→ COMMUNE DE SAINT-PERREUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

12

Saisine de la CDCEA au titre de la Loi ALUR

STECAL, zones artisanales et bâti soumis au changement de destination
Commission du 27 janvier 2015

→ Dossier d'approbation

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 avril 1986			
Révision	Le 10 mai 2007	Le 08 octobre 2013	Le 24 février 2015

ARTEFACTO

ARTEFACTO : 2 Route du Gacet, 35830 Betton, 02.23.46.46.60, www.artefacto.fr

I. RAPPEL DU CONTEXTE

Le projet de révision du POS de Saint Perreux a été arrêté le 08 octobre 2013, il a été soumis à l'avis des services de l'état et des Personnes Publiques Associées jusqu'à mi-janvier 2014.
Le projet de PLU a reçu un avis favorable de l'ensemble des services.

Du fait de la période électorale liée aux élections municipales de mars 2014 et d'un climat électoral délicat, le Conseil Municipal a décidé que l'enquête publique aurait lieu après les élections municipales.

Suite aux élections municipales, la commune de Saint Perreux a changé de Maire et de Conseil Municipal, le temps que le nouveau Conseil s'approprie le dossier, l'enquête publique, a été programmée du 26 mai au 25 juin 2014.

La Loi ALUR qui réforme profondément l'urbanisme a été publiée le 24 mars 2014, de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme sont d'application immédiate, ainsi le projet de PLU devrait prendre en compte ces modifications.

Suite à cette publication, la commune n'a reçu aucune information sur cette loi et sur la compatibilité du projet de PLU de la part des services de l'état ou de la Préfecture, malgré les interrogations du bureau d'études.
Le Commissaire Enquêteur ne mentionne à aucun moment cette loi et n'émet aucune remarque sur la compatibilité entre le PLU et la Loi ALUR.

L'approbation du PLU prévue en septembre 2014 a été stoppée.
En effet, après plusieurs relances auprès des services de l'état, la DDTM a signalé plusieurs incompatibilités du projet de PLU avec la Loi ALUR.

Aujourd'hui, plusieurs adaptations au projet arrêté de PLU il y a plus d'un an sont nécessaires et doivent être présentées pour avis à la CDCEA.
Il s'agit notamment :

- d'une proposition de STECAL
- du zonage Ai
- de bâti soumis au changement de destination.

II. LA STECAL DE LA MONNERAIE

2.1 Le projet arrêté du PLU

Le projet arrêté du PLU comptait plusieurs zones Ah, ces zones permettaient une urbanisation nouvelle dans plusieurs hameaux en conformité avec le SCOT.
Aucun service n'avait émis de remarque sur ces zones Ah.

Les élus souhaitent autoriser de nouvelles constructions dans les hameaux afin d'offrir plusieurs possibilités d'accueil sur la commune, tous les habitants ne désirant pas habiter dans le bourg.

Il a été réalisé une étude particulière des hameaux pour déterminer les hameaux qui comptent des dents creuses, la dent creuse ouvre le hameau à l'urbanisation.
Plusieurs critères ont été mis en place afin de sélectionner les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions (dents creuses de moins de 50 m de large, plus de 5 habitations, pas de siège agricole à moins de 100 m, réseaux existants, pas de problème de desserte, bâti mixte, façade sur la voie)

Les contours des zones Ah sont réduits au strict contour autour des constructions existantes afin de limiter la consommation excessive de l'espace.

Les hameaux retenus sont les suivants : la Monneraie, la Renaudet, Bande de Renaudet, bande de la Gras et la Rinsaie.

On retrouvait donc 5 hameaux classés en zone Ah et environ 14 nouvelles constructions possibles en campagne soit environ 30 habitants.

2.2 La Loi ALUR

La Loi ALUR a supprimé le micro zonage établi au sein de la zone A ou N.
L'article L.123-1-5, point n°6 précise ce qui est désormais autorisé en dehors de l'espace urbanisé du bourg :

« 6° A 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 :

a) Des constructions ;

b) 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 ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement 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. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

2.3 Proposition d'évolution du zonage du PLU

Suite à la mise en place de la Loi ALUR, le zonage du PLU de St Perreux sera modifié. Le micro zonage Ar (bâti isolé) doit être supprimé et les hameaux constructibles revus.

Il a été mis en place un classement des secteurs accueillant de l'urbanisation sur la base suivante :

- Le bourg : zone U
- Les villages : zone U
- Les secteurs urbanisés de taille et de densité significative : zone U
- Les hameaux de taille et de capacité d'accueil limités : STECAL
- Les écarts et le mitage : zone A ou N

2.3.1 Le bourg

Le centre bourg ainsi que le vieux bourg était déjà classé en zone U, ce classement est maintenu dans la proposition du nouveau zonage.

2.3.2 Les villages

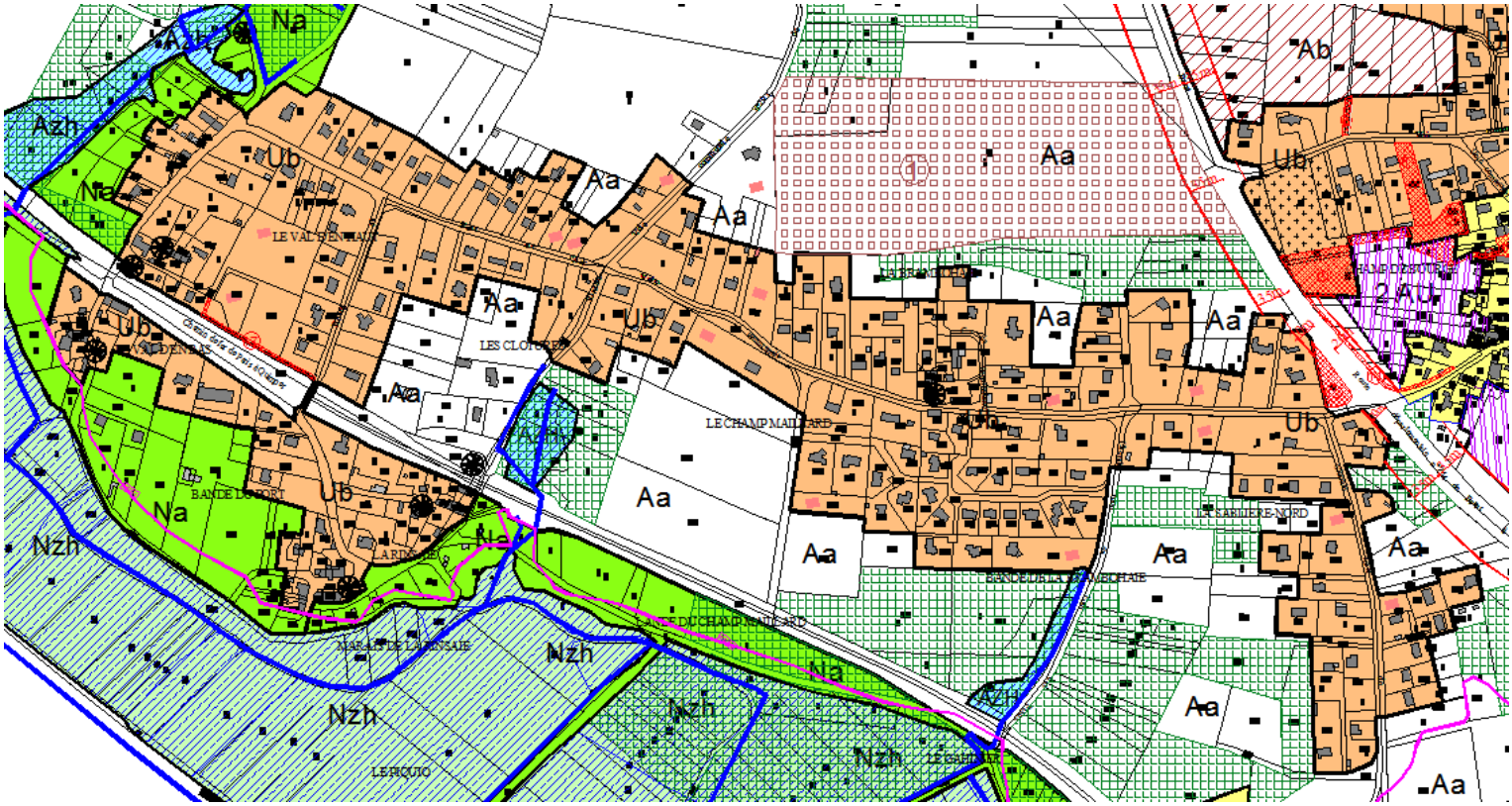
Le territoire de Saint Perreux ne compte pas de village.

2.3.3 Les secteurs urbanisés de taille et de densité significative

a) La Route d'Allaire

Le secteur fortement urbanisé « Route d'Allaire » identifié en zone U est maintenu. La zone U est augmentée, elle englobe désormais les secteurs de Val d'en Bas et de la Rinsaie
Au PLU arrêté, le Val d'en Bas est identifié en Ar (non constructible) et la Rinsaie en Ah (constructible).
Afin de prendre en compte la Loi ALUR, il est proposé d'identifier ces secteurs en zone Ub car ils se situent en continuité avec l'urbanisation Route d'Allaire, un pont situé au dessus de la voie ferrée relie les deux secteurs et assurent une continuité au sein de l'urbanisation.

Les secteurs des Clôtures et du Champ Maillard (nord parcelles 215 et 90) n'ont pas été intégrés dans une zone Ub : le Champ Maillard accueille une construction considérée comme du mitage de l'espace rural.
Pour les Clôtures, il y a plusieurs constructions qui peuvent être considérées comme du bâti isolé.
Créer une zone Ub sur ce secteur ne permettait pas de respecter le principe d'économie de l'espace, vu que les terrains ne sont pas urbanisés, cela ne peut être identifié comme une petite dent creuse que l'on retrouve sur le secteur Route d'Allaire.
Si ce secteur était ouvert à l'urbanisation, une zone AU aurait été nécessaire, les élus ont pour priorité l'urbanisation du centre bourg.

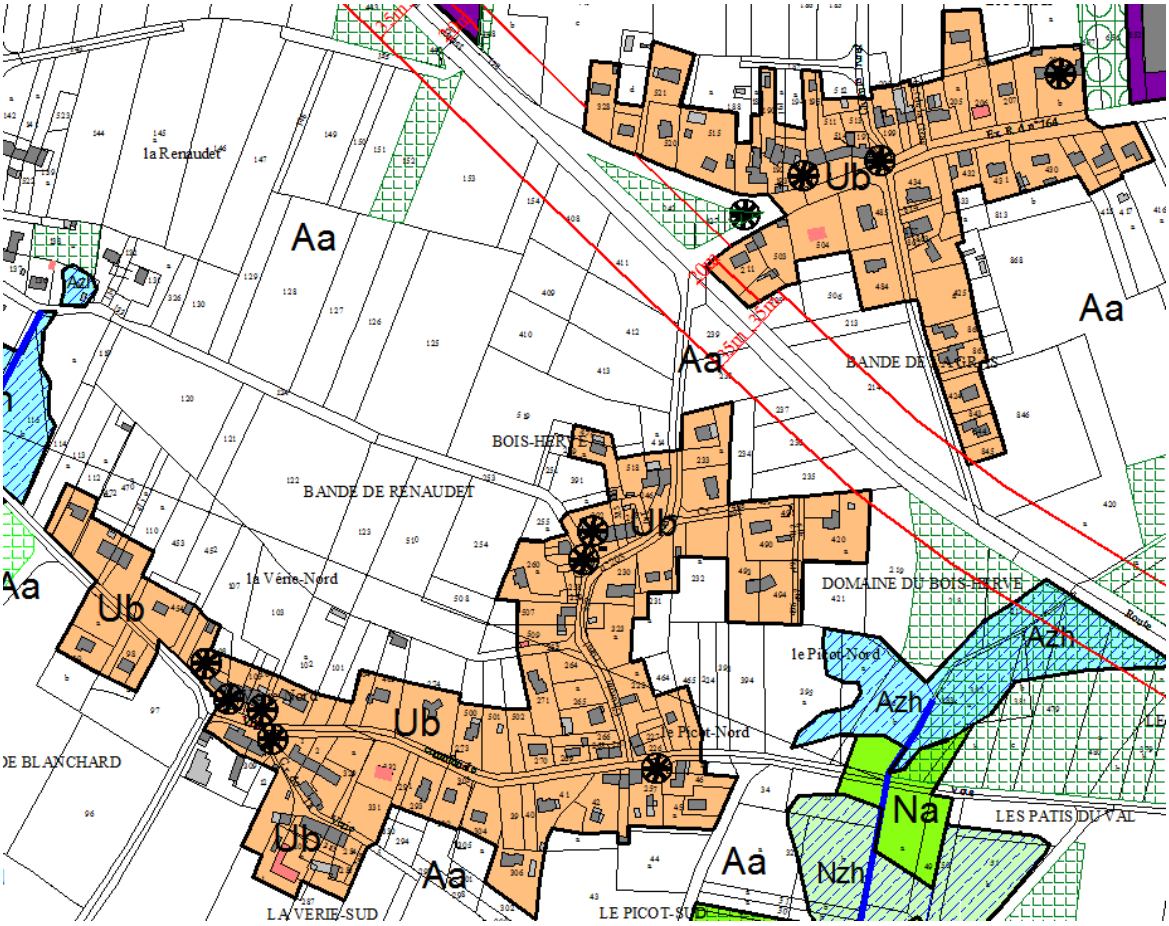


b) La Gras, le Bois Hervé / Le Picot / La Verie

Au PLU arrêté, ces secteurs sont identifiés en zone Ah (constructible).

Afin de prendre en compte la Loi ALUR, il est proposé d'identifier deux autres secteurs de taille et de capacité significative : La Gras et le secteur du Bois Hervé / Le Picot / La Verie.

Ces secteurs comptent plus d'une vingtaine de constructions chacun, l'urbanisation est importante, dense et de même type que le centre bourg sans qu'il n'y ait d'équipement cependant.
Le zonage Ub permettra de poursuivre et de densifier l'urbanisation dans l'enveloppe existante sans consommation d'espace agricole nouveau.
Le zonage Ub a été défini afin de ne pas créer de possibilités de nouvelles constructions situées en extension par rapport à l'existant.

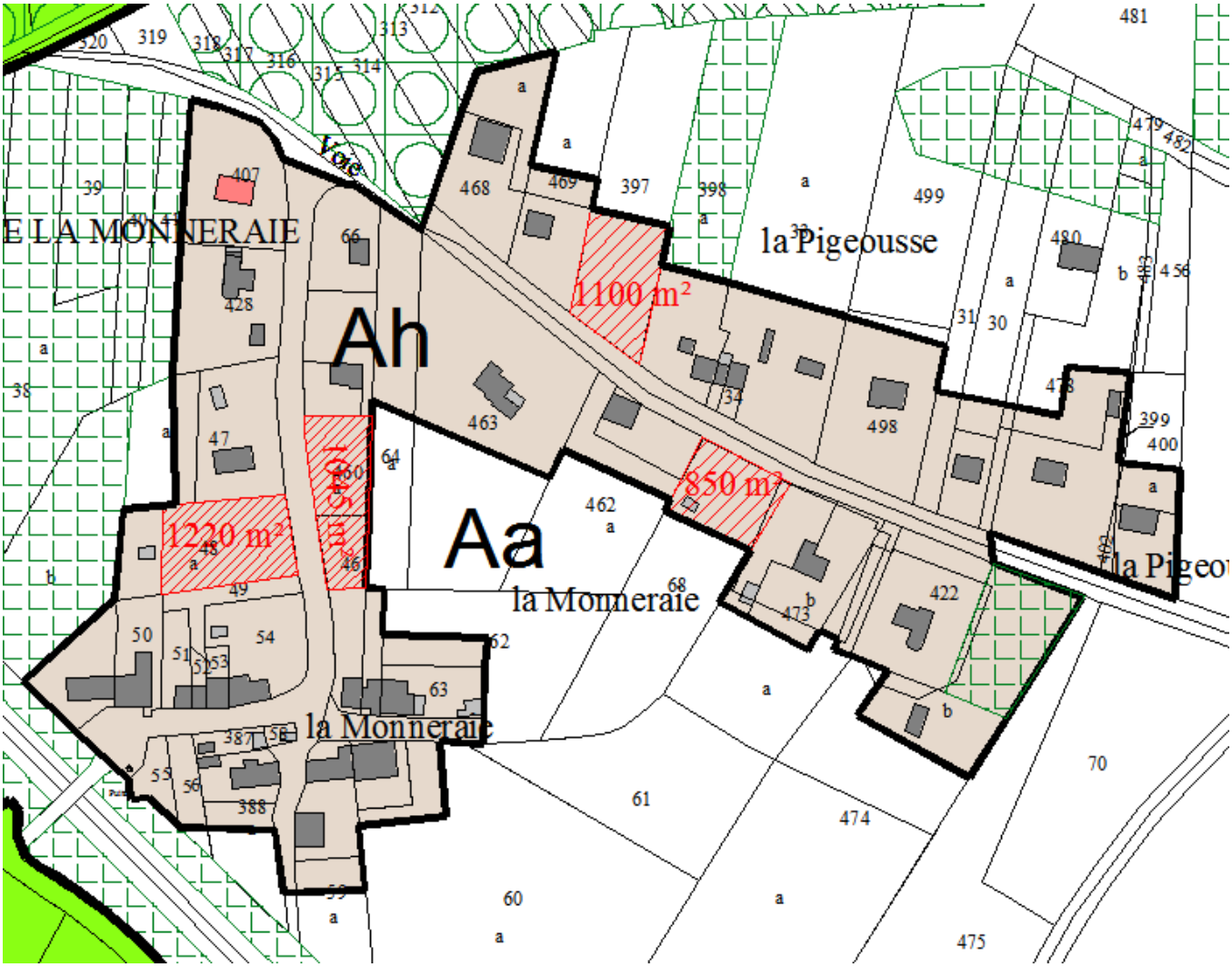


2.3.4 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité ou STECAL

Il est proposé d'identifier une STECAL.
Le hameau de la Monneraie est identifié en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limité ou STECAL.
Ce hameau était le dernier hameau identifié en zone Ah dans le PLU arrêté.

Ce hameau se situe à l'ouest du territoire communal, en retrait par rapport au centre bourg, il compte une quinzaine de constructions anciennes ou récentes.
L'apport de nouvelles constructions a permis de redynamiser ce secteur qui était vieillissant.

a) Localisation de la STECAL au sein du territoire communal



b) Justifications de la STECAL

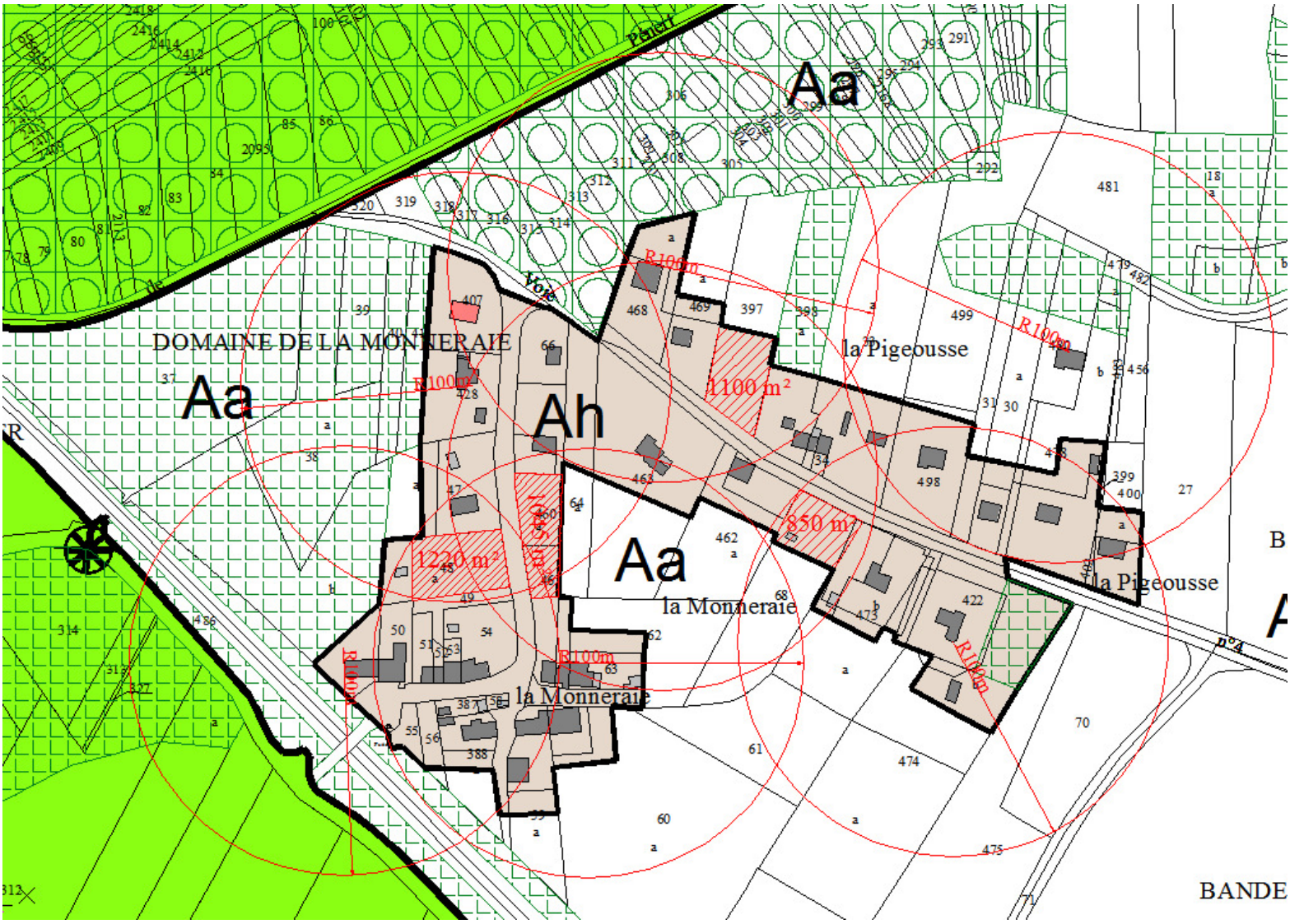
<u>Un caractère exceptionnel et les raisons de ce choix</u>: le projet de PLU ne compte qu'une STECAL, celle-ci est issue de l'ancien zonage constructible Ah des hameaux.
Les autres zones Ah (La Rinsaie, l'ensemble urbanisé du Bois Hervé, la Gras) ont été identifiés en zone Ub du fait de l'identification de ces secteurs en tant que « secteur urbanisé de taille et de densité significative ».
La zone Ah de la Renaudet a été supprimée car la dent creuse identifiée parcelle 22 a été urbanisée depuis l'arrêt du projet du PLU.

Pour rappel (cf rapport de présentation du PLU arrêté page 94)
Il a été réalisé une étude particulière des hameaux pour déterminer les hameaux qui comptent des dents creuses, la dent creuse ouvre le hameau à l'urbanisation.
Plusieurs critères ont été mis en place afin de sélectionner les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions (dents creuses de moins de 50 m de large, plus de 5 habitations, pas de siège agricole à moins de 100 m, réseaux existants, pas de problème de desserte, bâti mixte, façade sur la voie)
Les contours des zones Ah sont réduits au strict contour autour des constructions existantes afin de limiter la consommation excessive de l'espace.

<u>L'intérêt pour la commune</u> : offrir une urbanisation mixte qui convient à tout type de public, la commune souhaite offrir des possibilités d'urbanisation différentes que ce soit en zone U dans le bourg dans les secteurs avec une urbanisation importante ou bien dans ce hameau.
De plus, l'apport de nouveaux habitants permet de dynamiser les hameaux.

<u>L'impact sur l'activité agricole</u> : l'urbanisation de cette STECAL aura lieu dans l'enveloppe du hameau, il n'est pas prévu d'extension possible du hameau.
Ainsi, les plans d'épandage ne pourront pas être impactés par l'urbanisation à venir, les possibilités de nouvelles constructions sont situées en deçà des constructions existantes les plus éloignées.
La dent creuse identifiée parcelle 48 donne sur l'arrière sur un boisement.
La dent creuse identifiée parcelle 460 entre dans les périmètres non épandables liés aux constructions parcelles 463 et 63
La dent creuse identifiée parcelle 68 est à cheval sur les périmètres non épandables liés aux constructions des parcelles 473 et 63
Quant à la dent creuse parcelle 397, elle est à cheval sur les périmètres non épandables liés aux constructions des parcelles 468 et 480, le nord du secteur est occupé par des bois, il n'accueille donc pas d'épandage.

La STECAL n'aura donc pas d'impact sur les plans d'épandage.
A noter que les premières parcelles qui accueillent un épandage sont les parcelles 474, 475 et 70, parcelles déjà impactées par l'habitation située parcelle 422.



Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier : l'urbanisation à venir se situe dans des dents creuses, les contours ont été dessinés afin que les constructions à venir n'entrainent pas une extension du hameau.
Les constructions à venir ne réduisent pas un espace boisé classé, ni un boisement protégé en tant qu'élément du paysage, ni une parcelle agricole.
Les parcelles 48, 397 et 460 sont des espaces de prés appartenant à des particuliers sans lien avec l'agriculture.
La parcelle 68 est occupée par un potager sans lien avec l'agriculture.

Le règlement de la zone :
L'article 6 prévoit une implantation en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
L'article 7 prévoit une implantation en limite séparative ou en retrait de 2 m minimum de la limite séparative
L'article 9 prévoit une extension maximale de 50 m² ainsi que des dépendances de 50 m² d'emprise au sol.
L'article 10 prévoit une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 10 m au faitage ou point le plus haut.

Les réseaux
L'étude de zonage d'assainissement réalisée en 2002 et jointe aux annexes sanitaires montre une aptitude correcte pour l'assainissement autonome (secteur identifié en zone d'aptitude 2).
La STECAL est desservie par une canalisation d'eau potable qui passe le long des axes de circulation. On retrouve également des buses pour l'écoulement des eaux pluviales de part et d'autre de la route desservant ce secteur comme le montre les cartographies des annexes sanitaires.

Impact paysager :
Les constructions nouvelles seront implantées dans des dents creuses, au sein d'un espace déjà urbanisé.
Les nouvelles constructions ne seront pas visibles depuis le reste du territoire, les constructions parcelles 48 et 460 ne seront visibles que depuis la route menant au fond de la STECAL, elles sont entourées d'un espace boisé.
Les constructions parcelles 387 et 68 ne pourraient être visibles que depuis la voie ferrée mais celle-ci n'est pas accessible et est bordée par une haie qui ferme les perspectives visuelles sur l'horizon.

2.3.5 Les écarts et le mitage de l'espace rural

Les écarts tels que les secteurs de la Renaudet, de la Mare, de la Sablière sont identifiés en zone A, seule une extension du bâti de type habitation est autorisée, les dépendances ne sont pas autorisées.

Le mitage de l'espace rural tel que les Clôtures, le Champ Morin, le Champ Fleury est identifié en zone A, seule une extension du bâti de type habitation est autorisée, les dépendances ne sont pas autorisées.

Au sein de ces secteurs, il est identifié du bâti soumis au changement de destination, ce bâti est étoilé au plan de zonage.

III. LE ZONAGE Ai POUR L'ACTIVITE

3.1 Le projet arrêté du PLU

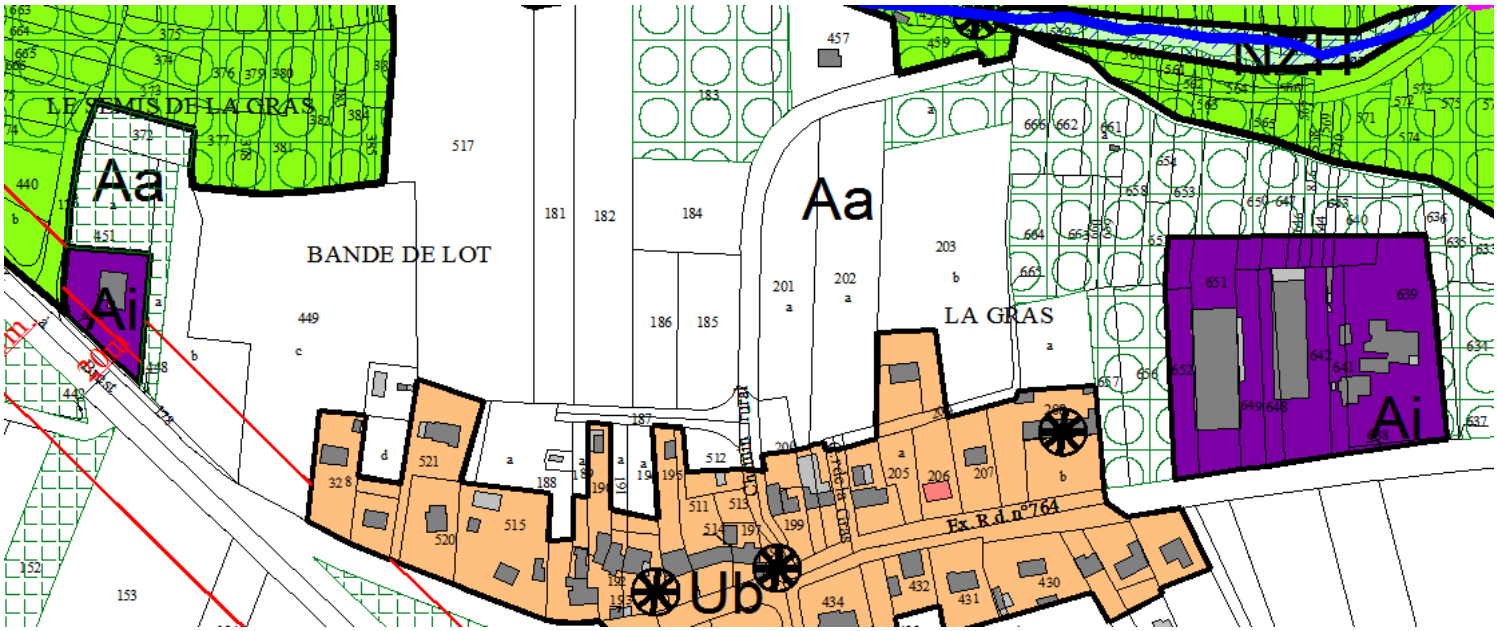
Le projet arrêté du PLU comportait trois secteurs accueillant de l'activité artisanale et identifié en zone Ui.
On retrouvait le parc d'activité du Verger géré par la CCPR ainsi que deux petits secteurs accueillant une activité artisanale, ces deux derniers secteurs sont isolés au sein du territoire communal.

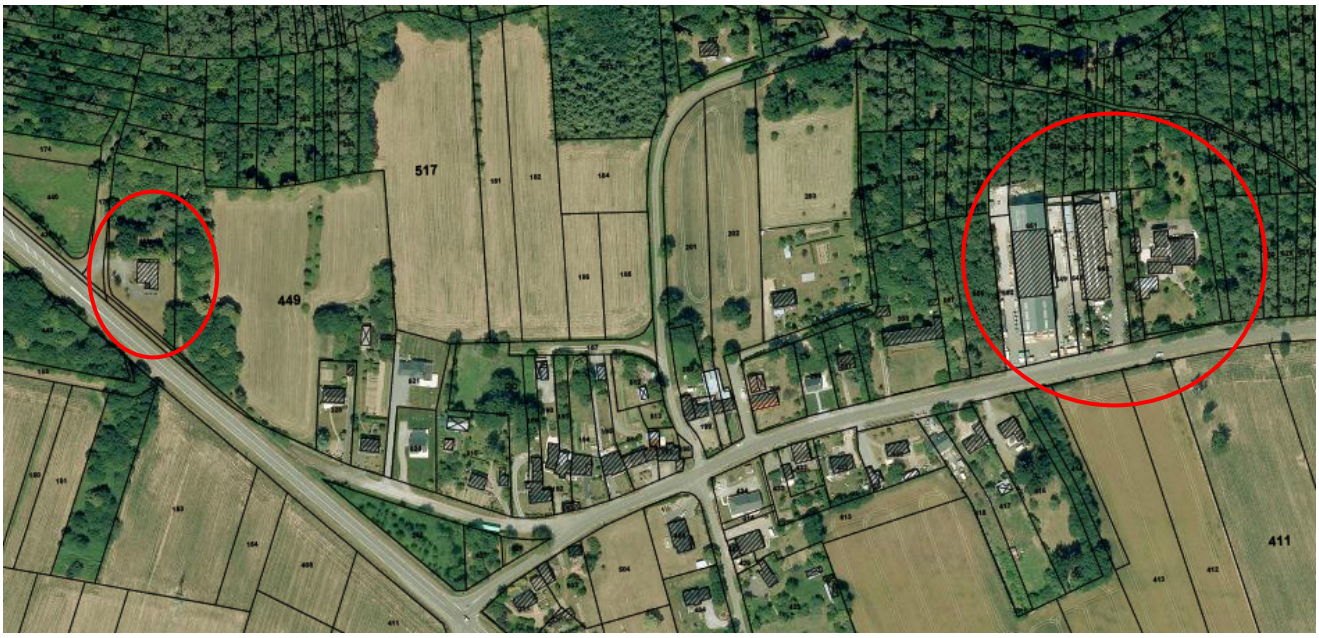
3.2 Proposition de nouveau zonage

Le parc d'activités du Verger à proximité immédiate du bourg est maintenu en zone Ui.

Lors de la réunion de présentation de la Loi ALUR aux bureaux d'études et aux collectivités locales, la DDTM a pris l'exemple de ces deux petits secteurs accueillant de l'activité artisanale et a présenté le zonage à établir.

Il a été demandé d'établir un sous zonage agricole de type Ai sur ces deux secteurs et de présenter ce zonage à la CDCEA





La première zone Ai se situe le long de la RD 764, elle accueille un bureau d'études. Cette zone a une superficie de 1750 m².
La seconde zone Ai se situe sur l'axe qui mène au vieux bourg, c'est un site qui accueille du stockage.

Sur ces deux zones, les constructions sont interdites mais les extensions du bâti existant sont autorisées.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

IV. LE BATI SOUMIS AU CHANGEMENT DE DESTINATION

4.1 Le projet arrêté du PLU

Le projet arrêté de PLU ne comportait pas de bâti identifié pour le changement de destination.
Le règlement des zones Ah et Ar permettait le changement de destination de l'ensemble du bâti sous conditions :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- *une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs*
- *être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité*
- *une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.*

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

4.2 La Loi ALUR

L'article L.123-1-5, point n°6 précise les conditions liées au changement de destination

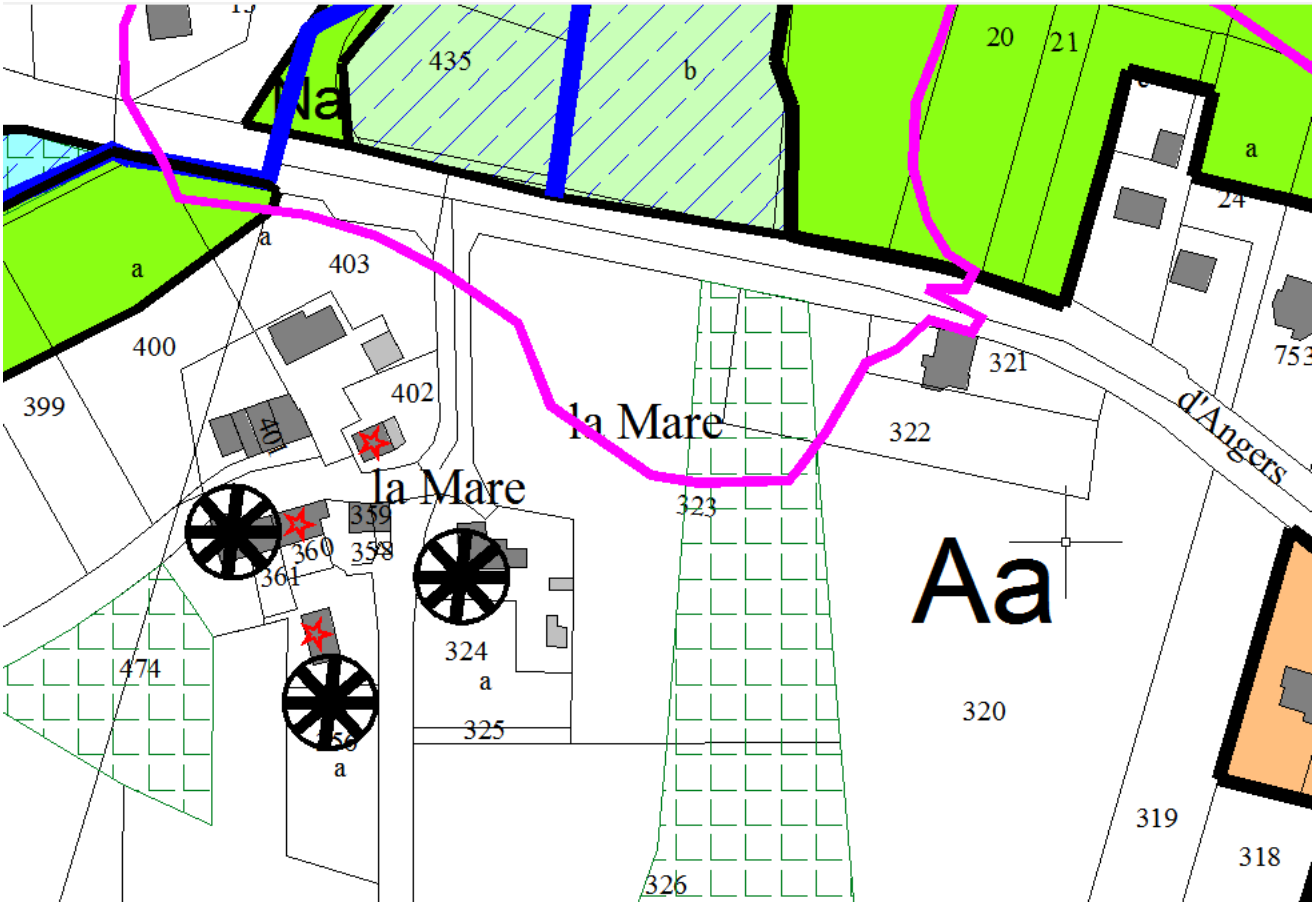
« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

4.3 Proposition d'identification du bâti soumis au changement de destination : La Mare

4.3.1 Localisation des constructions

Le secteur de la Mare est identifié en zone A, il compte cependant trois constructions qui pourraient être soumises au changement de destination.
Ces constructions en pierre se situent sur les parcelles ZB 356 ZB 360 et ZB 402.


435
b
20
21
a
24
753
403
400
399
402
la Mare
la Mare
321
322
d'Angers
323
Aa
359
360
358
361
324
a
474
325
320
319
318
326

405
400
399
396
395
394
474
356
355
357
362
327
353
352
320
319
318
317
328
331

Construction en pierre de 81 m², parcelle ZB 356

Construction en pierre de 94 m², parcelle ZB 360, accolée à une habitation

Construction en pierre de 53 m², parcelle ZB 402

Le changement de destination de ces trois constructions anciennes permettra de valoriser et pour une construction de « sauver » le patrimoine architectural communal.
Ces trois constructions ont de plus une emprise au sol permettant à un ménage d'y vivre de manière correcte, il apparait possible d'aménager un comble, une extension de 50 m² sera également autorisée par le règlement du PLU.

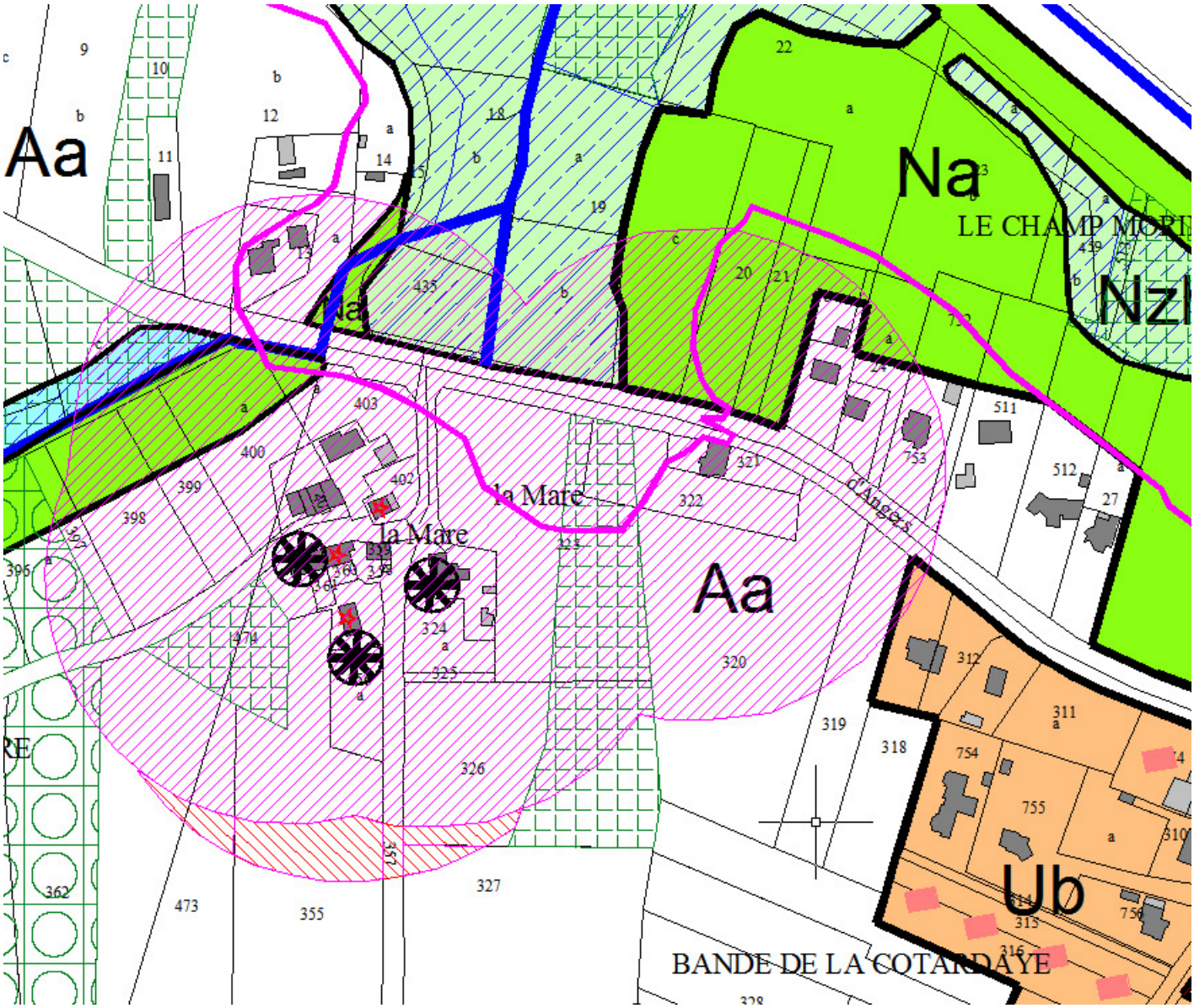
4.3.2 Impacts sur l'activité agricole

A l'exception de la construction située parcelle ZB 356, les deux autres constructions sont situées au cœur de l'écart de la Mare, ces deux changements de destination n'impacteront pas l'activité agricole ni un plan d'épandage, vu qu'ils sont déjà englobés dans les périmètres liés aux habitations existantes voisines.

Le changement de destination parcelle ZB 356 augmente légèrement le périmètre non épandable autour de cette future habitation (une distance de 100 m a été mesurée)

- Parcelle 473 : 354 m² environ
- Parcelle 355 : 1344 m² environ
- Parcelle 357, c'est un chemin d'exploitation
- Parcelle 327 : 246 m² environ
- Parcelle 326 : 371 m² environ

Ces parcelles sont exploitées Messieurs Hemery et Sebillo, tous deux agriculteurs à Allaire, ces parcelles sont généralement occupées par des céréales.
La commune de Saint Perreux n'a pas d'information concernant la présence ou non d'un épandage sur ces parcelles.


Aa
Na
LE CHAMP MORE
Nzl
Aa
la Mare
la Mare
Aa
d'Angers
Ub
BANDE DE LA COTANDAYE