

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes des Coëvrons



Notice de présentation de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi

- PLUi approuvé le 12/03/2020
- Mise en compatibilité n°1 approuvé le 14/12/2021

SOMMAIRE

Eléments de contexte et présentation du projet	3
1. Préambule	3
a) Le contexte intercommunal	3
b) Motivation de la présente procédure d'évolution du PLUi des Coëvrons.....	4
2. Cadre législatif.....	4
3. Objet de la procédure	5
a) Contexte géographique	5
b) Présentation du projet dit de l'Orangerie à Vaiges	7
4. Motivation de l'intérêt général.....	13
a) Participer au développement de l'activité touristique des Coëvrons	13
b) Renforcer l'offre culturelle et la mise en valeur du cadre de vie des Coëvrons	13
c) Favoriser et soutenir l'économie locale	13
d) Conclusion sur l'intérêt général	14
5. Cadre réglementaire en vigueur	14
a) Le SCoT.....	14
b) Le PLUi	16
c) Analyse de la compatibilité du règlement du PLUi avec le projet dit de l'Orangerie	17
d) Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publiques	18
6. Présentation des modifications apportées au PLUi.....	20
a) Justification de la création d'un nouveau secteur au sein du règlement.....	20
b) Modification du règlement écrit.....	21
c) Modification du règlement graphique	23

b) Motivation de la présente procédure d'évolution du PLUi des Coëvrons

La présente procédure concerne le lieu-dit « La Fertrie » sur la commune de Vaiges. Il s'agit d'un lieu-dit agricole d'une surface de 2.94 hectares composé :

- d'une maison de maîtres, avec en annexe un abri et des chenils ;
- d'une longère comprenant une habitation ;
- d'une étable édifiée sur une plateforme bétonnée.

Le reste du terrain est enherbé et parsemé d'arbre, à noter également la présence d'une mare au Sud du groupement de constructions.

Le projet porte sur la création d'un lieu d'accueil dédié à l'événementiel par changement de destination et réhabilitation / transformation des bâtiments existants, démolition partielle et création d'un bâtiment de type orangerie de 600 mètres carré d'emprise au sol (structure légère et démontable avec couverture en membrane).

Le projet prévoit également la conservation d'un parc arboré à l'arrière de l'habitation existante avec implantation de tentes semi-rigides pouvant être installées occasionnellement pour répondre à des besoins d'hébergement. Un stationnement de 150 places végétalisés est également prévu dans le projet.

L'objectif de cette opération au lieu-dit la Fertrie est d'accueillir à terme des événements de type mariage, séminaire d'entreprise ou d'organisation, concerts, ... qui participeront à développer l'activité touristique et culturelle de la Communauté de communes des Coëvrons, et sa dynamique de compétitivité.

Le projet recherche d'une part la réutilisation des bâtiments existants, d'autre part la préservation du cadre paysager et patrimonial grâce à un travail d'insertion de la nouvelle construction à son environnement.

Considérant que le projet de réhabilitation d'une ancienne habitation et d'anciens bâtiments agricoles en salle de loisirs et gîtes, dit projet de « l'Orangerie » à Vaiges est d'intérêt général, au vu des enjeux liés à la dynamisation de l'activité touristique et culturelle du territoire des Coëvrons, la Communauté de communes des Coëvrons a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi des Coëvrons afin de permettre la réalisation de ce projet. Le recours à cette procédure est nécessaire, le secteur étant classé en zone agricole au règlement graphique du PLUi.

L'objet, les caractéristiques et l'intérêt général du projet et de la procédure sont exposés dans le présent document, de même que les dispositions actuelles du PLUi qu'il convient dès lors de mettre en compatibilité.

2. Cadre législatif

Le présent projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'Urbanisme (articles L. 300-6, L. 153-54 et suivants, R. 153-15 et suivants).

La déclaration d'utilité publique n'étant pas requise, le projet fera l'objet d'une déclaration de projet selon la procédure prévue par l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique portera

dans ce cas à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise que : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

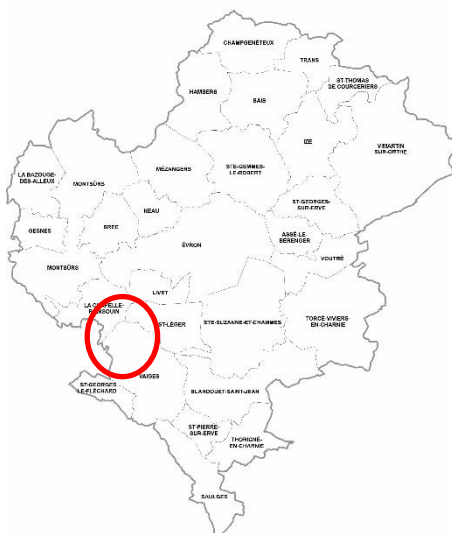
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. ».

3. Objet de la procédure

a) Contexte géographique

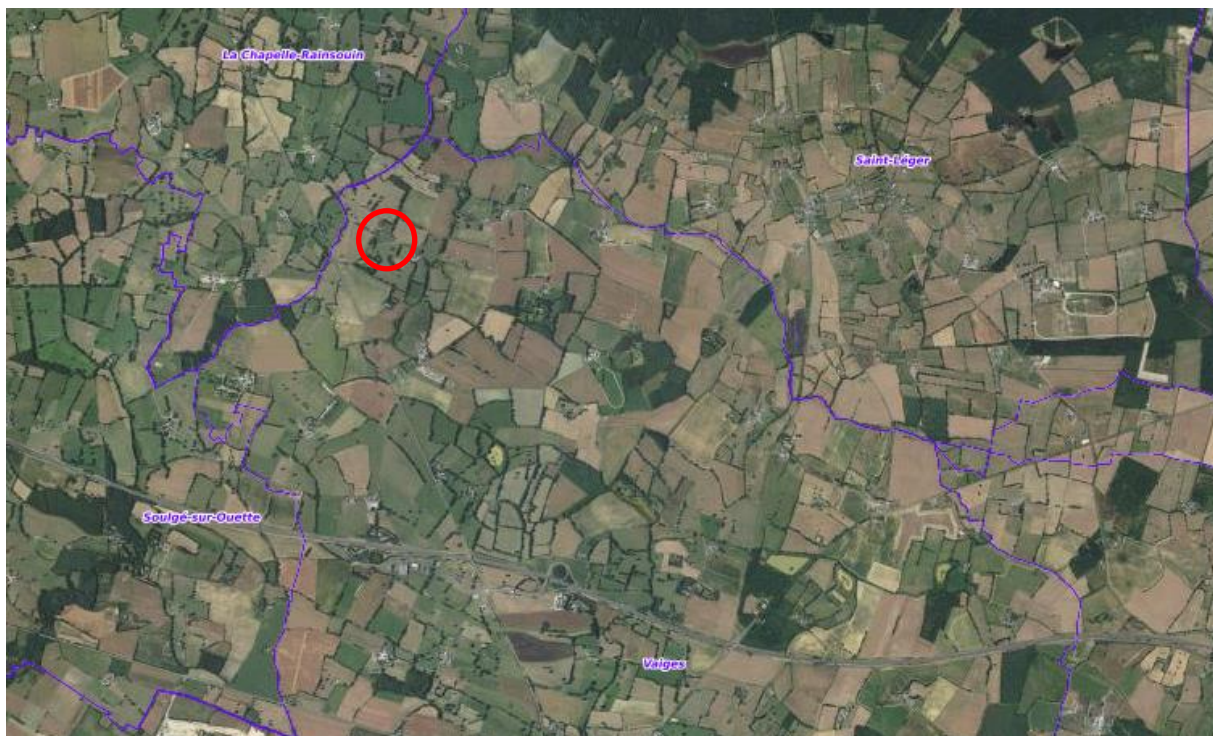
La Communauté de communes des Coëvrons se situe au Nord de la Région Pays de la Loire et à l'Est du département de la Mayenne entre les agglomérations de Laval et du Mans. La commune de Vaiges est située dans la partie Sud de l'intercommunalité des Coëvrons, elle en constitue l'un des principaux pôles après la ville centre d'Evron.



Localisation de la commune de Vaiges par rapport à la Communauté de communes ; Source : Coëvrons

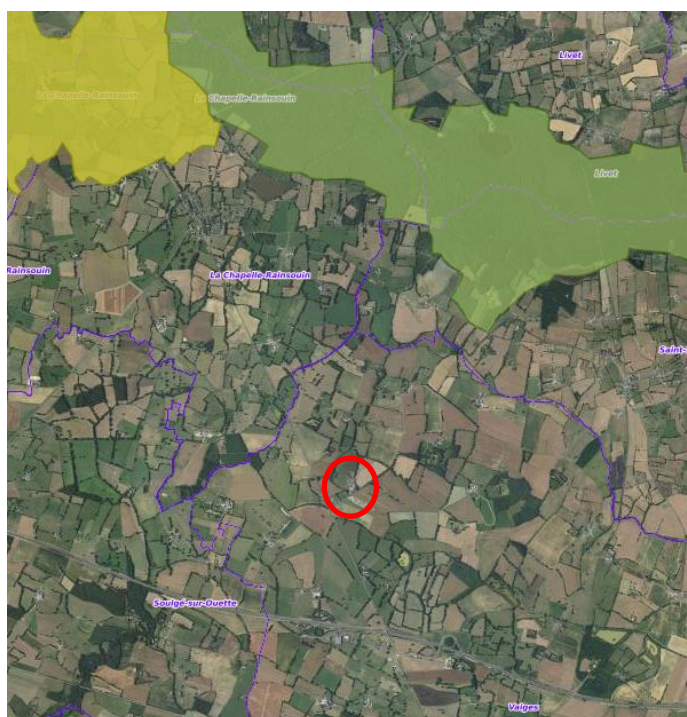
D'une superficie de 3 600 hectares, la commune de Vaiges compte un peu plus de 1 100 habitants en 2018 (INSE) en augmentation continue depuis plusieurs décennies. Vaiges abrite de nombreuses activités économiques, au travers de deux zones d'activités situées directement au Nord et au Sud-Est du bourg et également le Parc d'Activités Coëvrons Ouest situé au Nord-Ouest le long de l'autoroute A81, axe structurant traversant le Nord de la commune.

Le lieu-dit de la Fertrie est localisé à l'extrémité Nord de la commune, à la limite avec la commune de la Chapelle-Rainsouin. Il ne comprend actuellement aucune activité depuis la cessation de l'activité agricole. Le site est isolé au sein de la campagne vaigeoise, proche d'une habitation située à environ 250 mètres et aucune autre construction dans un rayon étendu à 500 mètres.



Localisation du site de projet ; source : Géoportail

Vaiges dispose d'un cadre de vie rural, la rivière portant le même nom que la commune traverse le bourg et une large partie du territoire. Le mitage de l'espace agricole est faible, avec un réseau bocager important participant à la qualité des paysages. La commune n'est pas concernée par des sites Natura 2000 ni de ZNIEFF de type 1 et 2. Le Bois des Vallons (ZNIEFF de type 2), espace naturel d'envergure le plus proche est situé sur la commune voisine de Saint-Léger au Nord-Est à environ 2 kilomètres et la zone Natura 2000 la plus proche (directive habitat du Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume), est située sur la commune voisine de la Chapelle-Rainsouin, au nord-ouest à environ 3 kilomètres.



Localisation de la ZNIEFF de type 2 (en vert ci-dessus) et du site Natura 2000 (en jaune ci-dessus) par rapport au site de projet ; source : Géoportail

Présentation du projet dit de l'Orangerie à Vaiges

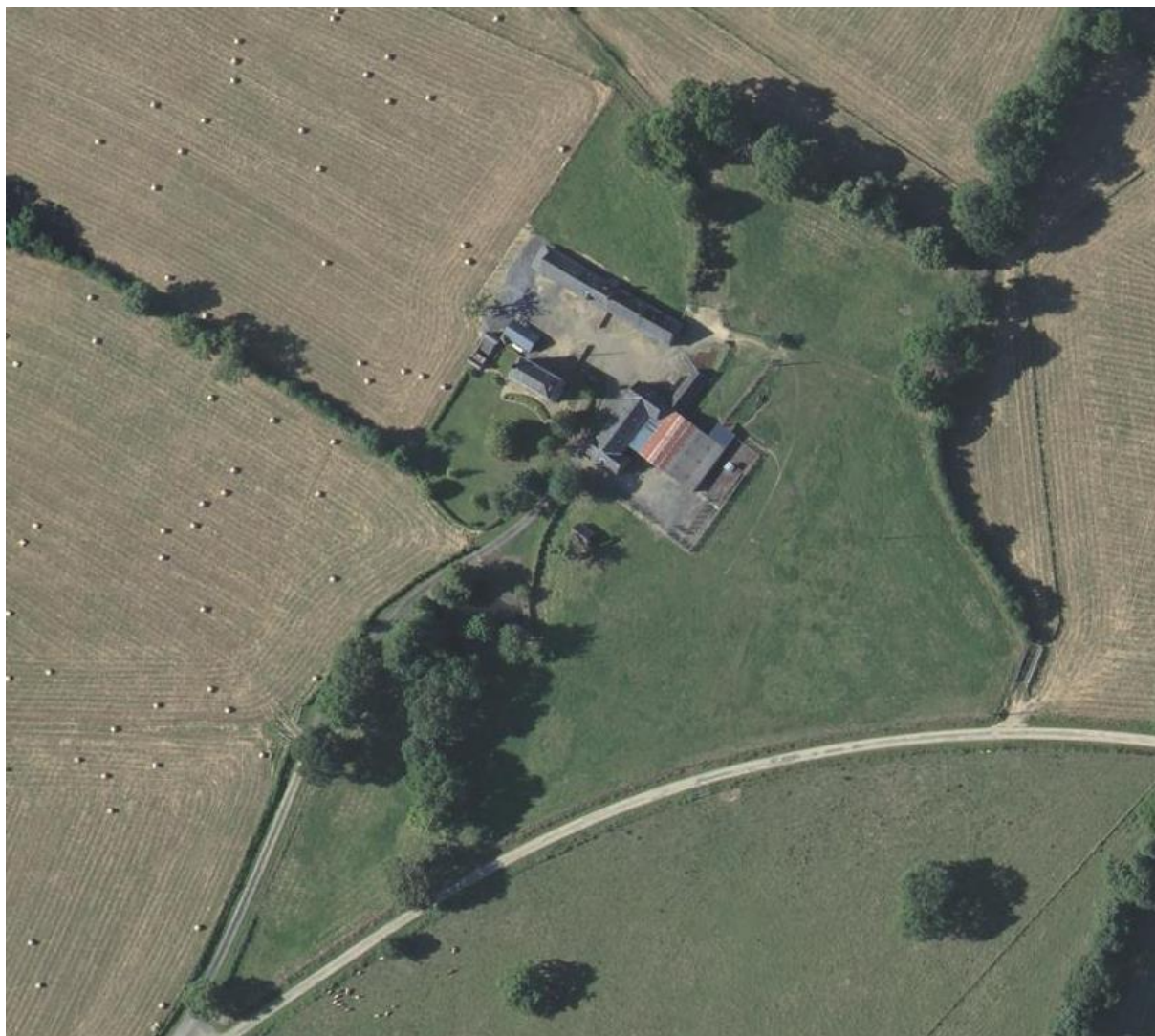
Objet du projet :

Le projet vise la création d'un site d'accueil d'évènements de type mariage, séminaire, concert et autres évènements touristiques et culturels.

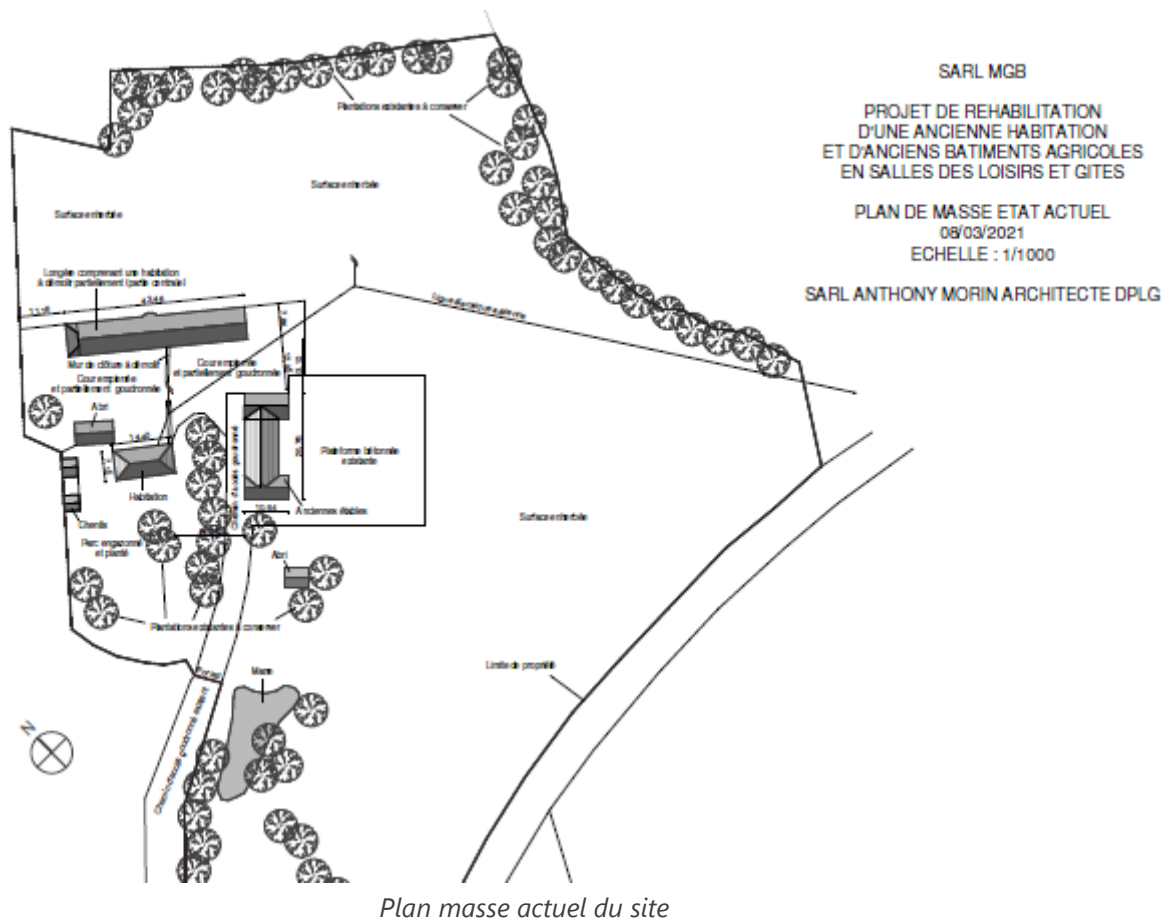
Le projet architectural s'inscrit dans le cadre historique et dans le respect du bâti existant, tant sur l'aspect architectural que patrimonial. Une majorité des bâtiments sera réhabilitée.

Situation géographique :

Le site du projet est localisé au lieu-dit la Fertrie au Nord de la commune de Vaiges, au sein d'un espace rural marqué par l'activité agricole et le bocage. Le lieu-dit est composé de plusieurs bâtiments constituant un corps de ferme traditionnel, à savoir une habitation, une longère, une étable, un hangar agricole et des soues à cochon. Le site est isolé au sein de l'espace rural, le mitage sur la Communauté de communes étant peu important et constitué majoritairement d'exploitation agricole toujours en activité ou à l'arrêt.



Environnement du site de projet ; source Géoportail



Plusieurs bâtiments constituent le corps de ferme initial et vont être réhabilités pour préserver l'aspect patrimonial et les ensembles architecturaux existants.

- La maison existante est réhabilitée en maison de maître pour permettre l'hébergement des personnes en lien avec la salle de réception ;
- Le bâtiment de l'étable est réhabilité entièrement et change de destination pour permettre la création d'une salle de réception de 100m², ainsi que des hébergements à l'étage et une chambre PMR au rez-de-chaussée ;
- La longère est réhabilitée et démolie sur sa partie centrale pour permettre l'installation de l'Orangerie. De part et d'autre de l'Orangerie, les parties de la longère permettront d'accueillir une cuisine professionnelle de 100m² et le hall d'accueil ainsi que les sanitaires et les vestiaires.

L'installation de l'Orangerie prend place entre les deux parties restantes de la longère, et s'étend sur une superficie de 600 m². Il s'agit d'une structure démontable posé sur une structure acier autoportée avec une couverture en membrane grise ou blanche.

Surfaces planchers

Dénomination	SP avant travaux	SP créée	SP créée par changement de destination	SP supprimée	SP totale
Maison	200,00	0,00	0,00	15,00	185,00
Etables	330,00	0,00	250,00	80,00	250,00
Longère	340,00	600,00	110,00	200,00	710,00

Bilan des surfaces du projet

Un stationnement de 150 places est prévu sur la partie Nord du site, pour assurer le stationnement des personnes sur le terrain d'assiette du projet. Cette zone de stationnement sera réalisée en matériaux perméable de type gravillon ocre. Elle est divisée en trois îlots, chacun végétalisé en son centre et ceinturé de haies bocagères, pour limiter l'impact visuel dans le paysage.

L'ensemble des plantations existantes est conservé, afin de préserver l'ambiance paysagère du site. Plusieurs haies bocagères sont prévues le long de la route au Sud-Est de la parcelle pour garantir une bonne intégration du projet.

La mare localisée au Sud des constructions existantes est également conservée dans le projet d'aménagement.

Projet de réhabilitation d'un corps
de ferme en accueil événementiel

Plan de masse

08/03/2021



La Fertrie

Vaiges

Plan masse futur du site



Photo maison d'habitation



Photo étable



Photo longère

4. Motivation de l'intérêt général

Le projet de réhabilitation d'une ancienne habitation et d'anciens bâtiments agricoles en salle de loisirs et gites ne peut se réaliser en zone Agricole du Plan local d'Urbanisme intercommunal en vigueur. C'est pourquoi, la Communauté de communes des Coëvrons a jugé nécessaire de lancer une procédure de déclaration de projet afin de permettre la réalisation de ce projet d'implantation d'une activité d'accueil pour l'évènementiel présentant un intérêt général pour la commune de Vaiges et l'intercommunalité.

Le projet de création d'une activité d'accueil d'évènementiel présente un intérêt général au regard des éléments présentés ci-après.

a) Participer au développement de l'activité touristique des Coëvrons

Le territoire des Coëvrons dispose d'un potentiel conséquent pour le développement d'activités touristiques en lien avec son patrimoine (label pays d'art et d'histoire et la présence de 3 petites cités de caractère, ...) et ses paysages remarquables. Le projet de création d'une activité d'accueil évènementiel aura un impact direct sur la fréquentation touristique et la découverte du territoire.

Le site aura aussi une localisation stratégique au Sud du territoire, à proximité directe du site classé de la Vallée de l'Erve avec des paysages vallonnés, de nombreuses grottes préhistoriques et 3 petites cités de caractères (Sainte-Suzanne-et-Chammes, Saint-Pierre-sur-Erve et Saulges) qui sont un véritable atout pour le développement de cette activité.

La proximité de la sortie de l'autoroute A 81 reliant Le Mans à la Gravelle, situé à moins de 3 kilomètres, est un atout indéniable dans la desserte du projet.

La réhabilitation de plusieurs bâtiments du corps de ferme initial permet de favoriser un tourisme rural qualitatif que la Communauté de communes entend privilégier dans le cadre du PLUi.

b) Renforcer l'offre culturelle et la mise en valeur du cadre de vie des Coëvrons

L'offre d'espace permettant l'accueil de grands évènements culturels est limitée sur la Communauté de communes des Coëvrons, notamment pour les infrastructures assurant des prestations de salle de réception, mais également offrant des possibilités d'hébergement directement sur site. En ce sens, le projet crée une offre qui n'existe pas sur le territoire et permet l'accueil d'évènement culturel d'ampleur.

Le projet envisage l'accueil d'évènement de type mariage, séminaire, concert, ... tous ces évènements vont dans le sens d'un renforcement de la mise en valeur et la découverte des Coëvrons. Avec la réhabilitation des ensembles architecturaux, le projet souhaite l'accueil au sein d'un site préservé et authentique, emblématique du cadre de vie des Coëvrons. Les plantations de haies bocagères, ainsi que le maintien de l'aspect arboré du site iront également dans ce sens.

c) Favoriser et soutenir l'économie locale

Le développement de cette activité d'accueil d'évènements renforce l'économie locale en lien avec le développement d'activités annexes notamment pour les secteurs suivants :

- Hébergement : même si le projet envisage une offre d'hébergement, celle-ci ne sera pas suffisante au regard de la capacité d'accueil et permettra ainsi à d'autres offres d'hébergement de se développer ou d'être confortées à proximité du site ;
- Recours à l'activité de restauration et traiteur ;
- Soutient des commerces de proximité, notamment dans le centre-bourg de Vaiges ;
- Soutient des artisans locaux mobilisés pour la réhabilitation du site et les travaux d'entretien.

d) Conclusion sur l'intérêt général

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes des Coëvrons s'inscrit ainsi dans un cadre d'intérêt général, par le développement des activités touristiques, la valorisation architecturale et paysagère, la mise en valeur du cadre de vie des Coëvrons et son soutien à l'économie locale. Ce projet participera au rayonnement et à la dynamique locale du territoire des Coëvrons.

5. Cadre réglementaire en vigueur

La Communauté de communes des Coëvrons dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 mars 2020. A noter également qu'un schéma de cohérence territoriale est en vigueur à l'échelle de l'intercommunalité, qui a été approuvé le 7 mars 2019.

a) Le SCoT

Au des éléments mentionnés par le PADD et le DOO du SCoT présentés ci-dessous, le projet envisagé au lieu-dit de la Fertrie à Vaiges est compatible avec le projet porté par les élus locaux.

Le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT précise les éléments suivants sur le tourisme :

3.5 Miser sur l'économie touristique et de loisir

Le Label Pays d'Art et d'Histoire, le succès rencontré par le développement des sentiers pédestres ou encore les nombreuses visites du bourg de Sainte-Suzanne (commune de Sainte-Suzanne-et-Chammes) et des grottes de Saulges, forment les grands atouts touristiques du territoire. La qualité paysagère des espaces ruraux et agricoles est intrinsèquement liée à l'activité touristique des Coëvrons.

Afin d'accompagner et de soutenir l'activité touristique globale, le projet se fixe les objectifs suivants :

> L'accompagnement du développement du tourisme rural en autorisant la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité respectueuses de l'environnement et des milieux dans lesquels elles se développent. Les besoins identifiés par le diagnostic portent notamment sur une diversification et une amplification de l'offre d'hébergement ;

- > **la poursuite du développement des prestations agritouristiques** initiées par les agriculteurs, qu'elles soient liées à l'animation, à l'hébergement, à la vente ou à la restauration (confère orientation 3.2) ;
- > **la poursuite du développement d' « aménagements durables »** dans le respect de la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue tels que les sentiers de randonnée, les voies vertes ou encore les espaces récréatifs ;
- > **l'appui sur le patrimoine bâti du territoire**, remarquable comme « ordinaire ».

Le DOO pose la prescription et la recommandation suivante sur le développement de l'économie touristique :

Prescription n°11 :

Le SCOT s'inscrit dans le développement d'un « tourisme vert » / durable préservant les milieux naturels et les paysages.

De nouveaux projets peuvent émerger pendant la durée d'application du SCoT et constituer de nouveaux sites touristiques d'intérêt intercommunal. Le présent D.O.O ne prévoit pas d'enveloppe foncière à ouvrir à l'urbanisation dédiée à ces nouveaux projets. Ainsi, ils devront partager les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels portés par le SCoT.

Ces projets touristiques d'envergure pourront accueillir des hébergements et des services intégrés, dans ce cas, ils devront respecter les orientations stratégiques portés par le présent SCoT.

Enfin, ces projets touristiques d'envergure respecteront et préserveront la qualité des milieux naturels et des paysages ainsi que le patrimoine socio-culturel des Coëvrans (valorisation des savoir-faire locaux).

Par ailleurs, le SCOT conforte les équipements touristiques existants et reconnus : Communes labellisées « Petite cité de caractère », Le Gué de selle, La Fenderie, Le bois du Tay, Les Grottes de Saulges, etc. (liste non exhaustive).

Le SCOT vise la protection du patrimoine bâti et naturel par l'écriture de dispositions réglementaires adaptées dans les documents d'urbanisme en fonction de leur intérêt ou de leur qualité.

Le SCOT soutient le développement des capacités d'accueil et d'hébergement :

- par la poursuite des initiatives en faveur de l'hébergement rural (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc.) sans compromettre la pérennité des activités agricoles principales (cultures et/ou élevages) ;
- en favorisant les projets de développement d'offre d'hébergement atypique ou spécifique ;
- en favorisant la modernisation et / ou la montée en gamme du secteur hôtelier-restauration, et la poursuite et l'accompagnement d'une offre d'hébergement d'entrée de gamme et moyenne gamme (camping, auberges, etc.).

Prescription n°11 (suite) :

Les collectivités poursuivront le développement des circuits de découverte du territoire et plus particulièrement :

- la valorisation du maillage du territoire par des aménagements adaptés et/ou la création de voies cyclables sécurisées ;
- la mise en valeur et la préservation des chemins pédestres ;
- l'aménagement de points d'accroche avec le réseau touristique départemental dont la Vélo Francette.

Les documents d'urbanisme intégreront, si nécessaire, des servitudes ou des réserves foncières afin d'assurer la mise en œuvre des projets d'itinéraires départementaux, intercommunaux ou communaux.

Les communes, au travers de leurs documents d'urbanisme, limiteront l'impact du développement des circuits de découverte sur les activités agricoles en évitant les délaisés agricoles et la perturbation des circulations agricoles.

Recommandation n°6 :

La stratégie touristique du territoire pourra s'appuyer sur :

- la préservation du patrimoine architectural des Coëvrans, attrait touristique majeur, qu'il s'agisse d'élément dit du petit patrimoine ou de bâti remarquable ;
- la préservation du patrimoine naturel et des grands paysages ainsi que sur les parcs et jardins « ordinaires » ;
- l'offre d'équipements et de services, notamment numériques.

Afin de mettre en valeur les sites touristiques des Coëvrans, le SCOT recommande la mise en œuvre d'une signalétique harmonisée et de qualité à l'échelle intercommunale.

b) Le PLUi

Les grandes orientations du PLUi figurent dans son Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD). Il s'agit des deux axes majeurs suivants :

- Equilibre et rayonnement : maitres-mots du développement des Coëvrons
- La qualité du cadre de vie rural : les centres-bourgs au cœur des enjeux territoriaux, sociaux et économiques

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de l'intercommunalité et concoure à la mise en œuvre concrète du PADD. Les orientations du PADD sont les mêmes que celles du SCoT, de ce fait la compatibilité du PADD avec le projet est assurée.

Le plan de zonage du PLUi comprend une zone agricole et un secteur AA. Le lieu-dit la Fertrie est situé au sein de ce secteur AA.

Extrait du rapport de présentation : « la zone A et son secteur AA est dédié à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitation agricole. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolés.

La délimitation du secteur AA s'est faite sur la base des critères suivants :

- Préserver les terres agricoles sensibles à proximité des bourgs
- Positionner l'ensemble des sièges agricoles en zone AA.

Le diagnostic agricole fourni par la chambre d'Agriculture, ainsi que la Trame Verte Bleue définit au SCoT ont été les principales données utilisées pour permettre de tracer la zone AA. »



Extrait du règlement graphique du PLUi au lieu-dit la Fertrie à Vaiges

c) Analyse de la compatibilité du règlement du PLUi avec le projet dit de l'Orangerie

L'emprise foncière du projet dit de l'Orangerie est concernée par la zone agricole et son secteur AA qui est dédié à l'exercice des activités agricoles.

Dans le cadre du projet, les dispositions du règlement actuellement applicables en secteur AA semblent incompatibles avec le projet actuel. Il est nécessaire de modifier le zonage et de délimiter une zone spécifique autour du site, afin de pouvoir adapter spécifiquement le règlement écrit et graphique au dit projet.

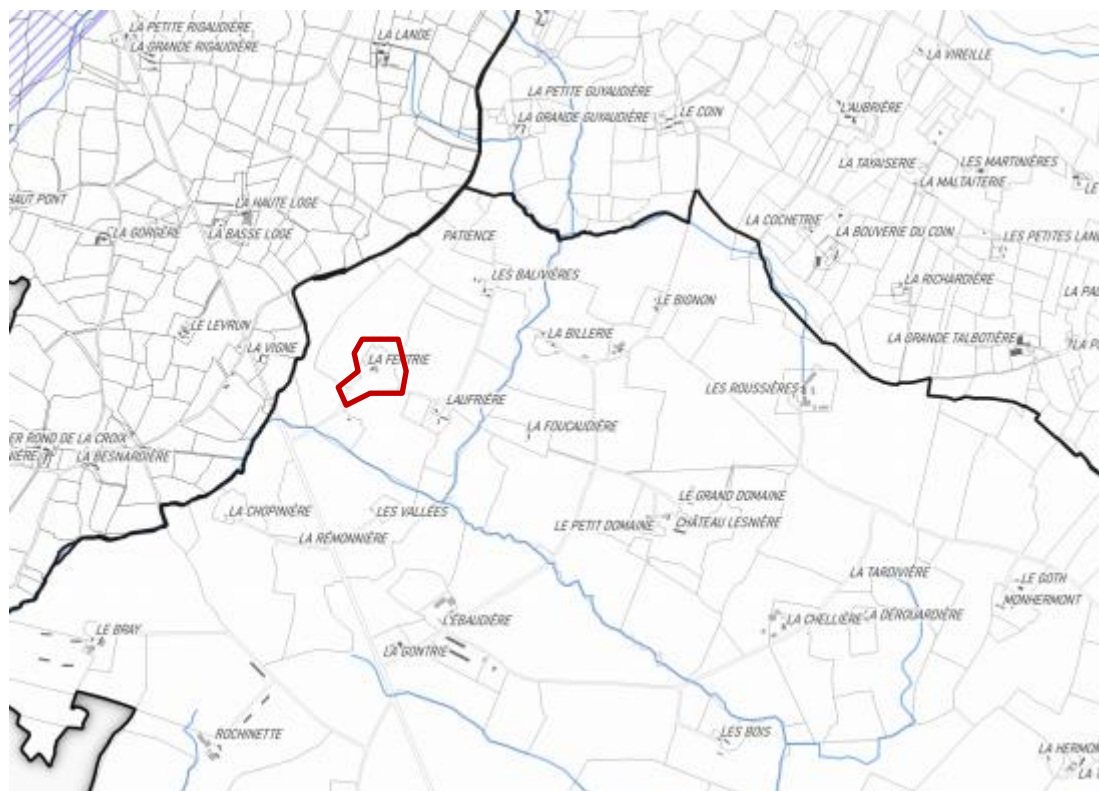
Le tableau ci-dessous permet d'identifier les points de discordance entre le règlement du secteur AA et le projet dit de l'Orangerie à Vaiges :

Article du PLUi	Règlement du secteur AA	Élément de projet « l'Orangerie »
Article 1 : Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites	Sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'ensemble de la zone AA, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AA2.	Pas de précisions particulières
Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières	Le changement de destination à destination habitat uniquement. Les extensions dans la limite de : - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m ² et 180m ² , - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m ² .	Changement de destination vers la destination d'habitation et la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, et la sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Réhabilitation des bâtiments existants. Constructions légères nouvelles pour l'orangerie sur une emprise au sol de 600 m ² .
Article 3 : volumétrie et implantation des constructions	Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.	Implantation en retrait des voies. Implantation en retrait des limites séparatives.

	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière. Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée. L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).	La hauteur des bâtiments est conservée, pas de surélévation. La hauteur de l'orangerie est 7,69 m, une hauteur légèrement supérieure aux bâtiments existants (moins d'un mètre de différence). L'emprise au sol totale des bâtiments après projet est de 1 145 m² soit une augmentation de 240 m² [MS1] [E2] par rapport à l'état initial.
Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	Les restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).	Réhabilitation des constructions dans leur aspect extérieur originel
Article 5 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.	Plantations de haies bocagères en bordure de parcelle et de stationnement. Maintien des plantations existantes
Article 6 : Stationnement	Non réglementé	Stationnement de 150 places végétalisé, non imperméabilisé.

d) Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publiques

Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique, comme le démontre l'extrait du plan des servitudes ci-dessous en annexe du PLUi.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique en annexes du PLUi

6. Présentation des modifications apportées au PLUi

a) Justification de la création d'un nouveau secteur au sein du règlement

Si le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est compatible avec le projet dit de l'Orangerie à Vaiges, les pièces règlementaires et notamment le règlement écrit et graphique, ne sont pas compatibles avec le projet et doivent ainsi faire l'objet de modification.

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme et du règlement écrit du PLUi sur la zone agricole et son secteur AA, il ne sera pas possible d'adapter les droits à construire de ce secteur au projet. Ce qui implique de modifier le classement de la parcelle concernée par le projet et de la basculer dans un zonage adapté.

Le code de l'urbanisme et l'article L.151-13 précise les éléments suivants :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Pour prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect des conditions fixées par le code de l'urbanisme, plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont d'ores et déjà été définis au sein de la zone A du PLUi des Coëvrons.

Extrait du rapport de présentation :

- Le secteur AD : Ce secteur est dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général dans le respect des dispositions prévues par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Le secteur AR : Espace destiné à recevoir des activités équestres et des chenils dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du

- Le secteur ALL : Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir en lien ou non avec les activités agricoles (camping de plein air, terrain de sport, espace de pêche, etc.) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- Le secteur AE : Ce secteur est dédié aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées, dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
- Le secteur AH : Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Aucun de ces secteurs ne convient au projet dit de l'Orangerie à Vaiges. Il est nécessaire de créer un nouveau secteur adapté aux besoins du projet. **En ce sens, par la présente procédure, il est proposé la création d'un secteur ALC.**

b) Modification du règlement écrit

Ce secteur ALC considéré comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé spécifiquement pour le projet dit de l'Orangerie. Il permet les changements de destination des bâtiments existants actuellement à destination agricole, vers la destination habitation, et vers la sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Il donne également la possibilité d'installation type Orangerie sur une emprise au sol de 600 m². La volumétrie des bâtiments (hauteur et emprise au sol) devra également être adaptées pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme (Art L.151-13). Les autres articles du code de l'urbanisme mentionnés dans la partie précédente ne nécessiteront pas de modifications.

Le tableau ci-après expose le règlement de la zone ALC qu'il convient de créer au règlement littéral du PLUi pour assurer sa compatibilité avec le projet de l'Orangerie et permettre ainsi sa réalisation.

Article du PLUi	Règlement du PLUi après modification
Introduction – Présentation de la zone	<i>Espace destiné à recevoir des activités culturelles et de loisirs (mariage, concerts, évènement, ...) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.</i>
Article 1 : Destination et sous destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites	<i>Similaire aux autres secteurs de la zone A</i>
Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à des conditions particulières	Sont autorisés sous condition : <i>Similaire aux autres secteurs de la zone A</i> Sont également admis : Les constructions, les installations, les extensions des constructions existantes et les annexes à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de la sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

	Les changements de destination d'un bâtiment existant sous réserve : • que ce changement de destination soit à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. • que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération. <u>Les extensions et les annexes à destination d'habitation :</u> Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous. La création d'annexes est autorisée à condition : • que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire, • de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux. • que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 80 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi, • que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi, • que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faitage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à destination d'habitation est autorisée à condition : • que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances), • que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, • que l'emprise au sol de l'extension se limite à : ○ 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², ○ 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m² et 180m², ○ 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m².
--	--

Article 3 : volumétrie et implantation des constructions	Implantation de la construction <i>Similaire aux autres secteurs de la zone A</i> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques <i>Similaire aux autres secteurs de la zone A</i> Hauteur de la construction Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon. <i>Pour les constructions à usage d'habitation :</i> La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée. <i>Pour les autres constructions :</i> La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Emprise au sol L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière. L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).
<i>Le reste des articles est similaire au règlement du secteur ALL</i>	

c) Modification du règlement graphique

En conséquence de la modification du règlement écrit ci-avant exposée, les plans de zonage du règlement graphique du PLUi sont également modifiés afin de substituer à l'actuel zonage AA présent au lieu-dit la Fertrie un zonage ALC.

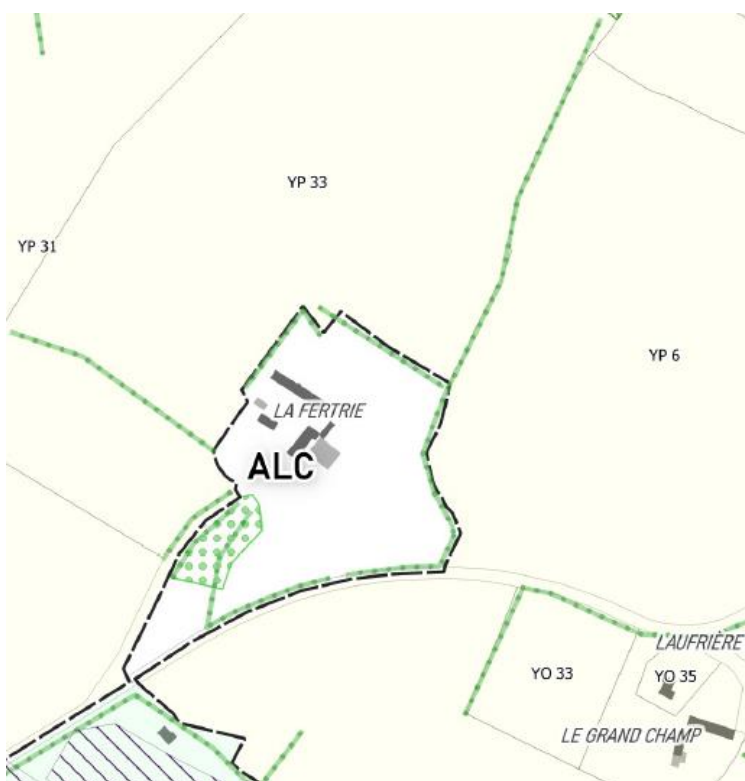
Afin d'obtenir une cohérence entre le règlement écrit, qui autorise le changement de destination sans identification préalable des bâtiments sur le plan de zonage, et le règlement graphique en vigueur qui autorise le changement de destination de bâtiment identifié en zone agricole, **les deux changements de destination sont supprimés du règlement graphique.**

Les haies existantes et projetées (cf plan masse p 10 de la présente notice) en limite d'unité foncière sont identifiées au règlement graphique comme haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La mare présente sur le périmètre de la zone ALC est également protégée au règlement graphique du PLUi.



Extrait du zonage (plan 117) en vigueur avant modification (en jaune le secteur AA)



Extrait du zonage (plan 117) après modification (en blanc le secteur ALC et en jaune le secteur AA)

