

CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Séance du 28 avril 2011

YVRE L'EVEQUE - Plan local d'Urbanisme **Approbation** **Modification du périmètre de Droit de Prémption Urbain**

Direction du Développement Urbain - Urbanisme - Foncier -

Rapporteur(s) M. Jean-Luc FONTAINE
Mme Maryse BERGER

Par délibération en date du 10 décembre 2009, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Yvré l'Évêque.

Les objectifs principaux de cette élaboration sont de :

- répondre aux besoins résidentiels de la commune par la création d'un tissu urbain renouvelé et par l'ouverture de nouveaux espaces d'extension urbaine,
- favoriser une mixité sociale, générationnelle et urbaine,
- permettre l'accueil d'activités économiques,
- préserver les espaces naturels sensibles, maintenir l'activité agricole et valoriser le cadre de vie, en limitant notamment le développement des zones d'habitat diffus.

Lors de la séance du Conseil Communautaire du 30 septembre 2010, le projet de PLU a été arrêté. Ce projet a été défini conformément aux objectifs initiaux et en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattues lors de la séance du Conseil Communautaire du 24 juin 2010. Ce projet vise principalement à :

- prendre en compte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin versant de l'Huisne, du Schéma Directeur de la Région Mancelle (valant SCOT), du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacements Urbains de Le Mans Métropole,
- ouvrir de nouveaux secteurs de développement destinés à l'accueil d'activités économiques aux abords des infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires,
- prévoir des zones d'extension urbaine à dominante d'habitat dans la continuité du tissu urbain existant et créer les conditions réglementaires de leur aménagement futur en y introduisant notamment une part minimum de logements sociaux et des dispositions relatives à la création "d'écoquartier",
- protéger et assurer le maintien de l'activité agricole par la création d'un zonage spécifique,
- stopper le développement des zones d'habitat diffus,
- préserver les espaces naturels et les paysages,
- garantir une bonne gestion des eaux usées et pluviales pour protéger la réserve en eau, la salubrité publique et limiter l'imperméabilisation des sols.

Par décision n° E10000421/44 du 16 novembre 2010, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur GUITTET en tant que commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 1610 du 17 décembre 2010, Monsieur le Président de Le Mans Métropole a soumis à enquête publique le projet de PLU de la commune d'Yvré l'Évêque arrêté par le Conseil Communautaire.

Cette enquête publique s'est déroulée du 17 janvier 2011 au 19 février 2011 inclus, en mairie d'Yvré l'Évêque et à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole. Le commissaire enquêteur a tenu des permanences en mairie d'Yvré l'Évêque. Le dossier de PLU a par ailleurs été mis à disposition du public dans ces mêmes lieux, accompagné de registres permettant à chaque administré de formuler ses observations.

Après avoir analysé l'ensemble des remarques et observations, le commissaire enquêteur a remis, le 21 mars 2011, son rapport et ses conclusions sur le projet de PLU de la commune d'Yvré l'Évêque.

Il a ainsi donné un avis favorable sous réserve :

- "que soient reclassées en A les zones NP situées au Sud du territoire à l'Est de l'Huisne et au Nord du territoire, face au château de la Ragotterie (ZM55, 22 et 23) à l'exception du sol portant habitat et construction non ouvertes à l'activité agricole,
- que la zone 1AUd de Béner soit partiellement reclassée en 1AUz pour sa partie correspondant à la partie affectée à une dominante d'activités, telle qu'elle figure dans les orientations d'aménagement de la pièce n° 3 du dossier,
- que, de ce fait, la zone 1AUz de La Fanière soit abandonnée et reclassée en zone A,
- que soit prise en considération l'observation de Monsieur le Préfet concernant la situation des habitations existantes classées en zone 1AU et 2AU (zones à urbaniser) et qui devront faire l'objet d'un reclassement en NP ou UP,
- que la zone UP soit étendue aux parcelles AT 141 et 525, route de Parence."

Et en formulant diverses recommandations portant notamment sur le règlement des zones A et N, les superficies minimales de terrain, le zonage NEc au lieu dit La Chicotière, l'accès à la zone d'Auvours et sur l'emplacement réservé relatif au Boulevard Nature au lieu dit "la Perche".

Il est proposé de prendre en compte ces réserves de la manière suivante :

Classement des zones NP en zone A : afin de favoriser l'installation de nouvelles activités agricoles, notamment des activités équestres et une activité d'héliculture, sont classées en zone A : (zonage, pièces 4.2.a et 4.2.b)

- les parcelles situées au Nord et à l'Est de la zone d'Auvours, *en dehors du Château d'Auvours qui demeure en zone protégée et des habitations existantes*,
- les parcelles ZM55, 22 et 23 au Sud de la Ragotterie (*hors zone inondable*),
- la parcelle ZI 80 située au Clos du Puits.

Concernant les zones NP situées au Sud du territoire, celles-ci recouvrent des espaces à dominante naturelle comprenant notamment une ZNIEFF, des zones humides et des espaces boisés. Considérant, d'une part, qu'elles n'apparaissent pas en terres agricoles au diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Sarthe et, d'autre part, qu'elles sont majoritairement localisées dans un espace à dominante naturelle indiqué à la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur de la Région Mancelle, celles-ci sont maintenues en zone NP.

Le rapport de présentation est également modifié pour prendre en compte ces changements (pièce n° 1, pages 94 à 96 et 101).

Zone de Béner : la zone 1AUd privilégie une mixité de fonction (habitat, activités, services, équipements). Elle permet, comme en zone 1AUz, l'implantation d'activités économiques.

Cette zone est inscrite dans un projet de ZAC intercommunale couvrant des terrains situés sur les communes d'Yvré l'Evêque et Le Mans, dont l'aménagement est conditionné à une opération d'ensemble. Les mêmes règles et zonage doivent donc s'appliquer sur l'ensemble de ce secteur. La commune d'Yvré l'Evêque a d'ailleurs demandé dans son avis sur le projet de PLU que "les deux règlements de Le Mans et d'Yvré l'Evêque soient totalement compatibles". Le zonage 1AUd est donc maintenu. Toutefois, l'orientation d'aménagement est modifiée en zone de mixité fonctionnelle sur sa partie Ouest pour permettre le maintien et le développement des activités existantes (pièce n°3, pages 3 et 4).

Zone de la Fanière : compte tenu des capacités d'accueil pour des activités économiques sur le secteur de Béner, la partie 1AUz de cette zone située à l'Est de la VC 18 est classée en zone A (zonage, pièce 4.2.b). Le rapport de présentation et les orientations d'aménagement sont modifiés pour prendre en compte ce changement (pièce n°1, pages 89, 94 à 96, 101 et 105, pièce n° 3, pages 13 et 14).

Habitations classées en zone AU : les habitations existantes classées en zone AU se situent à l'intérieur de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation conformément à l'article R.123-6 du code de l'Urbanisme. Afin de ne pas compromettre l'urbanisation future de ces secteurs et dans l'attente du raccordement éventuel de ces habitations aux réseaux collectifs, il convient donc de les maintenir en zone AU tout en prévoyant des règles qui permettent une évolution du bâti dans des conditions similaires à celles des zones naturelles.

Toutefois, au niveau de la zone 1AUde de la ZAC Halle de Brou - Renault Denis, compte tenu de l'avancement du projet et de son positionnement en limite immédiate de la zone urbanisée, le bâti situé chemin du Pineau, boulevard Pasteur et rue Sainte Marie est classé en zone UP (zonage, pièces 4.2.b et 4.2.c).

Extension de la zone UP route de Parence : les parcelles AT 141 et AT 138 (cette dernière correspondant à la parcelle 525), route de Parence, se trouvant dans la continuité du bourg et étant en capacité de recevoir les réseaux collectifs, sont classées en zone UP (zonage, pièces 4.2.b et 4.2.c).

Les recommandations du commissaire enquêteur ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées ont par ailleurs donné lieu à un certain nombre de modifications mineures et limitées du projet de PLU arrêté, telles qu'elles sont exposées dans la note jointe.

Le PLU intègre la rectification d'erreurs matérielles. Afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'ensemble des documents du PLU, un certain nombre de corrections sont apportées :

- certains points du règlement et du rapport de présentation sont reformulés pour une meilleure compréhension (pièce n° 1 et pièce n° 4.1)
- le périmètre de la servitude de protection de l'Abbaye de l'Epau est rectifié (pièce n° 5.2)
- les emplacements réservés V4, V5 et V6 sont inscrits au bénéfice de la commune d'Yvré l'Evêque (pièce n°4.3).

Il intègre aussi l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2010 relatif aux entités archéologiques (pièces n°8.3.a et 8.3.b) et les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à l'aléa sismique qui sont portés au rapport de présentation (pièce n°1 – Etat initial de l'environnement) et au règlement (pièce n° 4.1 - Dispositions générales).

L'ensemble des modifications apportées, ponctuelles et limitées, ne bouleverse pas l'économie générale du projet de PLU arrêté.

Le Plan Local d'Urbanisme s'appliquera à l'ensemble du territoire communal. Il se substitue donc :

- au Plan d'Occupation des Sols dont la dernière modification a été approuvée le 15 décembre 2005,
- au Plan d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concerté Halle de Brou-Renault Denis.

Parce que le PLU redéfinit également, sur l'ensemble du territoire communal, les délimitations respectives des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N), et agricoles (A), le champ d'application du Droit de Préemption Urbain institué par délibération du Conseil Communautaire du 10 février 1987 doit être modifié.

Il est proposé de fixer le périmètre du DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

En conséquence, au vu de l'exposé ci-dessus et de l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur, je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- approuver, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Yvré l'Évêque se rapportant à la présente délibération et qui sera annexé,
- modifier le champ d'application du droit de préemption urbain pour l'appliquer à la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la mairie d'Yvré l'Évêque et à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux (Ouest France et Maine Libre). Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public.

Le dossier d'approbation se rapportant à la présente délibération est consultable au Service Urbanisme – Foncier.

Pièce n° 1 Rapport de présentation

Pièce n° 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce n° 3 Orientations d'aménagement

Pièces n° 4 Règlement comprenant :

- Pièce n° 4.1 Règlement littéral
- Pièce n° 4.2.a Document Graphique du Règlement - zonage d'ensemble Nord
- Pièce n° 4.2.b Document Graphique du Règlement - zonage d'ensemble Sud
- Pièce n° 4.2.c Document Graphique du Règlement - zone centrale
- Pièce n° 4.3 Liste des emplacements réservés

Pièces n° 5 Servitudes d'utilité publique comprenant :

- Pièce n° 5.1 Liste des servitudes d'utilité publique
- Pièce n° 5.2 Servitudes d'utilité publique (document graphique)

Pièce n° 6 Plan de prévention du risque naturel inondation comprenant :

- Pièce n° 6.1 Arrêté préfectoral n° 01.2029 du 17 mai 2001
- Pièce n° 6.2 Notice de présentation
- Pièce n° 6.3 Règlement
- Pièce n° 6.4.a Tableau d'assemblage (document graphique)
- Pièce n° 6.4.b Carte réglementaire - planche 1 (document graphique)
- Pièce n° 6.4.c Carte réglementaire - planche 2 (document graphique)
- Pièce n° 6.4.d Carte réglementaire - planche 3 (document graphique)

Pièces n° 7 Annexes sanitaires comprenant :

- Pièce n° 7.1.a Plan d'ensemble des réseaux "eau" Nord
- Pièce n° 7.1.b Plan d'ensemble des réseaux "eau" Sud
- Pièce n° 7.1.c Annexe sanitaire eau potable
- Pièce n° 7.2 Plan des réseaux "Assainissement"
- Pièce n° 7.3.a Zonage d'assainissement des eaux usées - Notice explicative
- Pièce n° 7.3.b Carte des généralités
- Pièce n° 7.3.c Zonage des eaux usées
- Pièce n° 7.4.a Zonage d'assainissement des eaux pluviales - Notice explicative
- Pièce n° 7.4.b Carte des généralités
- Pièce n° 7.4.c Carte des aménagements
- Pièce n° 7.4.d Zonage des eaux pluviales
- Pièce n° 7.5 Plan de localisation des Points d'Apport Volontaire de la collecte sélective des déchets

Pièces n° 8 Plan des périmètres divers comprenant :

- Pièce n° 8.1 Plan des périmètres divers "Foncier"
- Pièce n° 8.2 Plan des périmètres divers "Aménagement"
- Pièce n° 8.3.a Plan "Archéologie"
- Pièce n° 8.3.b Liste des entités archéologiques
- Pièce n° 8.4.a Plan des éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti
- Pièce n° 8.4.b Plan des éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti – zone centrale
- Pièce n° 8.4.c Liste des éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti

Pièces n° 9 Annexes portées à titre informatif comprenant :

- Pièce n° 9.1 Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2^{ème} alinéa de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme
- Pièce n° 9.2.a Prescriptions d'isolement acoustique, référence des arrêtés préfectoraux
- Pièce n° 9.2.b Classement des infrastructures vis-à-vis du bruit (document graphique)
- Pièce n° 9.3 Carte de prélocalisation des zones humides et plans d'eau

Document diffusé dans le présent envoi en complément du livret

ADOpte A L'UNANIMITE



N° d'identification : DEH11H192H1

Affichage le 03 mai 2011

Délibération exécutoire le 03/05/2011