sainte-Osmane (où le potentiel de logements est de 0 logement).

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

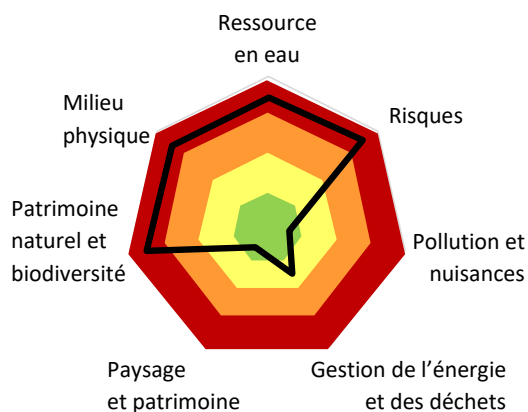
Milieu physique : Secteur éloigné des pôles et artificialisation importante de sols

Ressource en eau : Présence de zones humides et proximité avec un cours d'eau

Risque : Risque d'inondation

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés et forts



Légende

Majeur	Fort	Modéré	Faible
--------	------	--------	--------



Secteur du Court-S'il-Pleut à Sainte-Osmane

□ Périmètre retenu

□ Périmètre initial

— Réseau

▨ Zones humides

Enjeux écologiques :

▨ Faible

▨ Fort

● Fort

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction importante de l'emprise initiale MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Faible
Ressource en eau	Majeur >	ME : Evitement des zones humides ME : Evitement du secteur proche du cours d'eau	> Faible
Risque	Majeur >	ME : Evitement des zones inondables	> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >	MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Majeur >	MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Plantation de haies bocagères MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection des zones humides au titre du L 151-23 du CU
- Protection du cours d'eau au titre du L151-23 du CU
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »
- « Interdire les constructions principales sur le secteur inondable »
- « Interdire les constructions sur les zones humides identifiées et prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu »
- « Prévoir des haies bocagères diversifiées issues d'essences indigènes (cf listes d'espèces présentées en annexes) le long du cours »

3.11. SEMUR-EN-VALLON : SECTEUR DES GLANDAS

■ CONTEXTE

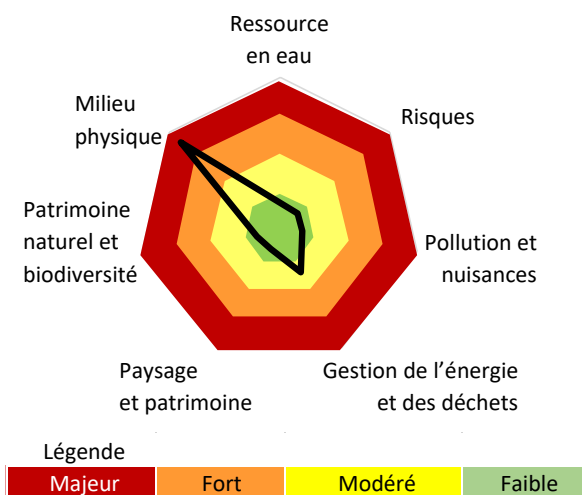
Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat de propriété communale. Elle permet de clôturer le lotissement de la Forge.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles et artificialisation importante de sols

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles



Secteur des Glandas à Semur-en-Vallon

 Périmètre retenu

 Périmètre initial

Enjeux écologiques :

 Faible

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

La zone est classée en 2AU, pour l'ouvrir à l'urbanisation une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire. Cette évolution du document d'urbanisme devra prendre en compte les impacts avant ERC identifiés afin de les réduire.

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction importante de l'emprise initiale MR : Classement en zone 2AU MR : Densité minimale de 15 logements/ha	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Classement en zone 2AU (fermée à l'urbanisation)

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »

3.12. VALENNES : SECTEUR DE L'HULOTTERIE

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat en partie de propriété communale. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg de Valennes (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements).

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

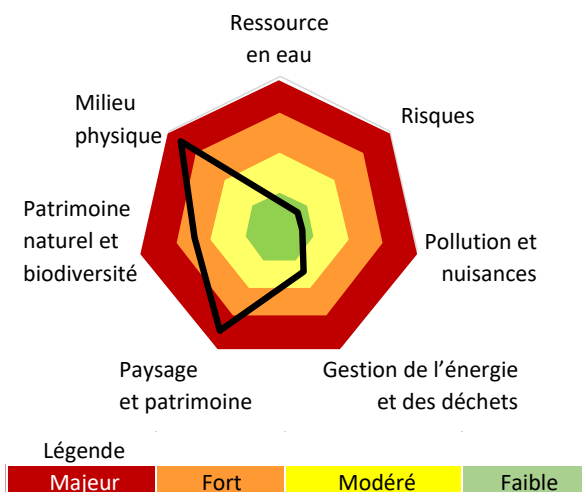
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles et artificialisation très importante de sols

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur de l'Hulotterie à Valennes

- RD 136
- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Zones humides
- Enjeux écologiques :
 - Faible
 - Modéré
 - Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction importante de l'emprise initiale MR : Densité minimale de 15 logements/ha	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >	MC : Topographie favorable aux constructions bioclimatiques	> Positif
Paysage et patrimoine	Majeur >	MR : Création de haies bocagères entre la RD 1236 et les futures constructions	> Modéré
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Plantation de haies bocagères MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare. »
- « Prévoir une haie bocagère diversifiée issue d'essences indigènes (cf listes d'espèces présentées en annexes) au Nord et à l'Est de l'OAP »
- « Préconiser un aménagement des espaces verts avec des espèces indigènes locales et une gestion extensive, notamment aux abords des haies à planter »

3.13. VANCÉ : SECTEUR DE CHARMANÇON

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat en partie de propriété communale. Elle permet la construction de quelques logements dans le bourg de Vancé (où le potentiel de logements est inférieur à 5 logements).

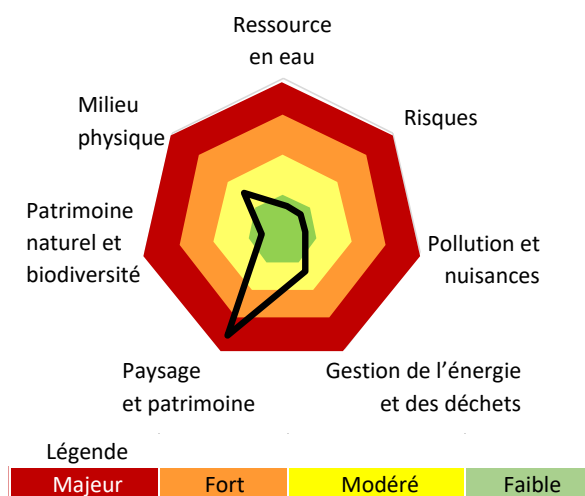
■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Secteur éloigné des pôles

Gestion de l'énergie et des déchets : Secteur éloigné des pôles

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville



Secteur du Charmançon à Vancé

- RD 58
- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Zones humides
- Enjeux écologiques :
 - Faible

0 25 50
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

La zone est classée en 2AU, pour l'ouvrir à l'urbanisation une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire. Cette évolution du document d'urbanisme devra prendre en compte les impacts avant ERC identifiés afin de les réduire.

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Modéré >	MR : Classement en zone 2AU	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Modéré >		> Modéré
Paysage et patrimoine	Majeur >	<i>Impact à prendre en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation</i>	> Majeur
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Classement en zone 2AU (fermée à l'urbanisation)

3.14. VIBRAYE

A. secteur du Bray

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat située sur une parcelle de propriété communale, à proximité d'équipements médicaux et liés à l'enfance.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

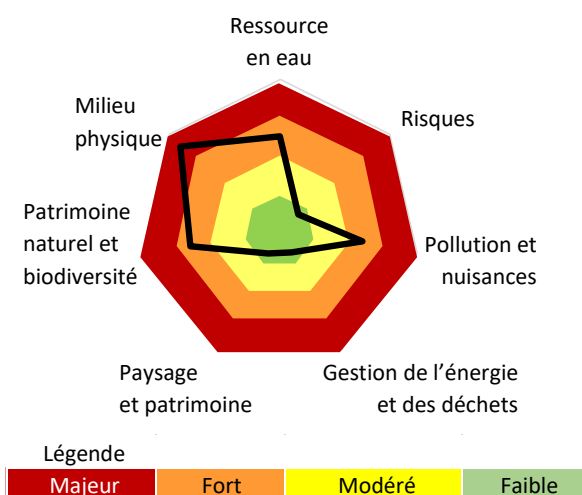
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation très importante de sols

Ressource en eau : Présence de zones humides

Pollution et nuisances : Proximité avec une future zone d'activités

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur du Bray à Vibraye

- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Zones humides
- Enjeux écologiques :**
- Faible
- Faible
- Modéré

0 25 50
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction de l'emprise initiale MR : densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Ressource en eau	Fort >	ME : Evitement de la grande majorité des zones humides MC : Restauration des milieux à fonctionnalité équivalente	> Modéré
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Fort >	ME : Secteur proche de la future zone d'activités évité	> Modéré
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des haies bocagères existantes MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »
- « Permettre des connexions piétonnes et cyclables entre le futur quartier le chemin piéton existant menant au Quai des Arts »
- « Préserver les haies bocagères identifiées »
- « Préserver dans la mesure du possible, au sein de la limite constructible, les zones humides. En cas d'impact sur les zones humides, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires pouvant notamment être réalisées sur les secteurs identifiés afin de restaurer des milieux à fonctionnalité équivalente »
- « Renforcer les zones humides à restaurer notamment avec l'aménagement d'espaces verts favorables à la biodiversité »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

« Lorsque 80% des logements de la phase 1 du secteur de la Charmoie sont commercialisés »

B. secteur de la Charmoie

■ CONTEXTE

Le secteur est une zone d'extension à vocation d'habitat qui correspond aux dernières tranches du lotissement de la Charmoie.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

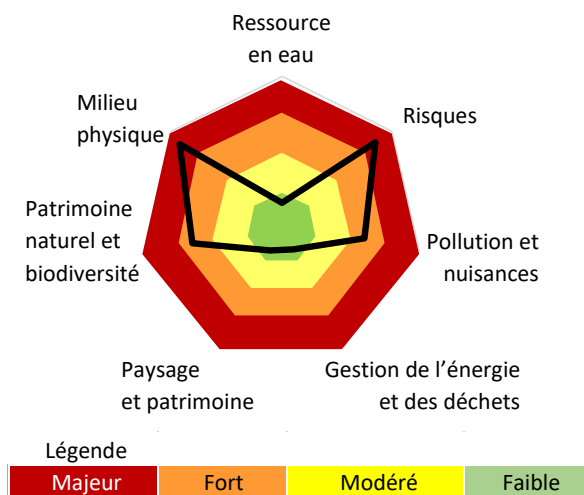
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Risques : Présence d'une conduite de gaz

Milieu physique : Artificialisation très importante de sols

Ressource en eau : Présence de zones humides

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur de la Charmoie à Vibraye

- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Zones humides
- Canalisation de gaz
- Enjeux écologiques :**
- Négligeable
- Faible
- Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Majeur >	ME : Réduction de l'emprise initiale MR : Densité minimale de 15 logements/ha MC : Création de cheminements piétons	> Modéré
Ressource en eau	Fort >	ME : Evitement des zones humides	> Modéré
Risque	Majeur >	MR : Information de la présence d'une conduite de gaz dans l'OAP	> Fort
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des haies bocagères existantes MR : Privilégier les essences locales pour les plantations	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU
- Protection des zones humides au titre du L 151-23 du CU
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de 15 logements par hectare »
- « Informer de la présence de la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation de gaz, qui induit des contraintes de construction, »
- « Prévoir un accès agricole pour les terres agricoles situées au Nord de l'OAP. Cet accès pourra également accueillir un cheminement piéton »
- « Préserver les haies bocagères existantes entre le secteur de l'OAP et les terres agricoles »
- « Préserver le fossé identifié »
- « Préserver les zones humides situées au nord »
- « Prévoir un phasage dans l'aménagement du secteur avec une phase 1 en continuité avec le lotissement de la Charmoie et une phase 2 qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si 80% des logements prévus dans la phase 1 sont commercialisés »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Phase 1 – 35 logements « Non règlementé »

Phase 2 – 20 logements « Lorsque 80% des logements de la phase 1 du secteur de la Charmoie sont commercialisés »

C. secteur du Paradis

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation d'habitat enclavée entre deux constructions.

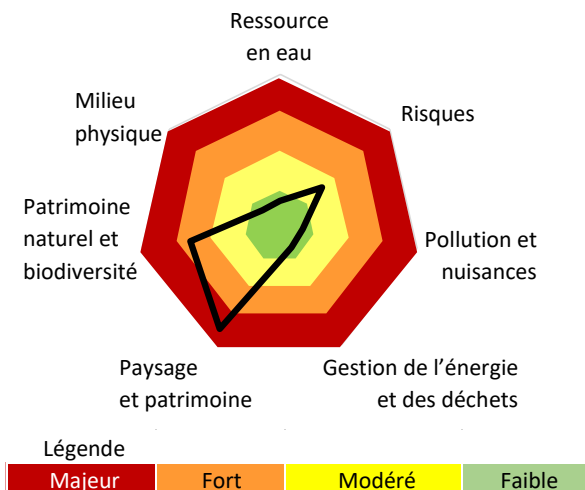
■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Risque : Proximité avec les RD 1 (TMD), mais au niveau d'un giratoire donc vitesse des véhicules réduites

Paysage et patrimoine : Secteur en entrée de ville

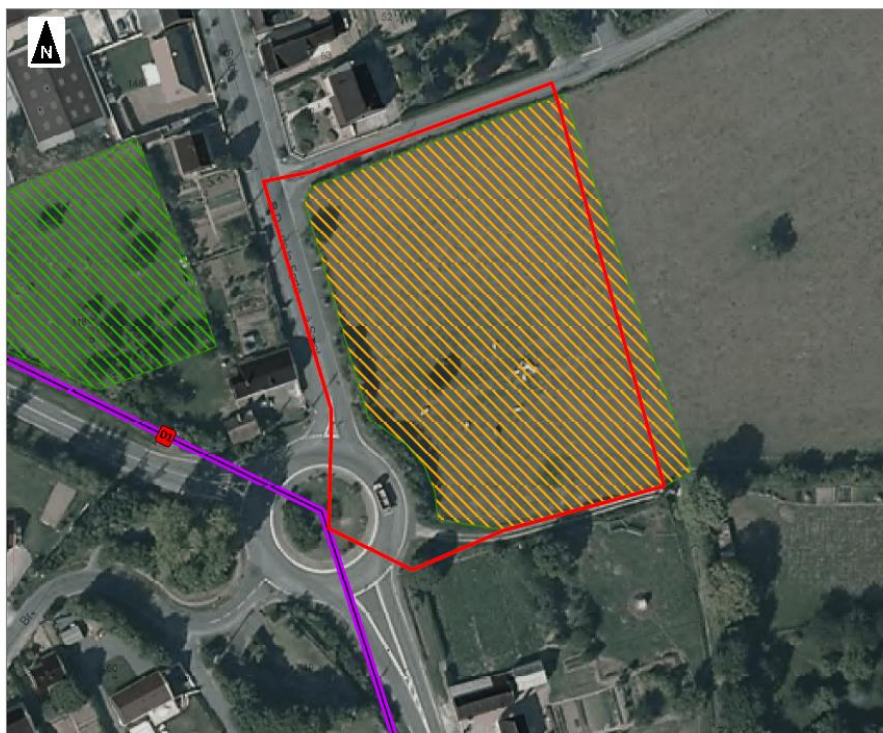
Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur du Paradis à Vibraye

- RD 01
- Périmètre retenu
- Enjeux écologiques :
 - Faible
 - Modéré

0 50 100
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

La zone est classée en 2AU, pour l'ouvrir à l'urbanisation une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire. Cette évolution du document d'urbanisme devra prendre en compte les impacts avant ERC identifiés afin de les réduire.

<i>Enjeux</i>	<i>Impact avant ERC</i>	<i>Mesures retenues</i>	<i>Impact après ERC</i>
Milieu physique	Faible >	MR : Classement en zone 2AU MC : Création de cheminements piétons	> Faible
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Modéré >		> Modéré
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Majeur >		> Majeur
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	MR : Privilégier les essences locales pour les plantations	> Modéré

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Classement en zone 2AU (fermée à l'urbanisation)
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

D. secteur de la zone d'activités du Bray

■ CONTEXTE

Le secteur correspond à une zone d'extension à vocation économique qui constitue le prolongement de la zone d'activités existante. Le terrain est en majorité de propriété communale.

■ DÉFINITION DE LA SENSIBILITÉ DE LA ZONE

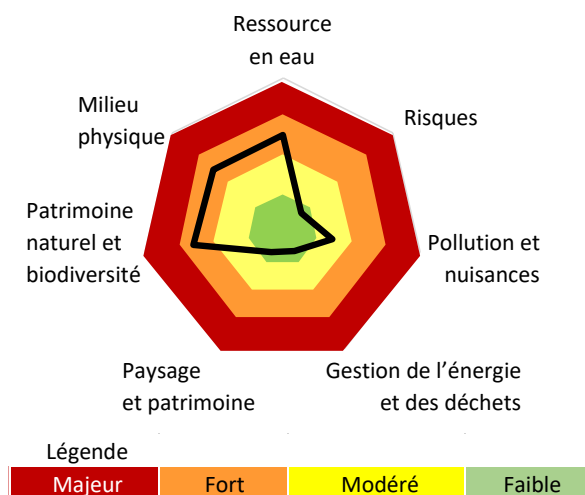
Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures, fortes ou modérées :

Milieu physique : Artificialisation importante de sols

Ressource en eau : Présence de zones humides

Pollution et nuisances : Proximité avec une future zone d'habitat

Patrimoine naturel et biodiversité : Enjeux écologiques modérés



Secteur de la zone d'activités
du Bray à Vibraye

- Périmètre retenu
- Périmètre initial
- Zones humides
- Enjeux écologiques :**
- Faible
- Faible
- Modéré

0 25 50
Mètres



■ MESURES ERC RETENUES

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	ME : Réduction de l'emprise initiale ME : Mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation	> Modéré
Ressource en eau	Fort >	ME : Evitement des zones humides	> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Modéré >	ME : Secteur proche du futur quartier d'habitation évité	> Faible
Gestion de l'énergie et des déchets	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Faible >		> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Fort >	ME : Préservation des haies bocagères existantes MR : Privilégier les essences locales pour les plantations MC : Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité	> Faible

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES MESURES RETENUES

Règlement

- Protection de la haie au titre du L 151-23 du CU
- « Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe : Liste des essences locales à privilégier). »

OAP sectorielle

- « Préserver les haies bocagères identifiées,
- « Préserver les zones humides, »
- « Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- « Lorsque 80% du périmètre actuel de la zone d'activités du Bray est commercialisé ou,
- Lorsque l'offre disponible au sein de la zone d'activités du Bray ne correspond pas au besoin de l'entreprise »

V – INDICATEURS D'ÉVALUATION

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Pour donner suite aux orientations d'aménagement et de programmation établies, aux objectifs fixés et aux prescriptions réglementaires retenues dans le document d'urbanisme, un suivi de l'application de ses dispositions sera mis en place tout au long de sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ainsi, à minima, et conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Cette analyse permettra d'effectuer un état des lieux de l'avancée de la mise en œuvre des objectifs chiffrés énoncés dans le PLUi et de recourir, si besoin, à une évolution du document d'urbanisme (modifications, révisions, etc.) en fonction des ajustements à apporter.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer, dès la phase de diagnostic, sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLUi.

Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues ;
- l'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficacité de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

Ces indicateurs permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées, etc.) ;
- l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées) ;
- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion, etc.) ;

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi du PLUi, il pourra être mis en place un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi) soit directement par les services techniques de l'intercommunalité, soit par un prestataire extérieur.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux des Vallées de la Braye et de l'Anille et aux grandes orientations du PADD. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,

- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

Les indicateurs liés à la thématique "logements" :

Afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLUi au regard de la satisfaction des besoins en logements, il s'agit de mettre en place un tableau de bord de suivi triannuel des opérations autorisées regroupant, à minima, les champs suivants :

- Date de délivrance du permis de construire ;
- Maître d'ouvrage ;
- Localisation de l'opération : commune / bourg ou hameau ;
- Mode d'urbanisation : renouvellement urbain / densification d'une dent creuse / densification d'un fond de jardin / changement de destination / densification d'une zone UB ou AU avec OAP / extension dans une zone AU avec OAP ;
- Procédure d'aménagement : ZAC / lotissement / permis groupé / diffus ;
- Nombre de logements créés avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre...) ;
- Date d'achèvement de l'opération ;
- Nombre d'occupants à la date d'achèvement de l'opération, âge des occupants pour voir l'effet sur l'accueil de jeunes ménages.

Les indicateurs liés à la thématique "enjeux environnementaux" :

Afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLUi au regard des enjeux environnementaux, il s'agit de mettre en place des indicateurs de suivi triannuel regroupant, à minima, les champs suivants :

- Suivi du fonctionnement des stations d'épuration ;
- Suivi des installations d'assainissement autonomes par commune ;
- Évolution du tonnage de déchets produits, recyclés ;
- Évolution des tonnages collectés en déchetterie ;
- Part des PC délivrés dans des zones soumises à des aléas (mouvement de terrain lié à des zones sous-cavées, inondation, retrait/gonflement argiles, ...) ;
- Surfaces consommées en zones U et 1AU ;
- Suivi de la consommation annuelle d'eau potable par habitant ;
- Suivi de la consommation annuelle d'eau potable pour les abonnés industriels ou gros consommateurs ;
- Rendement des réseaux d'eau potable –annuelle ;
- Évolution des éléments paysagers protégés au PLUi (suppression –augmentation) ;
- Mise en place d'outils spécifiques (AVAP, PPM ...) ;
- Nombre de modifications réalisées pour adapter le document aux enjeux du territoire.

Les indicateurs liés à la thématique "enjeux économiques" :

Afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLUi au regard des enjeux économiques, il s'agit de mettre en place un tableau de bord de suivi triannuel regroupant, à minima, les champs suivants :

- Nombre d'exploitations agricoles sur le secteur ;
- Nombre d'exploitations sylvicoles sur le secteur ;
- Nombre de friches réhabilitées ;
- Nombre d'entreprises installées sur les zones d'activités communautaires ;
- Surface commercialisable sur les zones d'activités économiques ;
- Nombre d'entreprises installées sur les zones artisanales ;
- Surface commercialisable sur les zones artisanales ;
- Nombre de nouvelles places de stationnement créées à proximité des pôles gares.