

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE D'YVRE L'ÉVÊQUE

EX TRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

Le 13 avril 2011

DATE D'AFFICHAGE

Le 26 avril 2011

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27

Présents : 22

Votants : 25

L'an deux mille onze

Le 19 avril à 18 h 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Luc FONTAINE, Maire.

ETAIENT PRESENTS

Fontaine Jean-Luc, Baron Michelle, Blin Jean-Pierre, Blanche Pezavant Sylvie, Barret Dominique, Rivol Jean-Paul, Fleury Damienne, Bacheley Sylvain, Dagoreau Mélanie, Remmas Miloud, Lancelot Annie, Castillon Pierre, Touchard Isabelle, Bengle Claude, Dachary Anne-Marie, Guittet Jean-Paul, Fuscien Daniel, Le Roux André, Aubin Dominique, Larupe Maguette, Paumier Philippe et Hulot Robert.

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché le : 26/04/2011

et que la convocation au Conseil a été faite le : 13/04/2011

ETAIENT ADSENTS

Audineau Sylvie qui a donné pouvoir à Jean-Paul Guittet,
Chauneau Daniel qui a donné pouvoir à Michelle Baron,
Ménager Jacqueline qui a donné pouvoir à Dominique Barret,
Brébion Christine,
Billon Paul.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

SECRETARE DE SEANCE : Damienne FLEURY

**OBJET : PLU - AVIS DE LA COMMUNE SUR LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET
DEMANDE D'APPROBATION PAR LE MANS METROPOLE**
Rapporteurs : Jean-Luc FONTAINE / Dominique BARRET

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 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,

DEL 11-042

- 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 QUITTET en tant que commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 1 610 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 Ragoterie (ZM55, 22 et 23) à l'exception du sol portant habitat et construction non ouvertes à l'activité agricole,
- que la zone LAUd de Béner soit partiellement reclassée en LAUz 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 LAUz 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 LAU 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'hélicoptère, 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 Ragoterie (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.

DEL 11-042

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 LAUd privilégie une mixité de fonction (habitat, activités, services, équipements). Elle permet, comme en zone LAUz, 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'Évêque 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'Évêque a d'ailleurs demandé dans son avis sur le projet de PLU que "les deux règlements de Le Mans et d'Yvré l'Évêque soient totalement compatibles". Le zonage LAUd 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 LAUz 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 LAUd 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 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'Épau est rectifié (pièce n° 5.2)
- les emplacements réservés V4, V5 et V6 sont inscrits au bénéfice de la commune d'Yvré l'Évêque (pièce n°4.3).

Il intègre aussi l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2010 relatif aux entrées 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.

DEL 11-042

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 Prémption 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.

Monseigneur le Maire précise au Conseil Municipal qu'une réunion de la Commission Urbanisme municipale s'est déroulée le 13 avril dernier à 18h00 pour examiner les réponses de Le Mans Métropole aux réserves et recommandations du Commissaire Enquêteur. Ces éléments ont été actés par la commission qui n'a pas formulé de remarque sur les éléments exposés et a en conséquence émis un avis favorable pour demander à Le Mans Métropole communauté Urbaine d'adopter le Plan Local d'Urbanisme d'Yvré l'Évêque.

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 demander à Le Mans Métropole Communauté Urbaine de bien vouloir :

1. 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,
2. 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.

Après en avoir délibéré et pris connaissance du rapport du commissaire enquêteur et des propositions de modifications du projet de PLU en résultant, le conseil municipal a donné un avis favorable à l'adoption par Le Mans Métropole du PLU.

VOTE : 25 pour

Pour copie certifiée conforme.

Yvré l'Évêque, le 20 avril 2011

Délibération certifiée exécutoire en raison de sa publicité et de sa transmission en Préfecture ce jour

LE MAIRE
Jean-Luc FONTAINE

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

073-217203968-20110420-D01_11_042-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/04/2011

Publication : 22/04/2011

Pour l'Autorité Compétente
par délégation

YVRE L'ÉVÊQUE – PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation

Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 28 avril 2011

Note portant sur les modifications mineures

L'analyse des recommandations du commissaire enquêteur, portant sur diverses remarques précisées dans son rapport, ainsi que les avis des personnes publiques associées ont donné lieu à des modifications mineures et limitées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Concernant les recommandations du commissaire enquêteur, il est proposé de prendre en compte les remarques de la façon suivante :

Règlement de la zone A :

La possibilité de construire des abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est supprimée conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture (règlement, pièce 4.1, article A 2, page 112).

Les installations et constructions liées à une activité agricole doivent être implantées dans un rayon de 100 mètres du siège d'exploitation. Ce rayon est calculé à partir du point le plus proche des bâtiments constituant le siège d'exploitation, tel que la distance correspondante est ainsi susceptible d'atteindre une distance proche de 150 m ou plus par rapport au centre de l'ensemble des bâtiments constituant le siège. Le règlement de la zone A est précisé sur cet aspect (pièce 4.1, article A 2, page 112).

Prenant en compte le caractère naturel d'une zone agricole, les règles suivantes sont maintenues :

- La distance d'implantation des constructions par rapport à l'alignement (10 mètres par rapport aux voies non classées, article A 6) permet d'avoir un recul adapté à ce type de voie en milieu rural.
- La règle relative aux clôtures (article A 11.2) permet d'adapter le type de clôture à l'usage des terrains qu'elle enclose tout en préservant le cadre environnant.

Règlement des zones N :

Afin de ne pas pénaliser les habitations modestes de faible superficie, l'extension des constructions est limitée à 50 m² sans référence à l'emprise au sol du bâtiment existant (règlement, pièce 4.1, article 2, pages 80, 87, 88, 88 et 96).

Afin d'éviter une succession du nombre d'extension, la date de référence des constructions existantes est précisée à l'article 2 du règlement du PLU (pièce 4.1, pages 80, 87, 88, 88 et 96).

La superficie des annexes (article 2) comme celles des extensions est volontairement limitée pour permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en préservant le caractère naturel de ces zones. Cette disposition est donc maintenue.

Surface minimale des terrains : zone UH, NH et NP :

La constructibilité des terrains et les changements de destination sont conditionnés à une surface minimum de terrain de 1500 m². Cette disposition est précisée dans le rapport de présentation (pages 85, 88, 89). Toutefois pour une meilleure lisibilité, cette justification est réprécisée dans les principes de réglementation de la zone UH du rapport de présentation (pièce n°1, pages 88 et 91) et dans le règlement de cette zone. Le règlement est également complété pour les zones NP et NH, suite à la demande des services de l'Etat, concernant les

changements de destination (règlement, pièce n°4.1, caractères de la zone, pages 90, 98 et 96).

Zonage NEc au lieu dit La Chicotière :

Le siège d'exploitation agricole situé à La Chicotière dont l'activité va cesser, n'a toujours aucune perspective de reprise. Comme cela est indiqué au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune d'Yvré l'Évêque envisage de reprendre ce site afin d'y aménager des jardins familiaux et une exploitation maraîchère municipale. Ce projet fait l'objet d'un emplacement réservé (pièce n° 4.3, emplacement V8). Aussi, un zonage A (agricole) ne permettant pas la réalisation de ce projet communal, il est nécessaire d'avoir un zonage adapté (zones NEc et NP) tout en préservant le caractère naturel et agricole de ces terrains. Ce zonage est donc maintenu.

Accès à la zone d'Auvours :

L'accès routier prévu à l'Est de cette zone, en limite de la commune de Champagné, est supprimé (Orientations d'Aménagement, pièce n°3, page 11).

La partie boisée au Sud du CR n°45 est située sur la commune de Champagné. Ce chemin rural ne peut donc être classé en espace boisé au PLU de la commune d'Yvré l'Évêque. Les orientations d'aménagement de ce secteur prévoient le maintien du CR 45 et un traitement paysager sur sa partie Ouest. Le zonage de ce secteur est donc maintenu.

L'aménagement du carrefour d'Auvours, situé sur la RD 323, a fait l'objet d'études de trafic routier par les services du Conseil Général. Ces études prennent en compte l'augmentation du trafic susceptible d'être engendrée par l'ouverture d'une zone à urbaniser sur ce secteur. Les aménagements nécessaires sont donc prévus au PLU et font l'objet de deux emplacements réservés au bénéfice du Conseil Général. L'accès à la future zone 1AUz est également pris en compte au niveau de la RD 314 et fait également l'objet de deux emplacements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole pour la réalisation d'un carrefour giratoire.

Les dispositions prévues au PLU sur cet aspect sont donc maintenues.

Emplacement réservé C2 au lieu dit La Perche :

La portion de l'emplacement réservé C2 située sur la parcelle ZN 2 est supprimée (zonage, pièce n° 4.2.a et emplacements réservés, pièce 4.3, page 3).

Concernant les avis émis par les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU, et conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'apporter les modifications mineures suivantes au projet de PLU:

Enjeux de mixité sociale : afin d'assurer pleinement la mise en œuvre d'une mixité sociale au sein des futures opérations d'urbanisation, les orientations d'aménagement sont reformulées pour imposer un minimum de logements sociaux dans les secteurs concernés (pièce n° 3, ZAC Halle de Brou-Renault Denis et Béner, pages 4 et 8).

Prise en compte des zones humides : le règlement de la zone NP est complété pour souligner l'interdiction totale d'exhaussement et d'affoulement des sols. Le caractère des zones N est également complété pour signaler la présence de zones humides dans ces zones et la référence à la pièce n° D.3 pour les localiser (pièce n° 4.1, pages 98, 96, 104 et 112).

Gestion des eaux pluviales : afin de limiter la concentration des eaux pluviales dans le bourg, des mesures seront prévues dans le cadre de l'opération de la ZAC Halle de Brou-Renault Denis. Le rapport de présentation est complété pour rappeler ces conditions (pièce n° 1, page 104).

Volet agricole : pour une meilleure lisibilité et afin de faciliter l'instruction des autorisations d'occupation du sol liées à la zone agricole, le diagnostic relatif à l'agriculture est complété par un tableau de synthèse des exploitations de la commune (rapport de présentation, pièce n°1, page 35).

Zone d'urbanisation d'Auyours : afin d'avoir un aménagement qualitatif de ce secteur destiné à accueillir des activités économiques, les orientations d'aménagement sont complétées en vue de préciser ses conditions d'urbanisation (pièce n°3, page 12).

Routes départementales : les plans de zonage sont complétés afin de faire apparaître les routes départementales sur lesquelles de nouveaux accès sont interdits (zonage, pièce n° 4.2).

L'article 6 du règlement des zones UZ, 1AUz, 2AU, NP, NE et A est modifié pour prendre en compte les marges de recul imposées par le règlement de la voirie départementale (pièce n° 4.1, pages 45, 70, 82, 91, 106, 107, 114).

Autres observations sur le règlement du PLU

Conformément à la demande du Conseil Général, les articles UZ6, 1AUz7, A6 et A7 du règlement sont complétés pour permettre des implantations différentes pour les constructions et installations techniques, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, liées aux différents réseaux (pièce n° 4.1, pages 45, 71 et 114).

L'article 2 de la zone NE est également complété pour permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux.

Les constructions autorisées dans le secteur NEc sont précisées, il s'agit de celles liées à des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif, d'activités ou de loisirs, correspondant au caractère de la zone (pièce n° 4.1, page 104 et 105).

Une disposition particulière est ajoutée à l'article 10 de la zone 1AUz afin de limiter la hauteur des constructions situées sur le secteur de La Fanlère (partie conservée à l'Ouest de la VC 10) à 9 mètres à l'égout du toit. Cette disposition est prise conformément à la demande de la commune d'Yvré l'Evêque dans son avis sur le projet de PLU (règlement, pièce n° 4.1, page 73).

La zone 1AUd couvre la partie de la ZAC de Béner située sur la commune d'Yvré l'Evêque. Conformément à la demande de la commune, les articles 2, 6, 7, 9, 10, et 11 ont été modifiés afin d'être compatibles avec le règlement du PLU du Mans qui couvre la même zone (règlement, pièce n° 4.1, pages 66, 69, 70, 72 et 74).

Les modifications ainsi apportées ne bouleversent pas l'économie générale du projet de PLU arrêté.



PLU DE LA COMMUNE D'YVRÉ L'ÉVÊQUE DOSSIER D'APPROBATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 AVRIL 2011

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Yvré l'Évêque a été élaboré conformément aux objectifs initiaux définis lors de sa prescription.

Le projet de PLU correspondant a été arrêté lors du Conseil Communautaire du 30 septembre 2010.

Celui-ci a été transmis aux Personnes Publiques Associées et à la commune d'Yvré l'Évêque, qui ont eu 3 mois pour émettre leur avis sur ce projet.

Le projet a ensuite été soumis à enquête publique du 17 janvier 2011 au 19 février 2011 inclus.

A cet effet, le Tribunal Administratif a désigné M. Patrice GUTTET en tant que commissaire enquêteur. Ce dernier a remis son rapport et ses conclusions le 21 mars 2011.

L'ensemble des remarques formulées par le commissaire enquêteur, les avis des Personnes Publiques Associées et les modifications qui ont pu y être apportées, sont présentés dans le tableau ci-après.

Avril 2011

PLU d'Yvré l'Évêque – Enquête Publique – Avis des PPA
Le rapport du commissaire enquêteur est consultable en mairie aux heures d'ouverture

	OBSERVATIONS	Page du plan	Prise en compte (O)	MODIFICATIONS APORTEES AU BOSSER D'APPROPRIATION
<p>Commune-Enquêteur à consulter avec réserves et recommandations</p>	<p>Zone de Bézier "que la zone (AU) de Bézier soit partiellement rattachée en (AU) 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".</p> <p>Justifications contenues au rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ extension urbaine à dominante économique au secteur directeur ▪ projet d'une grande surface commerciale ▪ abandon au secteur de La Ferrière au profit de la zone A 	31	Précisions apportées	<p>↳ la zone (AU) privilégie une mixité de fonction et permet, comme en zone (AU) l'implémentation d'activités économiques.</p> <p>↳ l'agglomération d'une ZAC intercommunale couvrant des terrains situés sur les communes d'Yveté l'Évêque et Le Mans, les mêmes règles et zonage doivent s'appliquer sur l'ensemble de ce secteur.</p> <p>↳ 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. Cette modification est compatible avec la carte de destination des sols du Schéma Directeur.</p>
	<p>Zone de La Fertière "que, de ce fait (voir classement (AU) sur Bézier), la zone (AU) de la Fertière soit abandonnée et rattachée en zone A".</p> <p>Justifications contenues au rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ implantation dans une zone d'habitat ▪ suppression de surfaces agricoles ▪ surfaces déjà affectées de la construction de Biocoman dans ce secteur ▪ emplacement préférable sur la zone de Bézier <p>Zone (AU) – au la de l'Etat</p> <p>"que soit prise en considération l'observation de M. le Préfet concernant la situation des habitations existantes classées en zone (AU) et (AU) (zones à urbaniser) et qui doivent faire l'objet d'un classement en (NP ou UP)".</p> <p>Justification contenue au rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ compatibilité avec la zone pavillonnaire existante <p>Classement en zone constructible</p> <p>"que la zone UP soit étendue aux parcelles AT 141 et 142, route de Patence".</p>	31	OUI	<p>↳ la partie (AU) de cette zone, située à l'Est de la VC 10, est classée en zone A (en raison des possibilités d'insertion dans la zone de Bézier avec la création d'une zone de mixité fonctionnelle sur sa partie Ouest)</p>
	<p>Zone (AU) – au la de l'Etat</p> <p>"que soit prise en considération l'observation de M. le Préfet concernant la situation des habitations existantes classées en zone (AU) et (AU) (zones à urbaniser) et qui doivent faire l'objet d'un classement en (NP ou UP)".</p> <p>Justification contenue au rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ compatibilité avec la zone pavillonnaire existante <p>Classement en zone constructible</p> <p>"que la zone UP soit étendue aux parcelles AT 141 et 142, route de Patence".</p>	27	Précisions apportées	<p>↳ Les zones AU sont définies à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme. La délimitation des zones AU du projet de PLU sont conformes à cette définition. Toutefois, au niveau de la zone (AU) de la zone (AU) de Bézier - Renault Denis, compte tenu de l'avancement du projet et de leur positionnement en limite immédiate de la zone urbanisée, le bâti situé chemin du Riveau, boulevard Pédaleur et rue Sainte Marie sont classés en zone UP.</p>
	<p>Zone (AU) – au la de l'Etat</p> <p>"que soit prise en considération l'observation de M. le Préfet concernant la situation des habitations existantes classées en zone (AU) et (AU) (zones à urbaniser) et qui doivent faire l'objet d'un classement en (NP ou UP)".</p> <p>Justification contenue au rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ compatibilité avec la zone pavillonnaire existante <p>Classement en zone constructible</p> <p>"que la zone UP soit étendue aux parcelles AT 141 et 142, route de Patence".</p>	21	OUI	<p>↳ Le zonage est modifié afin de classer les parcelles concernées en zone UP. La parcelle n° 525 correspondant à la parcelle AT 138 aux plans actuels de cadastre</p>
		31	OUI	

	Justifications apportées au rapport : - limite de la zone UP et présence des réseaux collectifs	19, 21	MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'APPROBATION
	OBSERVATIONS	Page(s) du rapport	Prise en compte (O)
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR avis favorable avec réserves et recommandations	<p>Au titre des recommandations, le commissaire enquêteur renvoie à l'ensemble de ses remarques reprises ci-après :</p> <p>Diverses remarques sur le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> zone UH : parcelle minimum de 1 500 m² non justifiée dans le principe de réglementation des zones urbaines augmentation de la surface des annexes dans les zones N et AU art A3 : permettre l'augmentation du rayon de 100 m pour l'implantation d'habitation liée à une activité agricole art A2 : abri à animaux de 10 m² à augmenter ou à supprimer s'il ne concorde pas l'activité agricole remplacer l'article A6 : l'implantation à 3 m des voies publiques serait suffisante supprimer ou préciser l'article A11.2 relatif aux clôtures fixer la limite des extensions à 50 m² sans référence à l'emprise au sol du bâtiment existant limiter le nombre d'extensions possibles en zone NP préciser le nombre de logements total autorisé pour les emplacements de destination en NP et NH limiter altres à hauteurs liées demandées à l'article 13 : dans les secteurs bâtis <p>Diverses observations sur le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> maintenir les termes de l'exploitation agricole du GAEC BRUSSON en zone A conformité avec les lois SRU et UH en régulant les demandes ayant pour objectifs de construire une habitation à des fins ou profits professionnels en zone A, NH et NP (hors réserve précédente) 	<p align="center">RECOMMANDATIONS</p> <p>(Facultatif)</p> <p>oui</p> <p>Précision apportée</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>Précision apportée</p> <p>Précision apportée</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>(Facultatif)</p> <p>Précisions apportées</p> <p>oui</p>	<p align="center">RECOMMANDATIONS</p> <p>Au titre des recommandations, le commissaire enquêteur renvoie à l'ensemble de ses remarques reprises ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce principe est indiqué dans la 1^{re} partie du rapport de présentation concernant les principes de réglementation transversaux, il sera retravaillé dans la zone UH pour une meilleure lisibilité. Evolution du bâti limitée car zones à vocation naturelle Les 100 m sont calculés à partir du point du bâti le plus proche. Cette précision est ajoutée à l'article 2 du règlement. Cette disposition est supprimée dans le règlement de la zone A (article 2). La détermination d'implantation des constructions par rapport à l'alignement (10 mètres par rapport aux voies non classées) permet d'avoir un recul adapté à ce type de voie en milieu rural. La règle relative aux clôtures permet d'adapter le type de clôture à l'usage des terrains qu'elle encadre tout en préservant la vue et l'environnement. La référence à un pourcentage d'emprise au sol est supprimée à l'article 2 des zones UH, AU, NP et NH. La date de référence à prendre pour l'extension des constructions existantes est précisée au règlement Le règlement est suffisamment précis : 2 logements par unité foncière. Cela correspond à une volonté de préserver les éléments paysagers. Cette exploitation n'a aucun caractère de réserve alors que la commune projette d'aménager des jardins familiaux et une exploitation maraîchère municipale. Un zonage A (agricole) ne permet pas la réalisation de ce projet. maintien du zonage

	<ul style="list-style-type: none"> classement au sein du PLU en zones NH pour l'habitat et la cohésion des zones entre elles classement en NP d'habitat isolé dans la zone A et classement d'un bâtiment d'exploitation agricole si caractéristique architecturale intéressant 	18	—	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit d'un hameau situé de part et d'autre de la RD 314 en entrée de ville. Il y a volonté de le qualifier et de le structurer. Cette remarque n'émane pas des propriétaires concernés alors que le classement des habitations isolées en zone NP a fait l'objet d'un recensement exhaustif lors de l'élaboration du précédent PLU. Il ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole. 	
	<p align="center">OBSERVATIONS</p> <p align="center">RECOMMANDATIONS (suite)</p>	Page sur page	Prise en compte (1)	MODIFICATIONS A PROPOSER AU COURS DE L'APPROBATION	
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Enseignables avec réserves et recommandations	<p>Zone d'urbanisation d'Aurooux</p> <ul style="list-style-type: none"> avis favorable sur le projet de PLU concernant : la surface, la compatibilité avec le Schéma Directeur, la prise en compte des risques sur la ZNIEFF et la ressource en eau, l'intérêt économique et la situation de la zone classement du CR 45 en zone bâties protégées sur toute sa longueur suppression d'un accès possible depuis la limite avec Champagny prévoir un aménagement au niveau du carrefour de la RD 323 limiter l'impact visuel des constructions en complétant l'article 14uz 11 par des matériaux de couvertures sombres et mates 	24 à 26	(Facultatif) Vu oui	<ul style="list-style-type: none"> RAS La partie Sud bâties du CR n° 45 nécessiterait un EBC sur le PLU de Champagny. Cet article est supprimé dans les orientations d'aménagement. Compétence du Conseil Général : les études réalisées ont préconisé des aménagements réalisés pris en compte dans le PLU (emplacements réservés) Les orientations d'aménagement sont modifiées. 	
	<p>Zone de la Gare</p> <ul style="list-style-type: none"> la zone 2AU pourrait être abandonnée pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage 	26	(Facultatif) —	<ul style="list-style-type: none"> Une aire d'accueil des gens du voyage existe déjà à proximité de cette zone. 	
	<p>Zone Halle de Brou</p> <ul style="list-style-type: none"> avis favorable sur le projet de PLU concernant les hébergements de nuisance et la création de logements sociaux 	26	(Facultatif) Vu oui	<ul style="list-style-type: none"> Concernant le ruisseau des eaux pluviales, le rapport de présentation est complet (voir remarque de l'Eax). 	
	<p>Boulevard naine</p> <ul style="list-style-type: none"> suppression partielle ER sur requête d'un propriétaire à proximité du RD 91, possibilité de rejoindre GR16 	26	(Facultatif) oui	<ul style="list-style-type: none"> Cette portion de l'emplacement réservé C2 est supprimée. 	

(1) : nature de la prise en compte dans le PLU soumis à approbation :

- OUI = modification apportée dans le PLU
- Précision apportée = réponse apportée dans la délibération et/ou précision faite dans les documents du PLU
- (Facultatif) : indique que le PLU n'est pas tenu de prendre en compte ces remarques

	OBSERVATIONS	Prise en compte (Y)	MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'APPROBATION
<p>Enjeux de mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> demande que la réalisation d'un minimum de logements sociaux dans les futures opérations d'urbanisme soit clairement imposée dans les orientations d'aménagement, demande que l'emplois réservé LS 5 pour la réalisation de logements sociaux soit totalement situé en dehors de la zone inondable. 	<p>OUI</p> <p>Précisions apportées</p>	<p>Les orientations d'aménagement sont modifiées. Sur la zone de Bézier, 30 % des logements devront être à vocation sociale. Sur la zone Halle de Brou-Renaud Denis, 35 % de logements sociaux devront être réalisés.</p> <p>↳ L'institution de cette réserve n'ouvre aucun droit à construire en zone inondable, le PPRVI sera pris en compte. Cette disposition est précisée au règlement dans le caractère de la zone correspondante.</p>	
<p>Enjeux du plan de coping des zones humides et de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> souhaite que les zones humides apparaissent sur le plan de zoning, souhaite que le règlement interdise les affouillements et exhaussements dans toutes les zones concernées. 	<p>OUI</p>	<p>↳ Le règlement est complété. Le caractère des zones N précise la présence de zones humides et renvoie à la pièce n° 9.3 pour les localiser.</p> <p>↳ Les affouillements et exhaussements sont interdits sur toutes les zones humides (voir article 2 du règlement des zones concernées). Toutefois, pour une meilleure lisibilité, l'article 1 de la zone NP est complété pour souligner cette interdiction.</p>	
<p>Zone d'urbanisation d'Auvours</p> <ul style="list-style-type: none"> considère que les orientations d'aménagement de ce secteur ne sont pas suffisamment précises sur les conditions d'urbanisation. <p>Condition des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> demande que la voie "aux paves" soit complétée pour le secteur Halle de Brou/Renaud Denis". 	<p>OUI</p>	<p>↳ Les orientations d'aménagement sont complétées.</p> <p>↳ Le report de présentation est complété pour rajouter les mesures déjà mises en œuvre et celles qui seront prises dans le cadre de l'opération de la ZAC Halle de Brou-Renaud Denis.</p>	
<p>Zones AU</p> <ul style="list-style-type: none"> demande que les habitations existantes pour lesquelles des travaux peuvent être envisagés, soient réintégrés des zones à urbaniser, notamment sur le secteur de l'ancienne gare. 	<p>Précisions apportées</p>	<p>↳ Les zones AU sont délimitées à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme. La délimitation des zones AU du projet de PLU sont conformes à cette définition. Toutefois, au niveau de la zone AUde (Halle de Brou - Renaud Denis), compte tenu de l'avancement du projet et de leur positionnement en limite immédiate de la zone urbanisée, la bât située chemin du Pireau, boulevard Pasteur et rue Sainte Marie sont classées en zone UP (voir réserve de commissaire enquêteur). La zone de la gare, quant à elle, ne comprend plus d'habitation.</p>	
<p>Servitude</p> <ul style="list-style-type: none"> périmètre de la servitude de protection de l'abbaye de l'Espau à modifier. 	<p>OUI</p>	<p>↳ Le plan des servitudes est corrigé.</p>	

ETAT des favorables sous réserve de la prise en compte des remarques

	OBSERVATIONS	Prise en compte (1) (Facultatif)	MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER D'APPROBATION
Etat avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	<p>Autres observations en amorce de l'avis, portant notamment sur la formulation éventuellement à revoir au niveau du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> Plan de zonage : faisabilité à améliorer ER : Marque C5 au plan de zonage Règlement : <ul style="list-style-type: none"> Suppression des dispositions générales relatives au code Marque sous secteur dans les dispositions générales Articles 6 et 7 pas assez précis concernant les installations individuelles Article 5 à justifier Articles 11 à préciser pour garantir la conservation tout en permettant la réhabilitation du bâti patrimonial Article 13 à revoir dans les zones où il n'y a pas d'EBC Conditions à préciser pour en 1AUZ Article NPE2 : limiter superficie des constructions Article NIE2 : préciser les constructions correspondant au caractère de la zone En zone agricole seuls les abris à animaux en relation avec l'activité agricole doivent être autorisés 	<p>OUI</p> <p>—</p> <p>OUI</p> <p>—</p> <p>OUI</p> <p>—</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>Le tableau correspondant est intégré au rapport de présentation.</p> <p>Compte tenu de la taille de la commune, le zonage comprend 2 plans divisant la commune en deux parties, ainsi qu'un plan du centre bourg à plus grande échelle. Ces plans sont également numérisés ce qui permet une lisibilité défilée.</p> <p>Cet aménagement réservé est bien indiqué au zonage</p> <p>C'est une information utile au public, elles sont donc maintenues.</p> <p>Le règlement est complété.</p> <p>Cas très particuliers relatifs aux installations techniques liées au service public (ex : transformateur). Voir également avis au Conseil Général.</p> <p>Voir p.85 pièce n° 1 du PLU. Des précisions complémentaires sont toutefois apportées dans le rapport et le règlement pour une meilleure lisibilité.</p> <p>Prise en compte lors de l'instruction en application du 1° alinéa de cet article.</p> <p>Le règlement est repris.</p> <p>Le règlement est corrigé (erreur de sous titre).</p> <p>Le règlement est complété afin de reprendre les constructions correspondant au caractère de la zone.</p> <p>Le règlement est corrigé afin de reprendre les constructions correspondant au caractère de la zone.</p> <p>Cette disposition est supprimée dans le règlement de la zone A (article 2).</p>
CHAMBRE D'AGRICULTURE avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> demande la suppression de l'autorisation de construction des abris pour animaux, non liés à l'activité agricole dans le règlement de la zone A. <p>Accès sur routes départementales</p> <ul style="list-style-type: none"> souhaite que l'autorisation de créer de nouveaux accès sur les routes départementales hors agglomération soit matérialisée sur le plan de zonage. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> demande modification du règlement conformément au règlement de la zone départementale. demande la possibilité de réaliser des équipements publics en zone NE Demande la possibilité d'implantations différenciées pour installations 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>Cette disposition est supprimée dans le règlement de la zone A (article 2).</p> <p>Le plan de zonage est complété.</p> <p>L'article 6 du règlement des zones UZ, 1AUZ, 2AU, NP, NE et A est modifié.</p> <p>L'article 2 de la zone NE est complété.</p> <p>Les articles UZ6, 1AUZ7, A6 et A7 sont complétés.</p>
Conseil Général avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques			

	liens aux réseaux publics en zones UZ, IAUZ et A	Prise en compte (1)	MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER AVANT APPROBATION
CONSEIL GÉNÉRAL avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	OBSERVATIONS Chemin de randonnée (PDIPIR) <ul style="list-style-type: none"> proposer nouvelle légende pour les matérialiser au plan de zonage. 	OUI	Les chemins de randonnées sont classés en espaces boisés classés (EBC) au plan de zonage, la légende est complétée pour une meilleure lisibilité.
COMMUNE D'YVRE L'ÉVÊQUE avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	Zone de la Famère <ul style="list-style-type: none"> demande que la hauteur des constructions ne dépasse pas 9 m à l'égout. 	OUI	Une disposition particulière est ajoutée à l'article 10 de la zone IAUZ afin de limiter la hauteur des constructions situées sur le secteur de La Famère (jusqu'à concurrence à l'Ouest de la VC 10) à 9 mètres à l'égout ou lot.
COMMUNE DE CHAMPAGNE avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	Zone de Baniar <ul style="list-style-type: none"> demande que le règlement soit totalement compatible avec celui de la ville de Mians sur cette zone. demande que les axes à la future zone d'activités soient exclusivement prévus sur la commune d'Yvre l'Évêque (hors desserte ferroviaire). 	OUI	Les articles 2, 6, 8, 10, et 11 du règlement ont été modifiés. ⇒ Cet accès est supprimé dans les orientations d'aménagement.
SAGE DU MASSIF DE L'YVRE avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	<ul style="list-style-type: none"> signale que le caractère naturel de l'Yvrains sur la commune d'Yvre l'Évêque n'est pas avéré et que tout aménagement devra respecter la non-détermination de l'état des masses d'eau, constate que les zones humides indiquées au PLU pourront être reprises dans les travaux de mise en œuvre du SAGE. 	Vu	⇒ RAS
CONSEIL RÉGIONAL avis favorable	RAS		
CHAMPE DES METERS avis favorable	RAS		
CHAMPE DE COMBÈRE ET D'IBELISTINE avis favorable	RAS		
SYNDICAT MARTE DU SCOT DU PAYS DU MIANS avis favorable	RAS		
COMMUNE DE SAVONNE L'ÉVÊQUE avis favorable	RAS		

(1) : nature de la prise en compte dans le PLU soumis à approbation :
- OUI = modification apportée dans le PLU

Avril 2011

8

- Précision apportée = réponse apportée dans la délibération et/ou précision faite dans les documents du PLU (Facultatif) : indique que le PLU n'est pas tenu de prendre en compte ces remarques