

Communauté de Communes de Gâtine-Racan
**COMMUNE DE SAINT-ANTOINE-
DU-ROCHER**



Déclaration de projet n°2 emportant
mise en compatibilité du PLU



Pièce n°1 :
Présentation du
projet et
justification de son
intérêt général

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 18 décembre 2024

Approuvant la déclaration de projet n°2 emportant
mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher

Le Président de la Communauté de Communes
Gâtine-Racan,

Antoine TRYSTRAM

Dossier 23033706
18/12/2024



réalisé par Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49000 SAUMUR
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET	4
1.1 La présentation du projet	5
1.1.1 Le besoin en logements adaptés et en logements sociaux	5
1.1.2 Le projet de l'« îlot du Saulay »	8
1.1.3 Le choix du secteur	9
1.1.4 La compatibilité avec le PADD	10
1.2 Le projet et la procédure de déclaration de projet	11
1.2.1 Le contexte du projet et son incompatibilité avec le PLU communal	11
1.2.2 L'intérêt général de la procédure	13
CHAPITRE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU COMMUNAL	14
2.1 La procédure de déclaration de projet	15
2.2 La modification du règlement écrit (zone 1AU)	16
2.3 L'inscription du secteur de projet en zone 1AUb	28
2.4 L'évolution de l'OAP de La Paille	31
CHAPITRE 3. IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL	35
3.1 Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la déclaration de projet	36
3.2 L'environnement humain	36
3.3 Les risques	37
3.4 L'agriculture	40
3.5 La biodiversité.....	42
3.6 L'eau.....	46
3.7 Le sol	48
3.8 L'air et le climat	49
3.9 Le patrimoine et le paysage.....	51
CHAPITRE 4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	53
4.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible	54
4.2 SCOT du Nord-Ouest de la Touraine.....	56
4.3 PCAET du Pays Loire Nature	59
4.4 SRADDET Centre-Val de Loire	60
4.5 SDAGE Loire Bretagne.....	60
4.6 PGRI Loire Bretagne.....	61
4.7 Schéma régional des carrières.....	61
4.8 Schéma régional de cohérence écologique	62

LE MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de Gâtine-Racan

6 rue du Chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

Ce chapitre présente l'objectif de la déclaration de projet et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 La présentation du projet

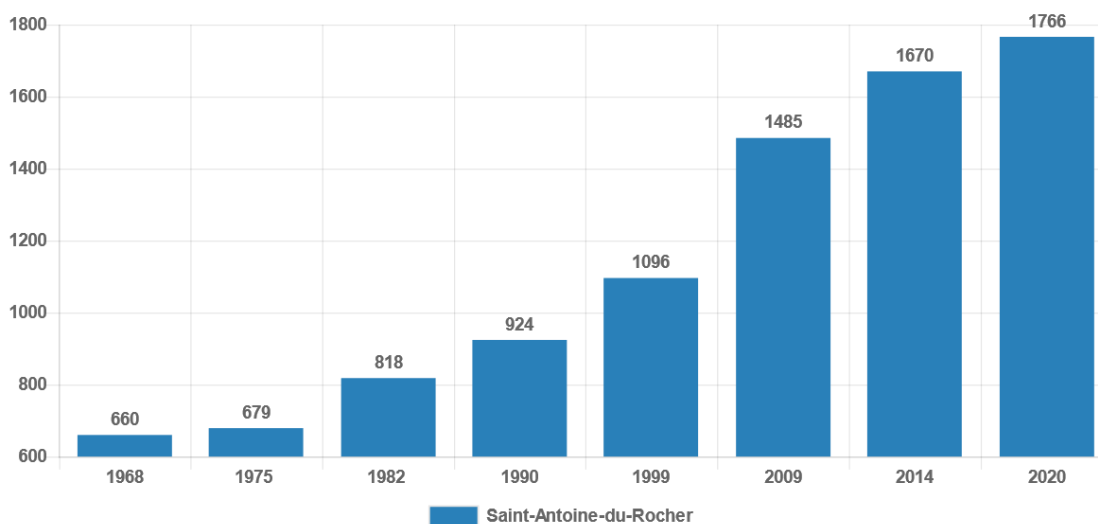
1.1.1 Le besoin en logements adaptés et en logements sociaux

Afin d'accompagner le vieillissement de la population et de répondre à la demande croissante en logement social, la commune de Saint-Antoine-du-Rocher a pour projet la construction de logements adaptés aux seniors, de logements locatifs sociaux et d'une salle communale en entrée Sud-Est du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher, sur l'îlot dit « du Saulay ».

■ Le logement adapté aux seniors : état des lieux de l'offre sur le territoire

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher connaît une réelle dynamique de croissance démographique, avec une augmentation constante de sa population. Selon les derniers chiffres recensés par l'INSEE, la commune a gagné près de 100 habitants entre 2014 et 2020.

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Saint-Antoine-du-Rocher



Sources: INSEE – Recensements de la population

Actuellement, l'offre en habitats seniors ou en résidences autonomie sur le territoire de la Communauté de Communes de Gâtine-Racan ne répond pas entièrement à la demande. On compte deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur le territoire intercommunal : l'EHPAD « Jeanne Ruzé » sur la commune voisine de Semblançay et l'EHPAD « La Croix-Papillon » à une vingtaine de kilomètres de Saint-Antoine-du-Rocher sur la commune de Saint-Christophe-sur-le-Nais.

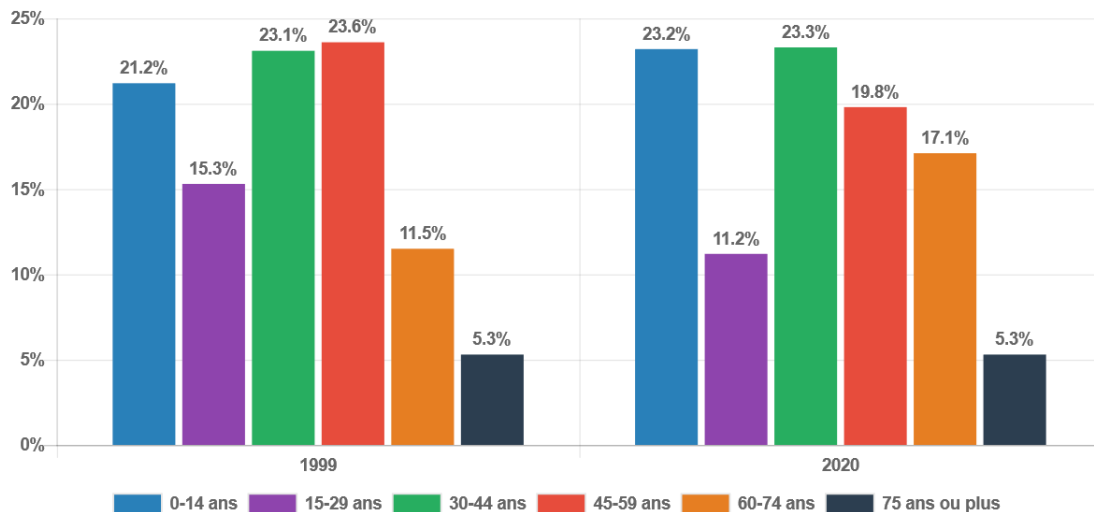
Néanmoins, ces établissements répondent à une demande différente et n'ont pas le même public cible que les logements adaptés aux seniors, ces derniers étant adaptés à un public encore autonome dans le quotidien. En effet, on peut définir le logement senior adapté comme un logement indépendant préservant l'intimité de résidents autonomes dans leur quotidien, avec des services de proximité à portée de main.

En termes de logements adaptés offrant une plus grande autonomie et indépendance aux seniors, on compte plusieurs lieux de vie et d'accueil sur le territoire de l'intercommunalité :

- Une MARPA (Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Âgées) de 17 appartements à Neuillé-Pont-Pierre ;
- Des logements adaptés pour le vieillissement à Semblançay ;
- 2 logements adaptés aux séniors à Chemillé-sur-Dême ;
- 2 logements adaptés aux séniors à Saint-Christophe-sur-le-Nais ;
- Un accueil de jour le mardi à Neuvy-le-Roi ;
- Un projet de réhabilitation de logements adaptés à Saint-Paterne-Racan.

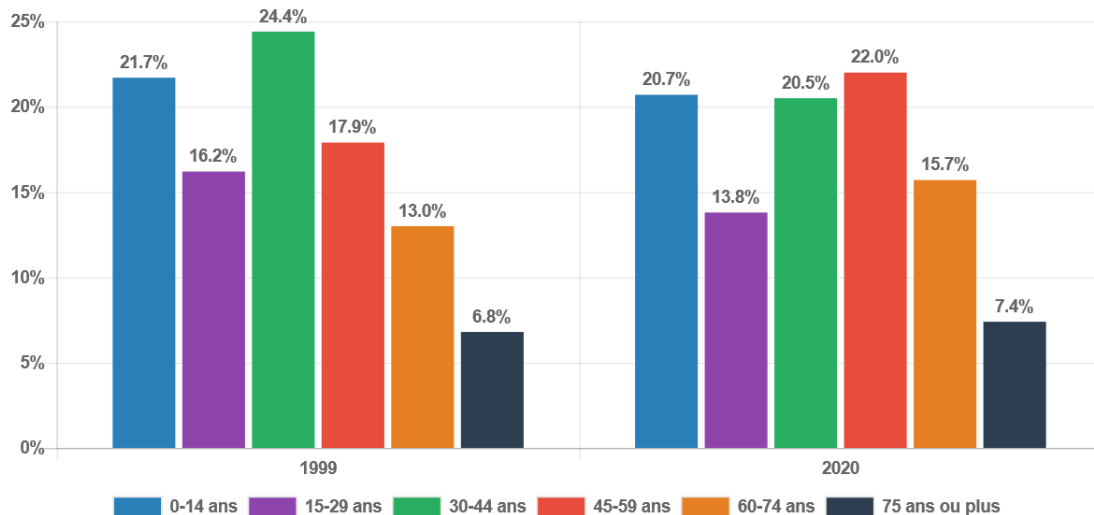
Cette multiplication de projets sur le territoire intercommunal répond au phénomène de vieillissement de la population observé à Saint-Antoine-du-Rocher et sur la Communauté de Communes. On constate en effet sur ces territoires une légère hausse de la part des 75 ans et plus (Communauté de Communes : de 6,8% en 1999 à 7,4% en 2020) mais surtout une augmentation significative de la part des 60-74 ans (commune de Saint-Antoine-du-Rocher : de 11,5% en 1999 à 17,1% en 2020). Ces chiffres permettent d'anticiper dans les années à venir une augmentation forte des 75 ans et plus, classe d'âge la plus susceptible d'une perte progressive d'autonomie.

Évolution de la population entre 1999 et 2020 par tranches d'âges sur la commune (%) - Saint-Antoine-du-Rocher



Sources: INSEE – Recensements de la population

Évolution de la population entre 1999 et 2020 par tranches d'âges sur l'EPCI (%) - CC de Gâtine-Racan



Sources: INSEE – Recensements de la population

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher est d'ailleurs très sollicitée pour des logements adaptés aux séniors en particulier lorsqu'un logement est déclaré vacant sur son territoire. Le CCAS de la commune fait état de nombreux échanges à ce sujet, les sollicitations sont régulières pour que ce type de logements soit proposé sur la commune.

Le projet de construction de logements adaptés supplémentaires à Saint-Antoine-du-Rocher s'inscrit donc dans une logique de développement de cette offre afin de répondre à une demande croissante sur le territoire intercommunal, et ainsi faciliter pour les résidents l'accès aux services de soins et aux équipements publics de la commune et de l'intercommunalité.

Dans ce cadre, la salle communale projetée à proximité immédiate des logements adaptés aux séniors aura notamment pour vocation d'assurer des permanences médicales et d'entretenir la vie associative.

■ Le logement social

En termes de logement social, Saint-Antoine-du-Rocher comprend aujourd'hui 32 logements sociaux, dont 10 sont en cours de construction dans le lotissement du Clos des Bonshommes 2. L'INSEE recense en 2020 un total de 755 logements sur la commune et selon les données communales, 40 à 50 nouveaux logements ont depuis été construits, ce qui porte à environ 800 le nombre total de logements. Les logements sociaux ne représentent donc que 4% du parc de logements de la commune. La demande est importante (30 demandes en première priorité et 15 en second choix selon les données communales en 2023) et l'offre actuelle est insuffisante pour y répondre.

Le projet s'inscrit dans une volonté de développement de l'offre en logement social, la commune étant en déficit de logements sociaux sur son territoire.

1.1.2 Le projet de l'« îlot du Saulay »

Le projet se situe sur un périmètre d'environ 5 600 m² en entrée Sud-Est du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher, sur l'îlot dit « du Saulay ». Il est situé sur le vaste secteur de la Paille dont la partie Nord a déjà fait l'objet d'une urbanisation récente. Le projet prévoit la construction de logements locatifs sociaux, de logements adaptés aux seniors et d'une salle communale.

La salle communale est prévue à proximité immédiate des maisons dédiées aux seniors, et aura pour vocation d'assurer des permanences médicales, d'accueillir des associations locales et de dynamiser la vie de quartier.

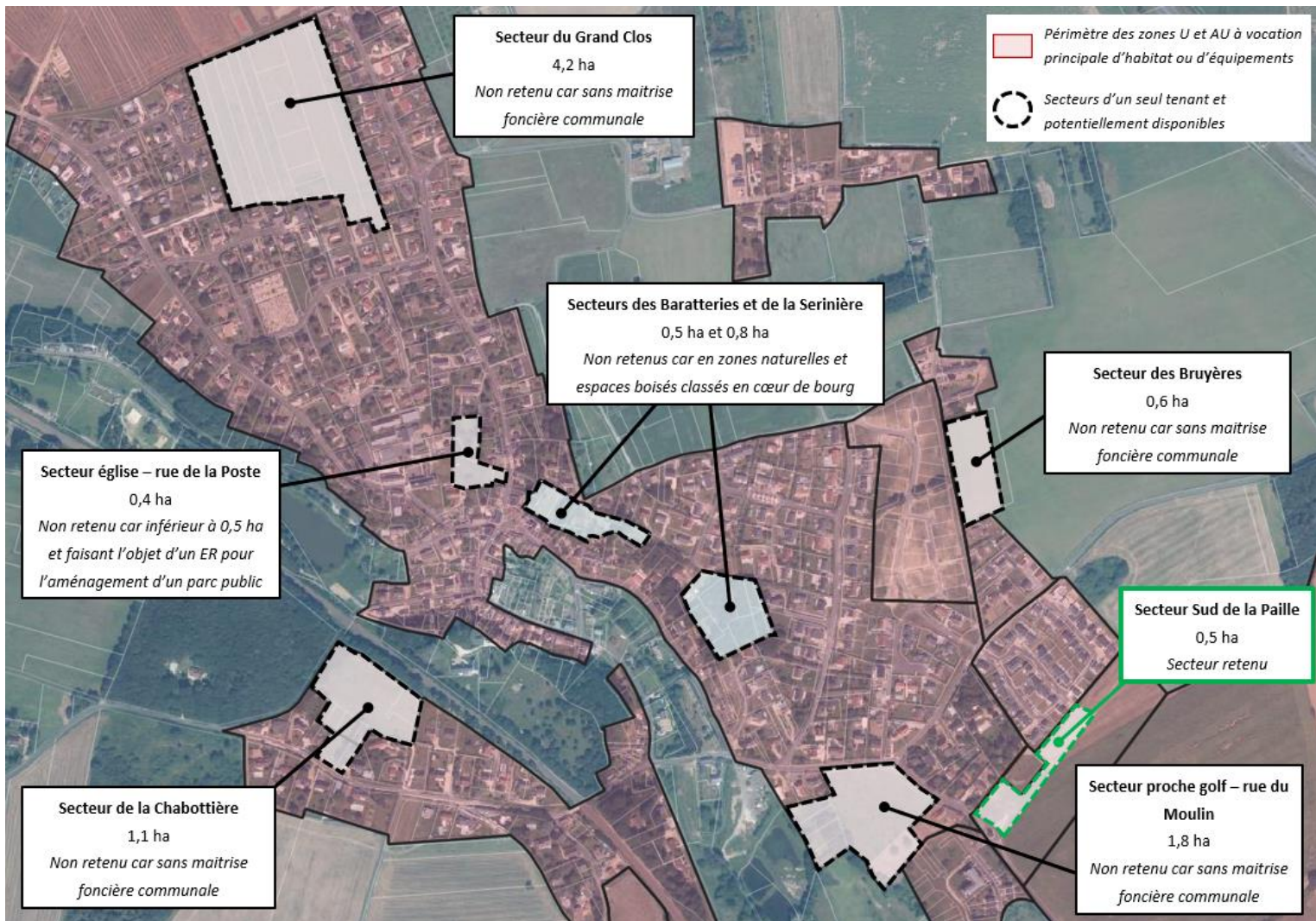


Figure 1. Localisation du projet

1.1.3 Le choix du secteur

Le bourg de Saint-Antoine-du-Rocher offre plusieurs sites suffisamment grands pour accueillir un tel projet. Le choix du site de la Paille se justifie par des aspects de maîtrise foncière et des aspects techniques, comme on peut le constater via la carte ci-dessous.

Analyse des disponibilités foncières dans le bourg de Saint-Antoine-du-Rocher



Le secteur Sud de la Paille apparaît comme le secteur le plus adéquat pour accueillir le projet. En effet, il est de maîtrise foncière communale, tous les réseaux nécessaires sont présents et le terrain bénéficie d'un accès routier direct avec un embranchement déjà existant au rond-point de la Nicollerie. On note également sur le site la présence d'un équipement de gestion des eaux pluviales qui assure actuellement la gestion des eaux de ruissellement du lotissement de la route de Cerelles, et qui apparaît suffisamment dimensionné pour gérer également les eaux pluviales du futur projet. Le secteur est relativement proche du centre-bourg, des commerces et des lieux publics (parc Barillet Deschamps, étang de la Grenouillère...). Ce projet permet en outre de qualifier l'entrée Sud-Est du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher et la disposition du terrain permet un aménagement cohérent et de qualité avec notamment une voie douce reliant la partie Nord de la Paille à la rue du Moulin, et l'aménagement d'un jardin partagé et d'aire de jeux. Enfin, d'un point de vue réglementaire, le secteur ne fait l'objet d'aucune protection particulière.

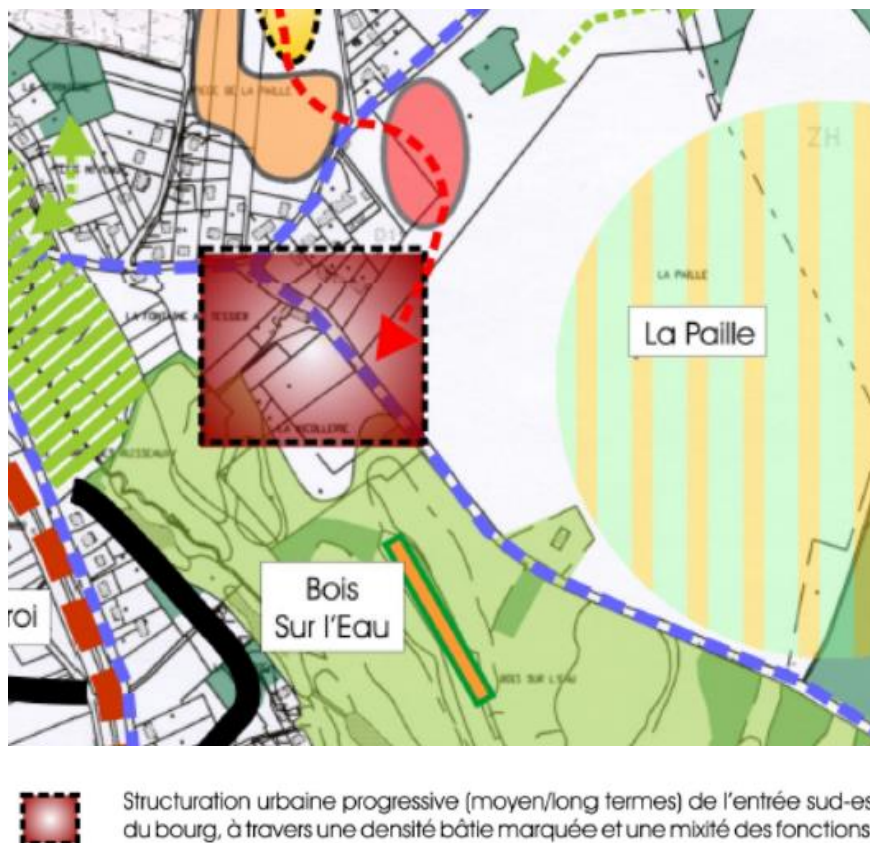
1.1.4 La compatibilité avec le PADD

Le projet envisagé sur le secteur Sud de la Paille est compatible avec le PADD du PLU.

En effet, le secteur est identifié au PADD du PLU en « structuration urbaine progressive (moyen/long termes) de l'entrée sud-est du bourg, à travers une densité bâtie marquée et une mixité des fonctions ».

Le projet prévoit effectivement une mixité des fonctions : logements seniors, salle communale pour permanences médicales et logements locatifs sociaux. Concernant la densité, il est prévu pour le secteur une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Le projet prévoit 15 logements sur 5 600 m², les objectifs de densité sont donc respectés.

Enfin, le projet est également compatible avec l'orientation n°2 du PADD « **Favoriser une diversification du parc de logement pour une meilleure mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme** ». En effet, cette orientation impose dans les zones à urbaniser la création de minimum 20% de logements locatifs sociaux. Le projet, en prévoyant au moins pour moitié de logements locatifs sociaux, respecte cette part minimale fixée dans le PADD. L'orientation n°2 du PADD demande également de « **développer la production de logements de petite et moyenne taille (habitat groupé individuel dense sur des parcelles de 350 m² à 500 m² environ, habitat intermédiaire, habitat collectif), pour répondre aux besoins des jeunes vivants seuls ou en couple, des personnes âgées et des familles monoparentales** ». Le projet s'inscrit totalement dans cette optique en prévoyant des maisons T2 et T3.



Carte 1. Extrait de la carte du PADD du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher adopté le 28 janvier 2008

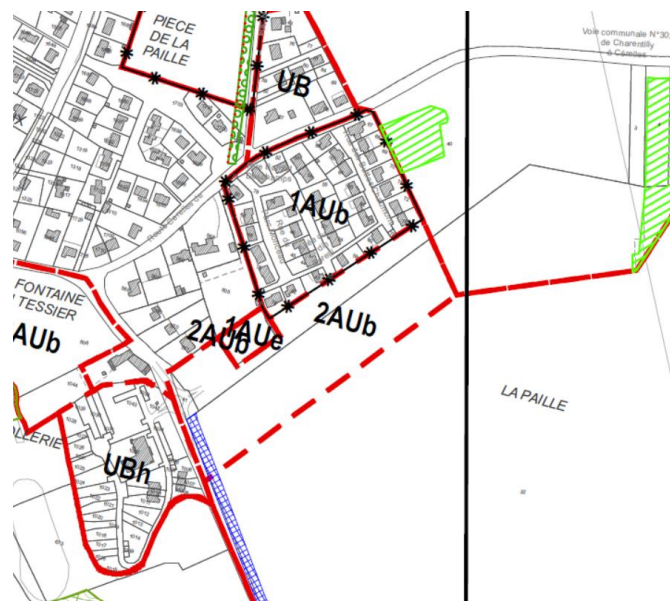
1.2 Le projet et la procédure de déclaration de projet

1.2.1 Le contexte du projet et son incompatibilité avec le PLU communal

Le projet porte sur la construction de logements adaptés aux séniors, logements locatifs sociaux et d'une salle communale, permettant ainsi de répondre à la demande en logements adaptés et en logements sociaux.

Le projet s'inscrit en zone 2AUb du PLU communal. Cette réglementation ne permet pas de nouvelles constructions, car la zone 2AUb est fermée à l'urbanisation. En raison de son ancienneté, la zone 2AUb est caduque depuis le 28 janvier 2017 et le terrain est depuis réputé classé en zone agricole du PLU.

L'incompatibilité avec le règlement



Carte 2. Extrait du règlement graphique du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher approuvé le 28 janvier 2008

Selon le règlement écrit du PLU approuvé en 2008, « La zone 2AU est une **zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat**. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Elle comprend un secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat recouvrant 6 sites :

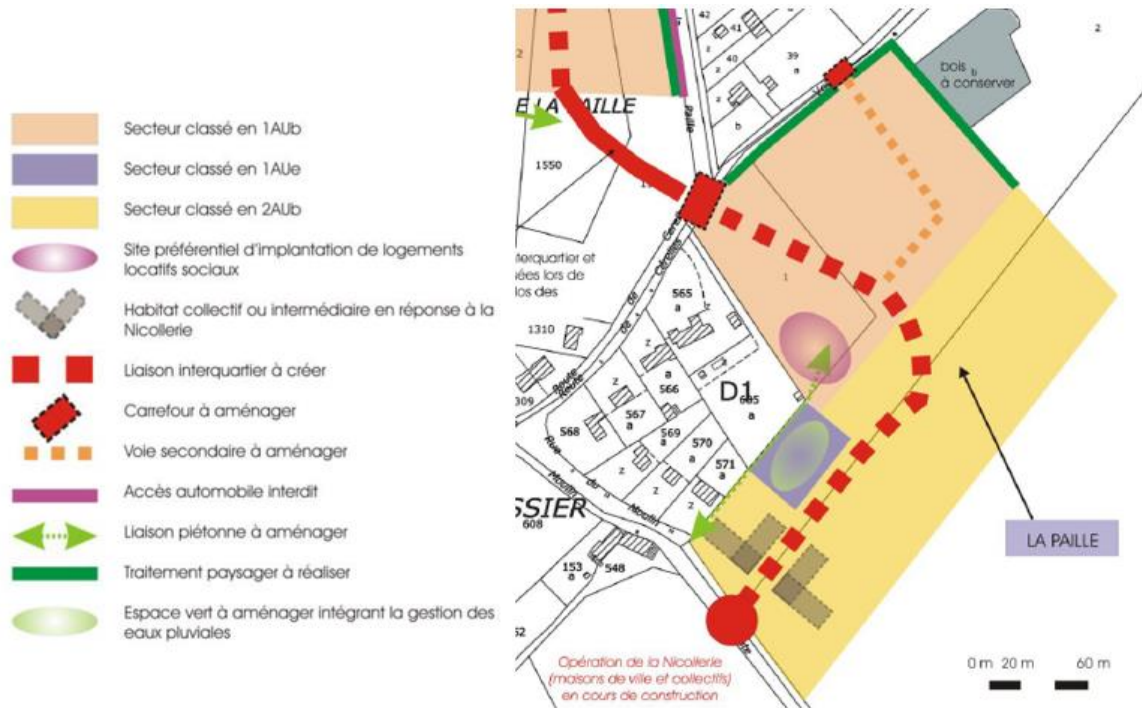
- du Grand Clos,
- du Clos des Bonshommes (partie nord),
- de la route des Bonshommes,
- de la Paille (partie sud),
- de la Chabotterie,
- du Carroi. »

En outre, le règlement de la zone 1AU ne fait pas référence au secteur de projet nouvellement intégré en son sein.

Le règlement graphique et le règlement écrit doivent être modifiés pour permettre le projet.

L'incompatibilité avec l'OAP

La zone 2AUb du secteur de La Paille est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP pour le secteur d'habitat La Paille. Sur le site projeté, l'OAP prévoit de l'habitat « collectif ou intermédiaire en réponse à la Nicollerie » et classe le secteur de projet en 2AUb. **L'OAP doit donc être modifiée pour permettre le projet.**



Carte 3. Extrait de l'OAP La Paille du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher approuvé le 28 janvier 2008

1.2.2 L'intérêt général de la procédure

Pour qu'une mise en compatibilité d'un PLU, par le biais d'une procédure de déclaration de projet, puisse être accordée, il est essentiel que le projet en question revête un caractère d'intérêt général.

Mieux répondre à la demande en logements sociaux

En termes de logement social, la commune de Saint-Antoine-du-Rocher comprend aujourd'hui 32 logements sociaux (dont 10 sont en cours de construction dans le lotissement du Clos des Bonshommes 2) sur un total d'environ 800 logements. Cela ne représente que 4% de son parc de logements. La demande est importante et l'offre actuelle est insuffisante pour y répondre. Le projet de construction de logements sociaux supplémentaires permet de mieux répondre à la demande en logements sociaux.

Développer une offre de logements adaptés au vieillissement de la population

Actuellement, l'offre en habitats seniors ou en résidences autonomie sur le territoire communal et sur le territoire intercommunal ne répond pas entièrement à la demande qui continue de croître. Le projet de construction de logements adaptés aux seniors et d'une salle communale assurant des permanences médicales doit permettre d'accompagner le vieillissement de la population et de répondre aux besoins d'un public spécifique, assez indépendant et autonome au quotidien pour pouvoir rester à domicile et ne pas entrer en résidences spécialisées de type EHPAD, mais qui a besoin d'adaptations de son logement pour pouvoir rester à domicile.

En outre, ce projet s'inscrit dans une vision intercommunale. La Communauté de Communes Gâtine-Racan étant elle-même à l'initiative de la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher, elle a délibéré favorablement à l'unanimité pour ce projet lors de son Conseil communautaire du 8 novembre 2023.

Au vu de l'intérêt général du projet, il a été fait le choix de recourir à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

CHAPITRE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU COMMUNAL

2.1 La procédure de déclaration de projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Antoine-du-Rocher a été approuvé le 28 janvier 2008. Depuis son approbation, ce document a fait l'objet des évolutions suivantes :

Type de procédure	Approbation
Révision allégée n°1	03 janvier 2012
Modification n°1	03 janvier 2012
Modification n°2	18 septembre 2012
Déclaration de projet n°1	01 décembre 2015
Modification n°3	04 mars 2020
Modification n°4	27 octobre 2021

Tableau 1. Procédures d'évolution du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher depuis son approbation

La présente procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU a pour finalité :

1. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb située en entrée sud-est du bourg sur le secteur de la Paille ;
2. La mise en compatibilité des dispositions règlementaires du PLU avec le projet dit de l'« îlot du Saulay » qui prévoit la construction de logements adaptés aux seniors, de logements locatifs sociaux et d'une salle communale.

La présente procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU a pour effet :

1. La modification du règlement écrit du PLU au niveau des dispositions applicables à la zone 1AU afin d'y inclure le secteur ouvert à l'urbanisation ;
2. La modification du règlement graphique du PLU pour modifier le zonage du secteur ouvert à l'urbanisation de 2AUb à 1AUb ;
3. La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de La Paille pour permettre le projet dit de l'« îlot du Saulay ».

2.2 La modification du règlement écrit (zone 1AU)

Il est proposé les modifications suivantes au chapitre relatif aux dispositions applicables à la zone 1AU (en rouge ci-après) :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU

Identification :

La zone IAU est une zone à urbaniser au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte **23** sites à vocation dominante d'habitat (secteur IAUb) :

- le site de la Paille (partie nord), devant permettre de répondre aux besoins à court terme de la commune de diversification de son parc de logement avec une opération comprenant une part importante de logements sociaux,
- le site de la Paille (partie sud), devant permettre de répondre aux besoins de la commune et de l'intercommunalité de logements sociaux et de logements adaptés aux séniors,
- le site du Clos des Bonshommes (partie est).

Cette zone comporte 1 secteur destiné à l'accueil d'ouvrage de gestion des eaux pluviales (IAUe) et à tout autre aménagement nécessaire à la réalisation d'un espace vert de proximité (liaison douce ...), en lien avec le secteur IAUb de la Paille.

Cette zone comporte 1 site à vocation d'accueil d'activités (secteur IAUc) correspondant à l'extension de la zone d'activités des Fossettes.

Cette zone comporte 1 site à vocation d'accueil de constructions groupées à usage d'habitation ou à usage hôtelier en lien avec des activités touristiques ou de loisirs (secteur IAUl) correspondant au site de Bois sur l'Eau au niveau du golf.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Espaces actuellement vierges de toute construction, ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court terme. Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs (IAUb, IAUc, IAUe et IAUl).

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour les secteurs IAUb et IAUc, notamment en terme d'accès – voirie (article 3) et d'espaces libres – plantations (article 13) sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone IAU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur IAUb :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant, à condition de ne pas compromettre la poursuite d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux Orientations d'Aménagement,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
 - de mettre en œuvre, pour le secteur IAUb « la Paille » (partie nord) un programme de logements comprenant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,
 - de mettre en œuvre pour le secteur IAUb « la Paille » (partie sud) un programme de logements comprenant des logements adaptés aux séniors et des logements locatifs sociaux,
 - de mettre en œuvre, pour le secteur IAUb « le Clos des Bonshommes » un programme de logements comprenant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les extensions d'habitations existantes et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

• **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans le secteur IAUc :**

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur.
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

• **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur IAUe :**

- d'être intégrées aux projets d'urbanisation du secteur IAUb « La Paille » (partie nord) et IAUb « La Paille » (partie sud) tous les deux contigus,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales paysager et accessible afin de pouvoir remplir également le rôle d'espace public de proximité, ainsi que les aménagements nécessaires à la mise en place d'un espace public de proximité (liaison douce, aire de jeux ...).

• **Ne sont en outre admises, sous réserve dans le secteur IAUl :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions groupées à usage d'habitation ou à usage hôtelier, sous réserve qu'elles soient liées à des activités touristiques et de loisirs, ainsi que les constructions et installations à usage d'équipements ou de services qui leurs sont liées.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, dans le secteur 1AUc la création d'accès automobiles directs sur la RD 228 et la RD 428 est interdite, les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies internes.

En outre, dans le secteur 1AUB « Le Clos des Bonshommes » la création d'accès automobiles directs sur la route des Bonshommes est interdite, les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies internes.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

En outre dans le secteur 1AUB, la voie de desserte principale du secteur doit avoir une emprise minimale de 10 mètres, permettant d'assurer la circulation automobile à double sens, de disposer d'un trottoir, d'un stationnement longitudinal accueillant quelques arbres de haute tige et de réaliser ponctuellement un traitement paysager pour intégrer les clôtures et gérer les contraintes topographiques.

En outre dans le secteur 1AUc, la voie de desserte principale du secteur doit avoir une emprise minimale de 10 mètres et les voies de desserte secondaire une emprise minimale de 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

En outre dans le secteur 1AUc, le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites inscrits en zone 1AU, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,

- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site (ou dans le secteur IAUe contigu en ce qui concerne les secteurs IAUb nord et sud de La Paille), le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou par la police de l'eau soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

En outre pour le secteur IAUc, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : déboureur - séparateur à hydrocarbures).

Eaux de piscines :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis.

ARTICLE IAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE IAU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Dans le secteur IAUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 30 mètres de l'alignement de la RD 428,
- 15 mètres de l'alignement de la RD 228,
- 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans les secteurs IAUb, IAUe et IAUl, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

ARTICLE IAU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Dans le secteur LAUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s), sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique, si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

Dans les secteurs LAUb, LAUe et LAUL, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ouvrage de gestion des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur LAUc, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être satisfaisante en matière de sécurité incendie, sans être inférieure à 5 mètres.

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 5 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans les secteurs LAUb, LAUe et LAUL, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

Expression de la règle :

Dans le secteur LAUc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Un dépassement de cette emprise au sol maximale est autorisé pour des constructions ou installations rendues obligatoires dans le cadre d'une mise aux normes.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

Dans les secteurs LAUb, LAUe et LAUL, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout ou le faitage de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans le secteur LAUI, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage (soit un maximum de 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur LAUb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans le secteur LAUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut du faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur LAUe, cet article n'est pas réglementé.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables dans les secteurs LAUb et LAUI :

1.1 Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

En application de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles définies ci-après, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

1.2 Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d'améliorer l'aspect d'ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

1.3 Facades.

3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

3.2 Toutes les autres constructions

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire.

Un enduit de couleur peut être utilisé pour une partie de la construction.

Les bardages bois seront traités en lasure incolore ou peints.

L'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

1.4 Toiture.

1.4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

1.4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures pourront être :

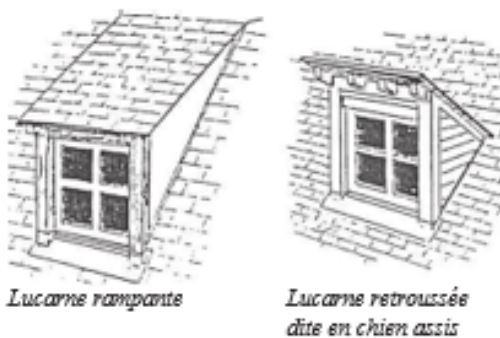
- * soit de type traditionnel avec toiture en ardoise ou en tuile avec une pente principale de 40° minimum pour le volume principal ;
- * soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité et à l'innovation induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

1.5 Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites.



Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

1.6 Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

1.7 Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

1.8 Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

1.9 Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails, ou pour un mur édifié dans le prolongement d'un bâtiment),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m ; ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails),
- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

2. Dispositions applicables dans le secteur IAUc :

2.1 Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2.2 Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

2.3 Facades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnel.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

Les bardages bois peuvent rester de teinte naturelle.

Pour les enduits et bardages, ponctuellement, afin d'alléger les volumes, des teintes vives pourront être autorisées.

2.4 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur des poteaux métalliques de même couleur ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

3. Dispositions applicables dans le secteur LAUe :

3.1 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

En outre dans le secteur LAUb :

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements créés doit être intégré dans les espaces publics.

En outre dans le secteur LAUc :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m²,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m² de plancher hors œuvre nets.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans le secteur LAUb :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre pour le secteur de La Paille (partie nord) :

- une haie arbustive et arborée doit être plantée en limite avec l'espace agricole,
- un traitement paysager qualitatif doit être réalisé au long de la route de Cérelles, afin de qualifier l'entrée de bourg et intégrer l'opération.

En outre pour le secteur de La Paille (partie sud) :

- un traitement paysager qualitatif doit être réalisé afin de qualifier l'entrée Sud-Est du bourg rue du Moulin et intégrer l'opération,
- des jardins partagés doivent être prévus.

En outre pour le secteur du Clos des Bonshommes, une haie arbustive et arborée doit être plantée au long de la route des Bonshommes, comme figuré au Règlement – Document graphique.

Dans le secteur 1AUc :

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

Un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD228 sur une profondeur minimale de 10 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Ce traitement paysager doit être travaillé sur un registre de petits bosquets (3 ou 5 sujets) sur une banquette enherbée.

Un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD428 sur une profondeur minimale allant de 20 mètres à 30 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Ce traitement paysager doit être travaillé sur un registre de bosquets boisés sur une banquette enherbée.

Une haie arbustive et arborée doit être plantée en frange sud du site au long du chemin rural, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique.

Dans le secteur 1AUl :

L'intégration des constructions nouvelles doit s'appuyer sur les boisements existants. Ceux-ci doivent être conservés au mieux, en fonction de l'état sanitaire des sujets et de leur intérêt.

Une bande boisée doit être plantée sur la frange est du site conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique.

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

Concernant le chapitre relatif aux dispositions applicables à la zone 2AU, il n'est pas utile de le modifier, une partie seulement de la zone 2AUB du sud de la Paille étant ouverte à l'urbanisation, tout un secteur reste encore en zone 2AUB au PLU. La mention de ce secteur dans le chapitre relatif à la zone 2AU doit donc être maintenue.

2.3 L'inscription du secteur de projet en zone 1AUb

Le règlement graphique du PLU est modifié afin que le secteur de projet soit ouvert à l'urbanisation avec un changement de zonage de 2AUb à 1AUb.

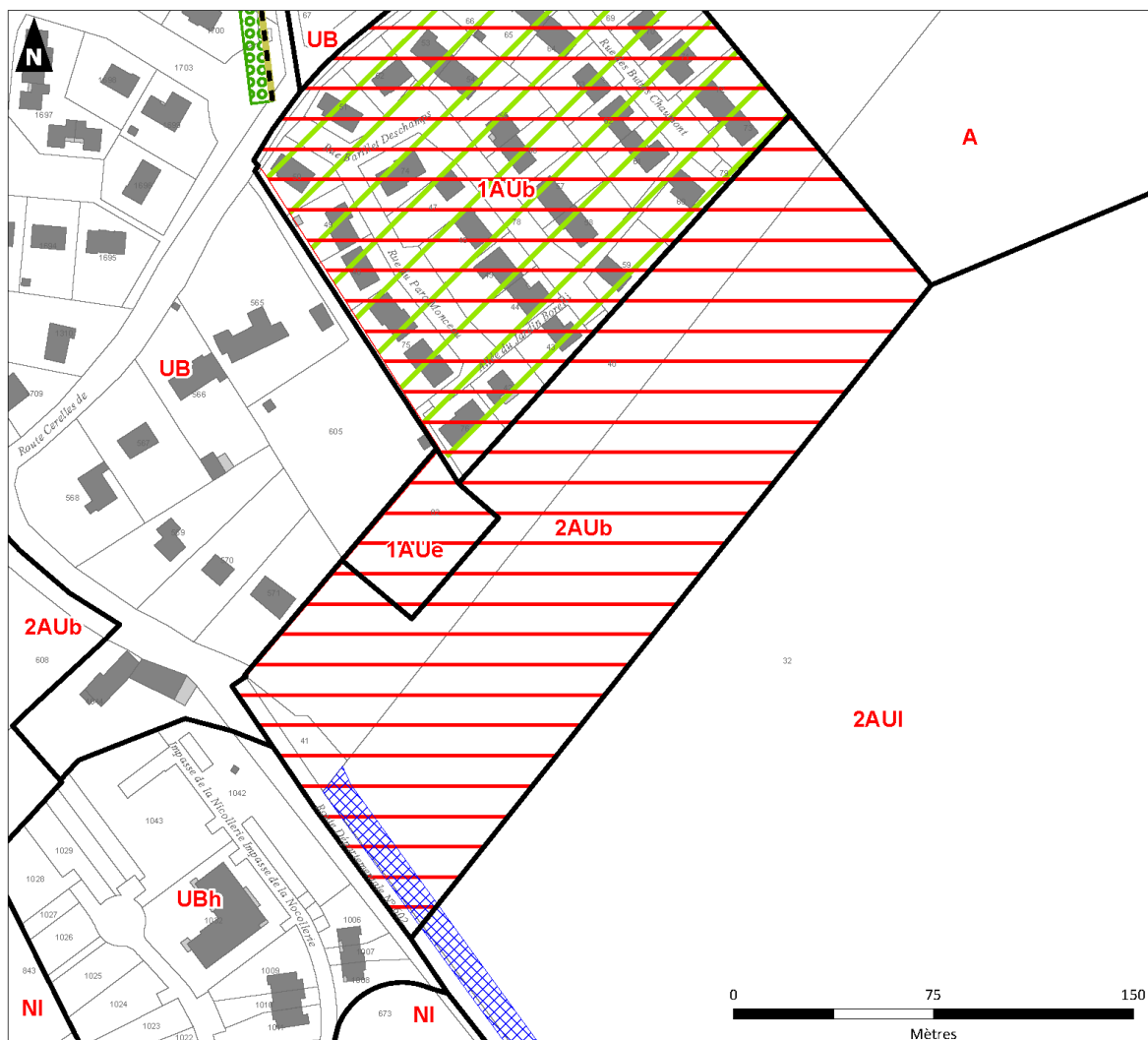
Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher approuvé en janvier 2008



Communauté de Communes de Gâtine-Racan (37)
 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher



Zonage avant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



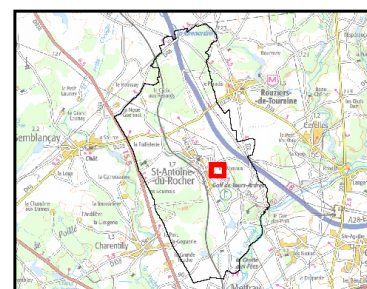
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : novembre 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

- ▬ Accès automobiles directs interdits
- ▭ Secteur comportant des orientations d'aménagement
- ▭ Secteur respectant un pourcentage de logements locatifs
- ▭ Emplacement réservé (ER)
- ▭ Plantations à réaliser



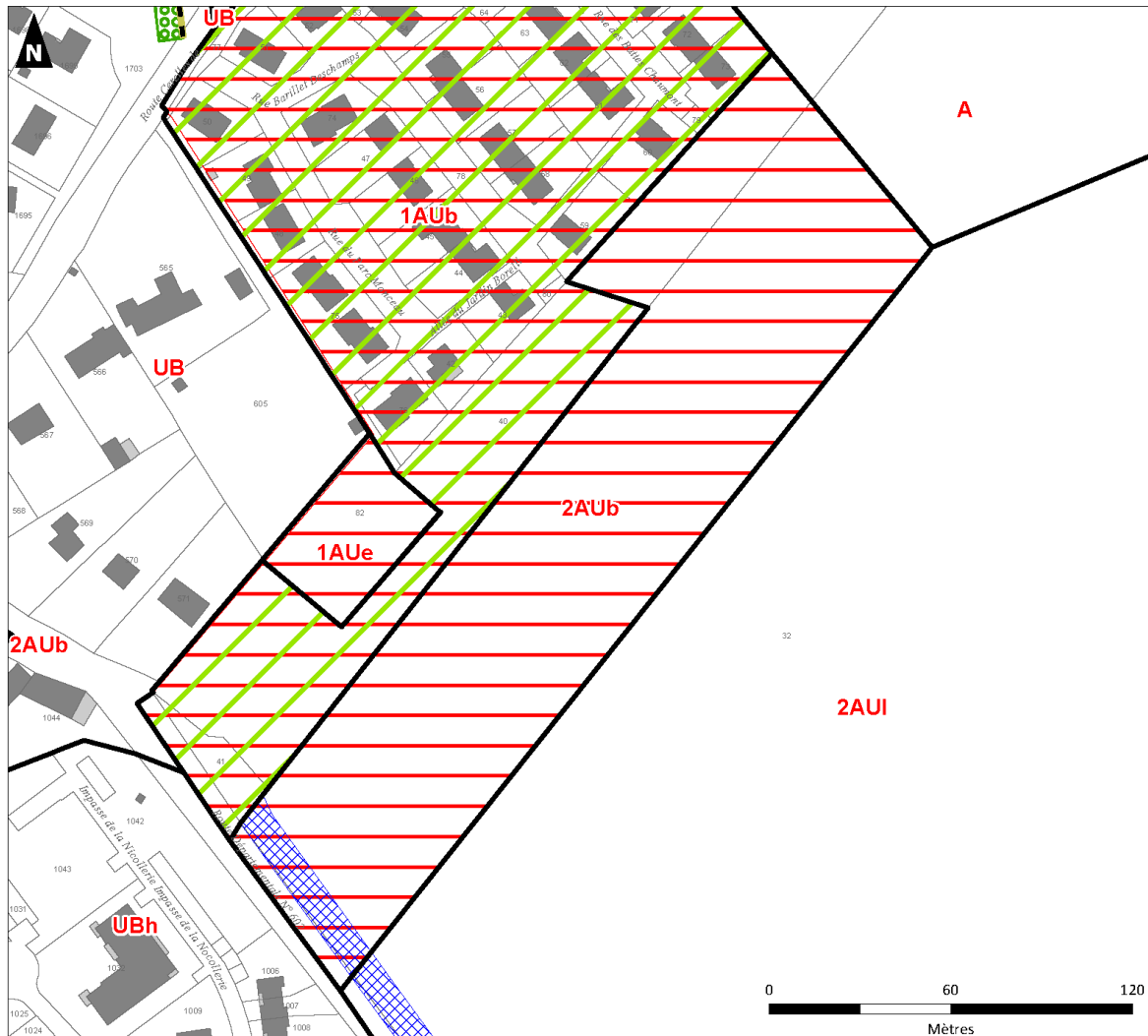
Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher après la mise en compatibilité



Communauté de Communes de Gâtine-Racan (37)
 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher



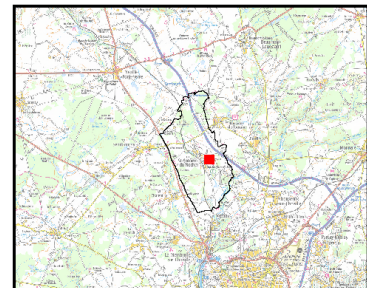
Zonage après la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : novembre 2023

- Limite de zone ou secteur
- PRESCRIPTIONS :**
- Secteur comportant des orientations d'aménagement
- Secteur respectant un pourcentage de logements locatifs
- Emplacement réservé (ER)
- Plantations à réaliser
- Accès automobiles directs interdits



L'évolution des surfaces du PLU

La procédure de déclaration de projet engendre une évolution des surfaces de la zone 2AUb du PLU au profit de la zone 1AUb pour 5 600 m² soit 0,56 ha. Les autres secteurs et zones du PLU ne sont pas modifiées.

	AVANT la mise en compatibilité du PLU	APRES la mise en compatibilité du PLU	Variation
1AUb	5,40 ha	5,96 ha	+ 0,56 ha
2AUb	15,52 ha	14,96 ha	- 0,56 ha

2.4 L'évolution de l'OAP de La Paille

Les évolutions de l'OAP de La Paille sont représentées en rouge.

1. Site de la Paille à vocation d'habitat à court terme avec son extension à plus long terme.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ce secteur, pour sa partie Nord, est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U. (classement en 1AUb et 1AUe pour la partie dédiée à la gestion des eaux pluviales). ~~Cette partie Nord est appelée « phase 1 » de l'OAP. Son extension vers le Sud, (initialement classée classement entièrement en 2AUb,) nécessitera en revanche a nécessité~~ la mise en œuvre d'une ~~modification~~ déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. ~~pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUb. Cette partie ouverte à l'urbanisation par un classement en 1AUb est appelée « phase 2 » de l'OAP. (sauf s'il y avait remise en cause de sa vocation, une révision serait alors nécessaire).~~

Pour la partie ~~ouverte à l'urbanisation dans le cadre de ce P.L.U.~~ Nord « phase 1 », dans la mesure où elle n'est pas équipée, sa viabilisation constituera un préalable incontournable à toute délivrance d'une autorisation de construire. Compte tenu de la localisation du site aux franges de l'agglomération, le règlement prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En outre, compte tenu de sa superficie peu importante (2.47 ha), cette opération devra se réaliser d'un seul tenant.

Le programme :

Ce site, dans son ensemble (1AUb, 1AUe et 2AUb), doit faire l'objet d'un programme mixte tant en terme de fonctions urbaines qu'en terme de typologie d'habitat.

~~Il est ainsi envisagé, à ce jour, pour la partie réservée pour un développement à plus long terme, l'implantation d'activités commerciales et de services (en rez de chaussée de bâtiments par exemple) en réponse au programme en cours de réalisation de la Nicollerie, afin de créer une porte Sud urbaine du bourg de St Antoine-du-Rocher. Cette orientation sera à confirmer lors de l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation en fonction de l'évolution du marché.~~

~~Le reste de l'opération sera une~~ Les opérations d'habitat sur le secteur devront rechercher avec la recherche d'une mixité sociale qui prendra la forme suivante :

- sur la partie 1AUb « phase 1 », le programme devra comprendre au minimum 20% de logements locatifs sociaux.
- ~~sur la partie 1AUb « phase 2 », le programme devra comprendre des logements adaptés aux seniors labellisés HSS (Habitat Senior Services) et au minimum 50% de logements locatifs sociaux. Ces logements devront prendre la forme de logements mitoyens avec une densité minimum de 25 logements par hectare. Ces logements sont en réponse à l'opération de la Nicollerie qui présente des logements mitoyens.~~
- sur la partie 2AUb, il sera exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, le reste du programme pouvant intégrer de l'habitat collectif ou de l'habitat intermédiaire en réponse à l'opération de la Nicollerie, ou de l'habitat groupé et de l'habitat individuel dense (locatif privé ou primo-accession) ; en revanche l'habitat individuel pur « classique » ne devra pas excéder 30% du nombre de logements créés en 2AUb.

Les grands axes de composition :

L'urbanisation de ce site doit être structurée par l'aménagement d'une liaison interquartier qui à terme reliera la RD 602, à partir du rond-point de la Nicollerie, à l'entrée Nord du bourg rue de la Poste, via les différentes extensions urbaines à venir.

Cette voie ne doit en aucun cas favoriser un quelconque trafic de transit, mais doit permettre une connexion aisée entre les différentes extensions urbaines à venir. Elle doit donc avoir une emprise de chaussée confortable sans être démesurée pour éviter des vitesses excessives. En revanche, une attention particulière doit être accordée à son traitement paysager et à la sécurisation des circulations douces : réalisation d'un trottoir, stationnement longitudinal accueillant des arbres de haute tige et traitement paysager ponctuel pour intégrer notamment les clôtures et tenir compte de la topographie.

Lors de l'aménagement du secteur 1AUb « phase 1 » il est donc nécessaire de prévoir :

- le prolongement de cet axe structurant vers le rond-point de la Nicollerie,
- l'aménagement du carrefour entre cette voie structurante et la route de Cérelles, afin de sécuriser les déplacements, ainsi que la sécurisation du carrefour secondaire identifié au schéma ci-après au niveau de la voie de desserte secondaire à aménager.

Lors de l'aménagement du secteur 1AUb « phase 1 », il conviendra de localiser l'opération de logements locatifs sociaux à proximité de l'espace vert servant également à la gestion des eaux pluviales de l'opération, afin de compenser la faible superficie des terrains concernés par une appropriation de cet espace public de proximité. Pour assurer ce rôle complémentaire d'espace public de proximité, il conviendra de s'assurer que l'ouvrage de gestion des eaux pluviales soit accessible et paysager. Une liaison douce devra également être aménagée pour rejoindre la RD602.

Le traitement de la frange du secteur 1AUb « phase 1 », tant avec la route de Cérelles qu'avec l'espace agricole, devra être paysagé, soit sur domaine privé en fond de lots, soit pour une plus grande pérennité et une meilleure maîtrise sur le domaine public.

Le long de la route de Cérelles un tel aménagement d'entrée de bourg mériterait d'être géré sur le domaine public, avec en parallèle une réflexion sur la gestion des circulations douces, la commune souhaitant ouvrir au public le bois qu'elle possède dans le prolongement de l'opération.

L'aménagement du secteur 1AUb « phase 2 » devra prévoir l'implantation d'un équipement collectif/commun et un traitement paysager qualitatif afin de qualifier l'entrée Sud-Est du bourg rue du Moulin et intégrer l'opération.

Des jardins partagés devront être prévus.

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé sur la frange du secteur 1AUb « phase 2 » en limite avec le secteur 2AUb afin de qualifier l'entrée de ville depuis la rue du Moulin tant que la zone 2AUb n'est pas urbanisée.

Schéma d'aménagement avant mise en compatibilité

APRES MODIFICATION N°3

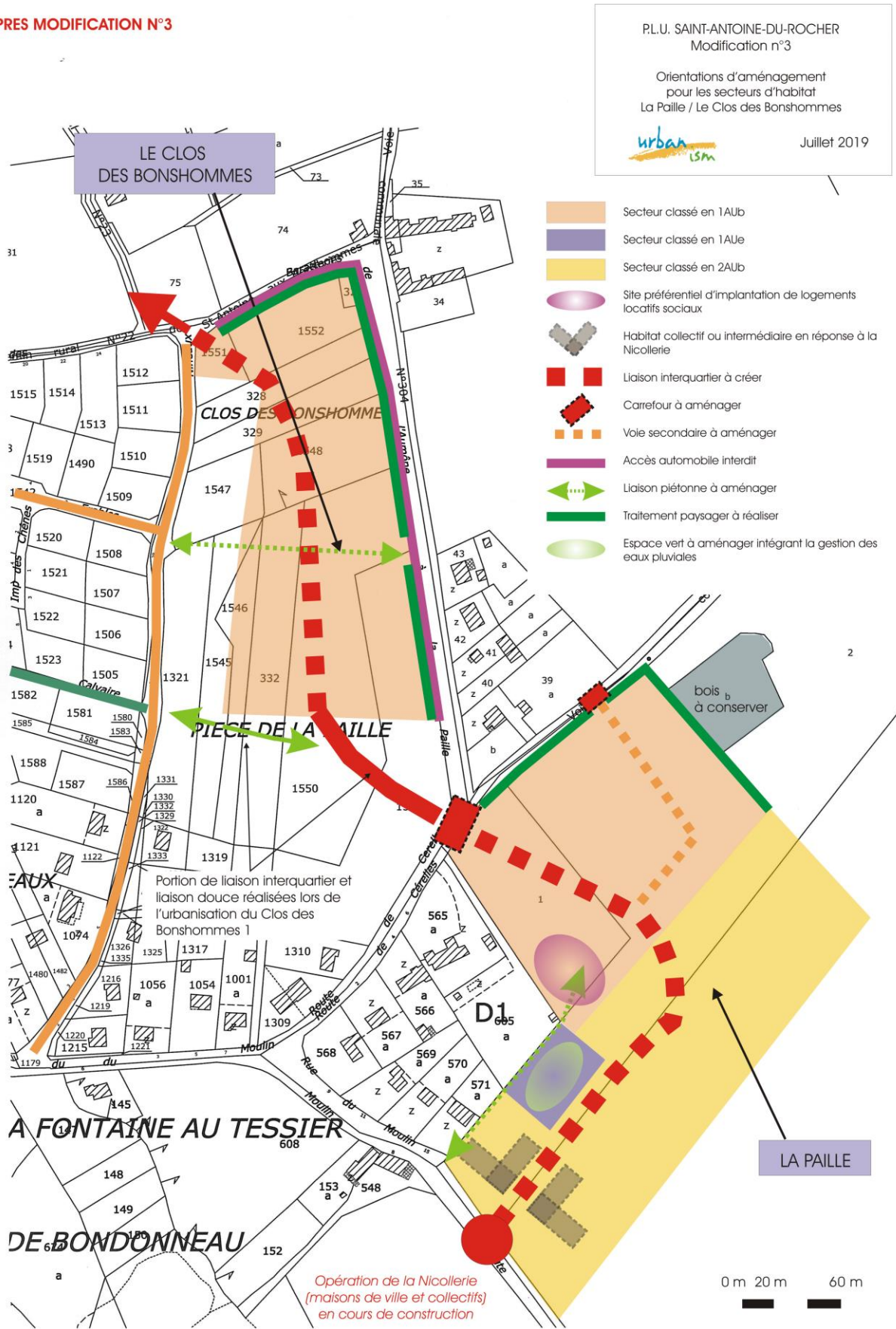
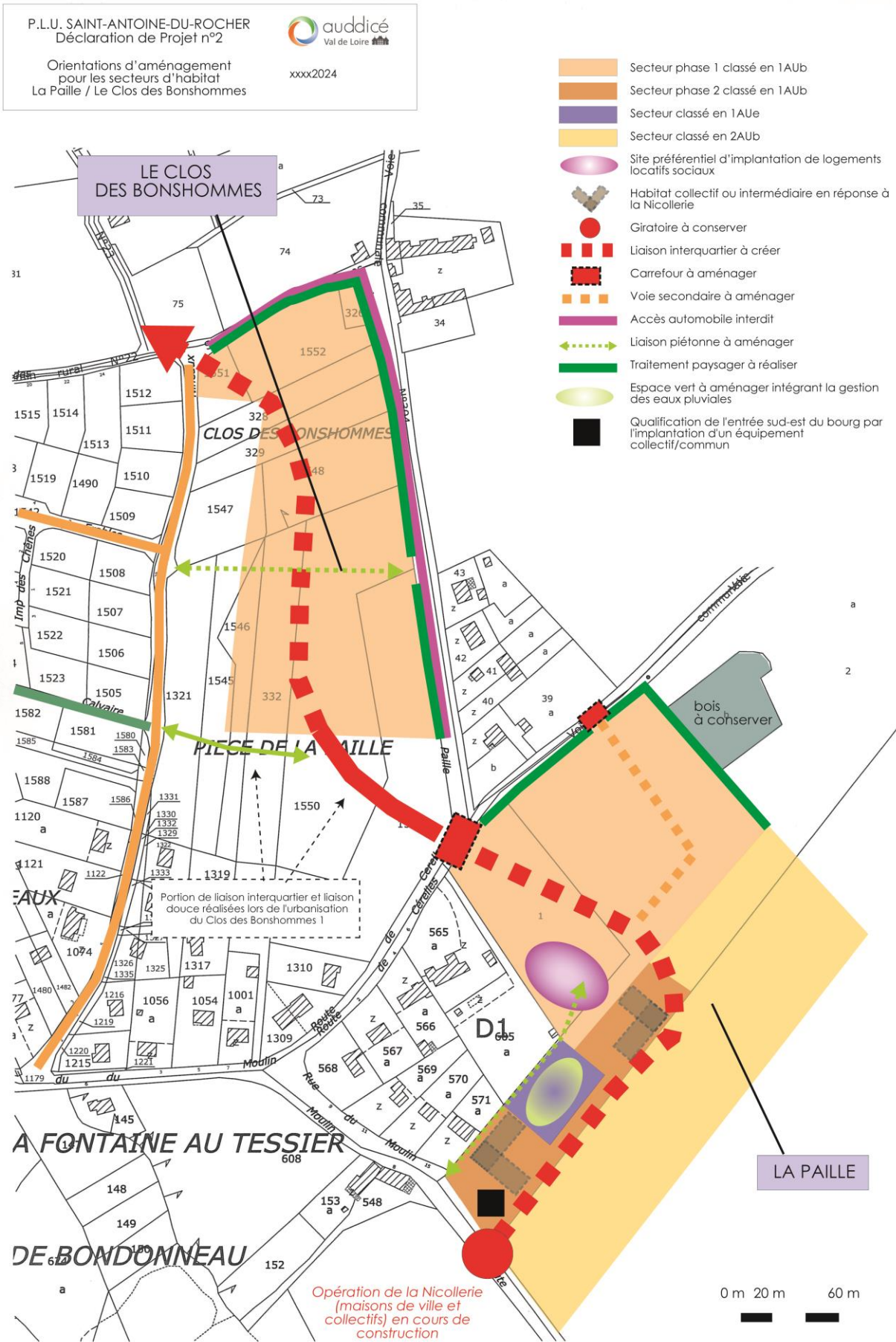


Schéma d'aménagement après mise en compatibilité



CHAPITRE 3. IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL

Ce chapitre présente dans un premier temps la perspective d'évolution sans mise en œuvre de la déclaration de projet.

Il s'attache ensuite à :

- *décrire l'état initial de l'environnement par thématique (environnement humain, risques, agriculture, biodiversité, eau, air et climat, sol, patrimoine et paysage) et les principaux enjeux environnementaux = sous chapitre « Etat initial »*
- *décrire et évaluer les effets notables de la déclaration de projet et présenter les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de la déclaration de projet sur l'environnement = sous chapitre « Impacts et mesures »*

3.1 Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la déclaration de projet

Sans la réalisation de la déclaration de projet, le secteur de projet actuellement inconstructible ne pourra pas permettre la réalisation du projet de construction de logements adaptés aux seniors, de logements sociaux et d'une salle communale. Cela aura pour conséquence pour la commune de ne pas pouvoir répondre correctement à la demande en logements sociaux et de ne pas pouvoir proposer des logements adaptés à un public spécifique (les seniors encore autonomes mais qui ont besoin d'un logement adapté) dans un contexte global de vieillissement de la population et d'accroissement de la demande sur ce type de biens.

Une autre conséquence dommageable de la non mise en œuvre de la déclaration de projet serait l'impossibilité de qualifier l'entrée Sud-Est du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher au niveau du rond-point de la Nicollerie par l'implantation de la salle communale et un traitement paysager qualitatif.

3.2 L'environnement humain

Etat initial

Actuellement, l'offre en habitats seniors ou en résidences autonomie sur le territoire communal et dans les communes aux alentours est limitée. Le projet de construction de logements adaptés aux seniors et d'une salle communale assurant des permanences médicales doit permettre d'accompagner le vieillissement de la population et de répondre aux besoins d'un public spécifique, assez indépendant et autonome au quotidien pour pouvoir rester à domicile et ne pas entrer en résidences spécialisées de type EHPAD, mais qui a besoin d'adaptations de son logement pour pouvoir rester à domicile.

Enjeu majeur : Développer une offre de logements adaptés au vieillissement de la population

En termes de logement social, la commune de Saint-Antoine-du-Rocher comprend aujourd'hui 32 logements sociaux (dont 10 sont en cours de construction dans le lotissement du Clos des Bonshommes 2) sur un total de 729 logements. Cela représente 4,4% de son parc de logements. La demande est importante et l'offre actuelle est insuffisante pour y répondre. Le projet de construction de logements sociaux supplémentaires permet de mieux répondre à la demande en logements sociaux.

Enjeu majeur : Mieux répondre à la demande en logements sociaux

Impacts et mesures

- *Nuisances sonores*

Les seules nuisances sonores attendues seront générées par le trafic routier engendré par la construction de nouveaux logements, trafic qui sera cependant faible et ponctuel au vu du faible nombre de logements attendus.

Il n'y a pas d'impact d'un point de vue sonore.

- *Activités, équipements et services*

Du point de vue des activités, des équipements et des services, la construction de logements adaptés pour les seniors permet d'offrir à ce public une alternative aux établissements de type EHPAD qui offrent moins d'indépendance et d'accès aux équipements et services publics de la commune et de l'intercommunalité. Le projet comporte de plus la construction d'une salle communale permettant l'accueil de permanences médicales et contribuant au dynamisme de la vie associative.

L'impact d'un point de vue de l'accès aux activités, équipements et services est positif.

- *Santé humaine*

Du point de vue de la santé humaine, le projet de construction de logements adaptés aux seniors et d'une salle communale assurant des permanences médicales permet d'accompagner le vieillissement de la population et de répondre aux besoins d'un public spécifique qui a besoin d'adaptations de son logement pour pouvoir rester à domicile, tout en ayant accès à une offre de proximité en service de santé assurée par les permanences médicales de la salle communale.

L'impact d'un point de vue de la santé humaine est positif.

3.3 Les risques

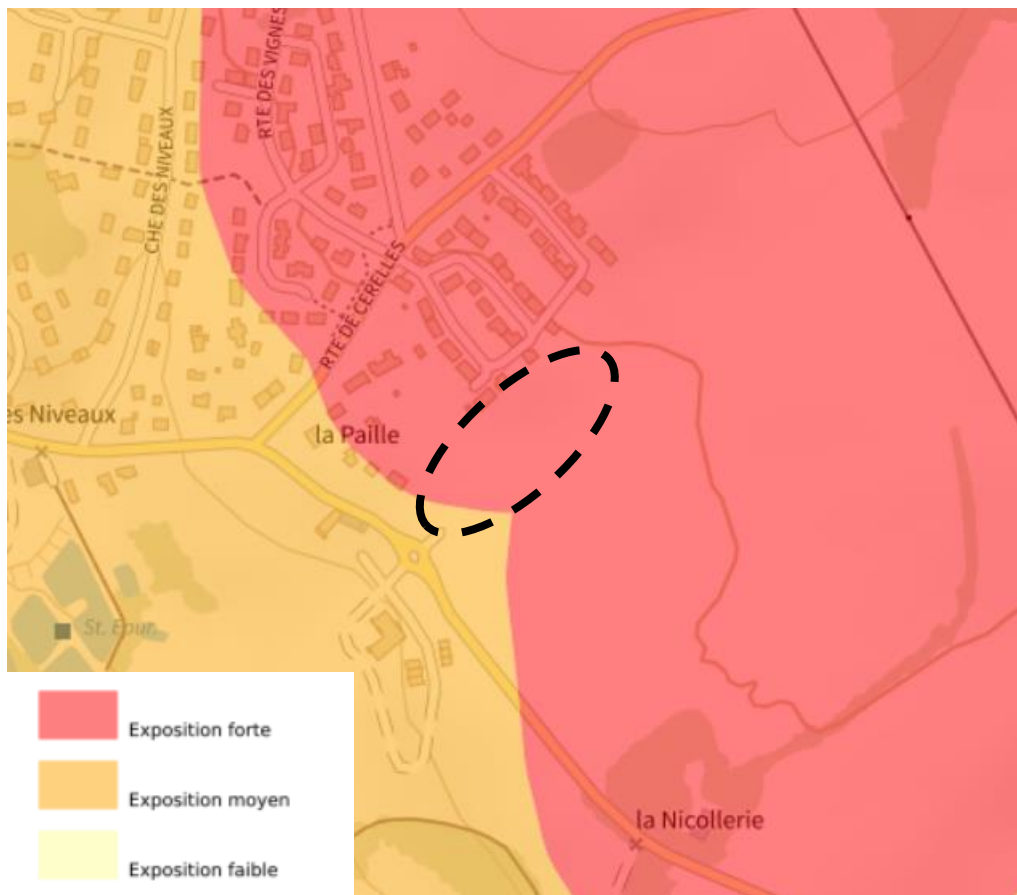
Etat initial

- Risque inondation

Selon l'inventaire BRGM, le secteur de projet n'est pas identifié comme inondable. Le risque de remontée de nappes apparaît comme très faible sur le secteur.

- Aléa retrait-gonflement des argiles

Sur le secteur de projet, l'aléa retrait-gonflement des argiles est classé comme fort par le BRGM. Ce risque naturel, généralement consécutif aux périodes de sécheresse, peut entraîner des dégâts importants sur les constructions, ce qui implique une vigilance quant aux méthodes de constructions et d'aménagement.



Carte 4. Exposition au risque de retrait et gonflement des argiles (source : Géorisques)

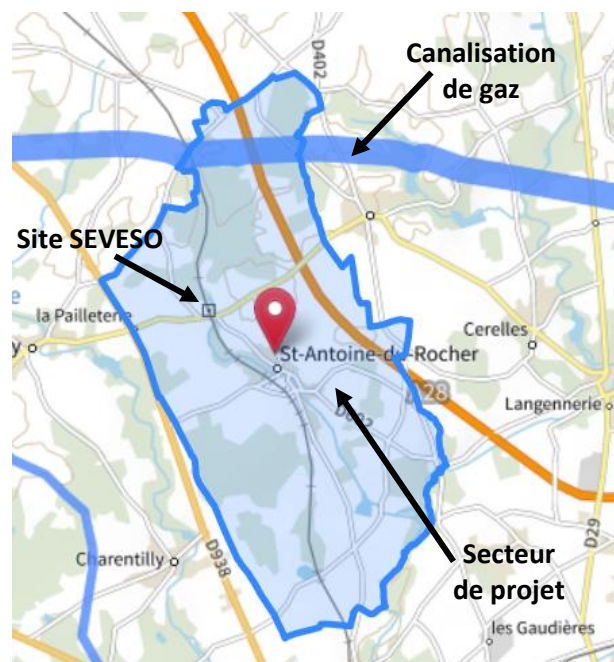
- Cavités souterraines

Selon l'inventaire BRGM, aucune cavité souterraine n'est recensée sur le secteur de projet.

- Risques technologiques

La commune de Saint-Antoine du Rocher est concernée par une canalisation de gaz sur sa partie Nord. Néanmoins, le secteur de la Paille est éloigné de cette canalisation.

Le risque lié au transport de matière dangereuse peut survenir potentiellement sur n'importe quelle route départementale, y compris sur la RD602 qui dessert le site de projet. Cependant, le dossier départemental des risques majeurs ne mentionne pas spécifiquement Saint-Antoine-du-Rocher pour ce risque. Du fait de son éloignement des axes autoroutiers, le risque apparaît donc comme faible pour le site de projet.



Carte 5. Exposition aux risques technologiques (source : Géorisques)

Le site n'est concerné par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Sur la commune de Saint-Antoine-du-Rocher, le site Socagra de stockage de produits agricoles fait l'objet d'un PPRT prescrit par arrêté préfectoral du 24 janvier 2010. Ce site est classé SEVESO seuil haut. Néanmoins, cette installation, également classée pour la protection de l'environnement, n'est pas située à proximité du site de projet puisque située à environ 3 kilomètres au nord du site de projet, près de la gare.

Il n'y a donc pas d'enjeux notables concernant les risques technologiques.

⇒ Le secteur de la Paille n'est soumis qu'à un risque majeur : le retrait-gonflement des argiles.

Enjeu important : Prendre en compte la sensibilité du site à l'aléa retrait-gonflement des argiles afin de ne pas accroître le risque

Impacts et mesures

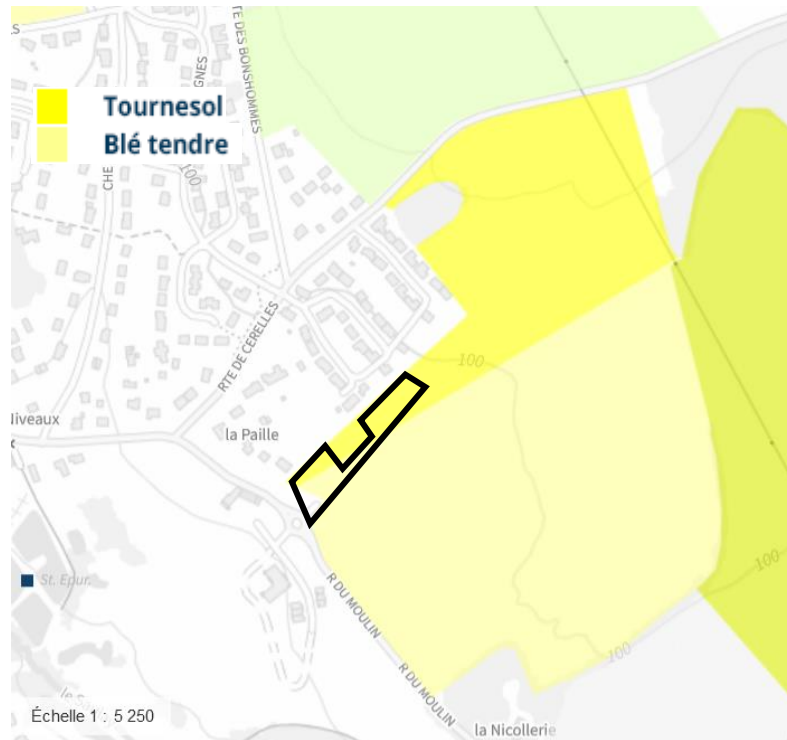
L'aléa retrait-gonflement des argiles classé comme fort sur le secteur impose une vigilance particulière quant aux méthodes de constructions et d'aménagement. A ce titre le Code de la construction impose des techniques constructives particulières afin de limiter au mieux les risques sur les constructions. Il conviendra donc, notamment lors de la procédure d'instruction, d'apporter une vigilance particulière sur cette thématique.

Le site n'est pas concerné par d'autres risques majeurs.

3.4 L'agriculture

Etat initial

Selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2020 le secteur est cultivé en grande culture de tournesol et de blé.



Carte 6. Extrait du RPG 2020 sur le secteur de projet (source : géoportail.gouv.fr)

Néanmoins, sur les 5 600 m² du périmètre de projet, environ 1 800 m² ne sont dans les faits pas cultivés. Ces 1 800 m² correspondent à la partie Sud du projet en limite avec la rue du Moulin (D602) qui dessert le secteur : présence d'une voie de desserte du giratoire de la Nicollerie, d'un espace enherbé jusqu'en limite avec les habitations du secteur de la Paille et d'un cheminement piéton reliant la partie Nord de la Paille (zone 1Aub) à la rue du Moulin. Le parcellaire agricole apparaît donc de petite taille (3 800 m²).



Photo 1. Vue du secteur de projet depuis la rue du Moulin



Photo 2. Vue du secteur de projet depuis la rue du Moulin

Par ailleurs, on peut noter la présence d'un bassin des eaux pluviales. Le parcellaire agricole, en plus d'être de petite taille, est donc déformé, ce qui relativise l'intérêt agricole du secteur.

De plus, le secteur de projet est de propriété communale depuis près de 20 ans (2004) et il est zoné « à urbaniser » depuis 2008 et l'approbation du PLU. L'agriculteur est donc conscient depuis de nombreuses années que ses terres seront amenées à être urbanisées. Ce dernier ne paye pas de fermage à la commune, mais en contrepartie il est convenu qu'il restitue les terres en cas de besoin de la mairie. L'agriculteur n'a pas réalisé d'investissements massifs ces dernières années. Aucune infrastructure, installation ou aménagement liés à l'exploitation agricole des terres n'est présente sur le site (hangar, système d'irrigation, bassin...). L'agriculteur a donné son congé à la mairie au profit de son fils à partir du mois de novembre 2023.

Enfin, le secteur est situé à proximité immédiate des espaces urbanisés, en entrée de ville, et un giratoire dessert déjà la parcelle, démontrant ainsi la vocation ancienne et affirmée d'urbaniser ce secteur.

La grille d'analyse présentée ci-dessous permet de qualifier l'enjeu agricole de la parcelle de **faible à modéré**.

Tableau 2. Grille d'analyse permettant de qualifier l'enjeu agricole

Enjeu :

Très faible	Faible	Modéré	Fort
-------------	--------	--------	------

axe 1	axe 2	axe 3	axe 4	axe 5	axe 6	axe 7
Structure parcellaire	Positionnement	Vocation des sols et rendements	Investissements et aménagements	Enjeux économiques	Contexte urbain	Equilibre d'exploitation
structure parcellaire efficace	Noyau principal de l'exploitation	AOC et vocation spécifique rare	Site de production, cultures spécialisées ou parcours	BIO / MAEC professionnel	Lisibilité agricole assurée	Installation récente
parcellaire déformé ou de petite taille	Ilot situé dans le prolongement de l'exploitation	vocation large, potentiel agricole moyen à très bon	drainage, irrigation ou présence de bâti d'élevage	activité professionnelle	pression urbaine ressentie	Plan d'épandage / projet d'installation en cours
parcellaire déformé et accès contraint	pas de particularités	vocation contrainte : herbagère ne pouvant être cultivé ou faible potentiel connu	prairies pâturées : clôtures, point d'eau...	double activité	secteur constructible à proximité immédiate des espaces urbanisés	pas de particularités
parcellaire petite taille, déformé et difficile d'accès	Ilot isolé et éloigné du site principal	vocation contrainte : terrains inondables ou pentus	sans aménagements récents	agriculture de loisirs	secteur constructible dans la trame urbaine	Arrêt d'activité programmé sans transmission

Enjeu important : Limiter l'impact sur l'activité agricole existante.

Impacts et mesures

En permettant la réalisation du projet, la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher va entraîner une consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, le parcellaire agricole ouvert à l'urbanisation apparaît de **petite taille** (3 800 m²) et l'enjeu agricole de la parcelle est qualifié de **faible à modéré**.

Le secteur de projet, de propriété communale depuis près de 20 ans (2004), est zoné « à urbaniser » depuis 2008 et l'approbation du PLU. Au regard des différentes caractéristiques du site exposées dans le chapitre « Etat initial », ce secteur a été choisi pour la réalisation du projet dans l'objectif d'un moindre impact sur l'activité agricole.

Par ailleurs, le projet prévoit un traitement paysager de qualité en limite avec l'espace agricole. Les cheminements piétons sont privilégiés aux voiries automobiles pour limiter l'imperméabilisation (meilleure perméabilité des sols) et des aménagements paysagers sont prévus pour contribuer à l'enrichissement des sols : aménagement de jardins partagés, plantation de plusieurs arbustes et arbres de haute tige.

L'impact de **la déclaration de projet sur l'agriculture est donc modéré**.

3.5 La biodiversité

État initial

■ Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR)

Pour rappel, le terme de « zones naturelles d'intérêt reconnu » regroupe :

- les espaces naturels protégés : les Réserves Naturelles Nationales (RNN), les Réserves Naturelles Régionales (RNR), les Réserves Biologiques de l'ONF (RB), les sites Natura 2000 (Zones spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale), les Arrêtés de Protection de Biotope (APB), les Espaces Naturels Sensibles (ENS)...
- les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Parcs Naturels Régionaux (PNR)...

Le territoire communal de Saint-Antoine-du-Rocher n'est concerné par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu (ZNIR). La ZNIEFF la plus proche est l'étang de Jumeau, situé à 6,2 kilomètres du périmètre de projet sur la commune de Saint-Roch. Ainsi, **le secteur de projet n'est caractérisé par aucune zone reconnue pour l'importance de la biodiversité de type Natura 2000 ou ZNIEFF**.



Carte 7. ZNIEFF les plus proches du périmètre de projet

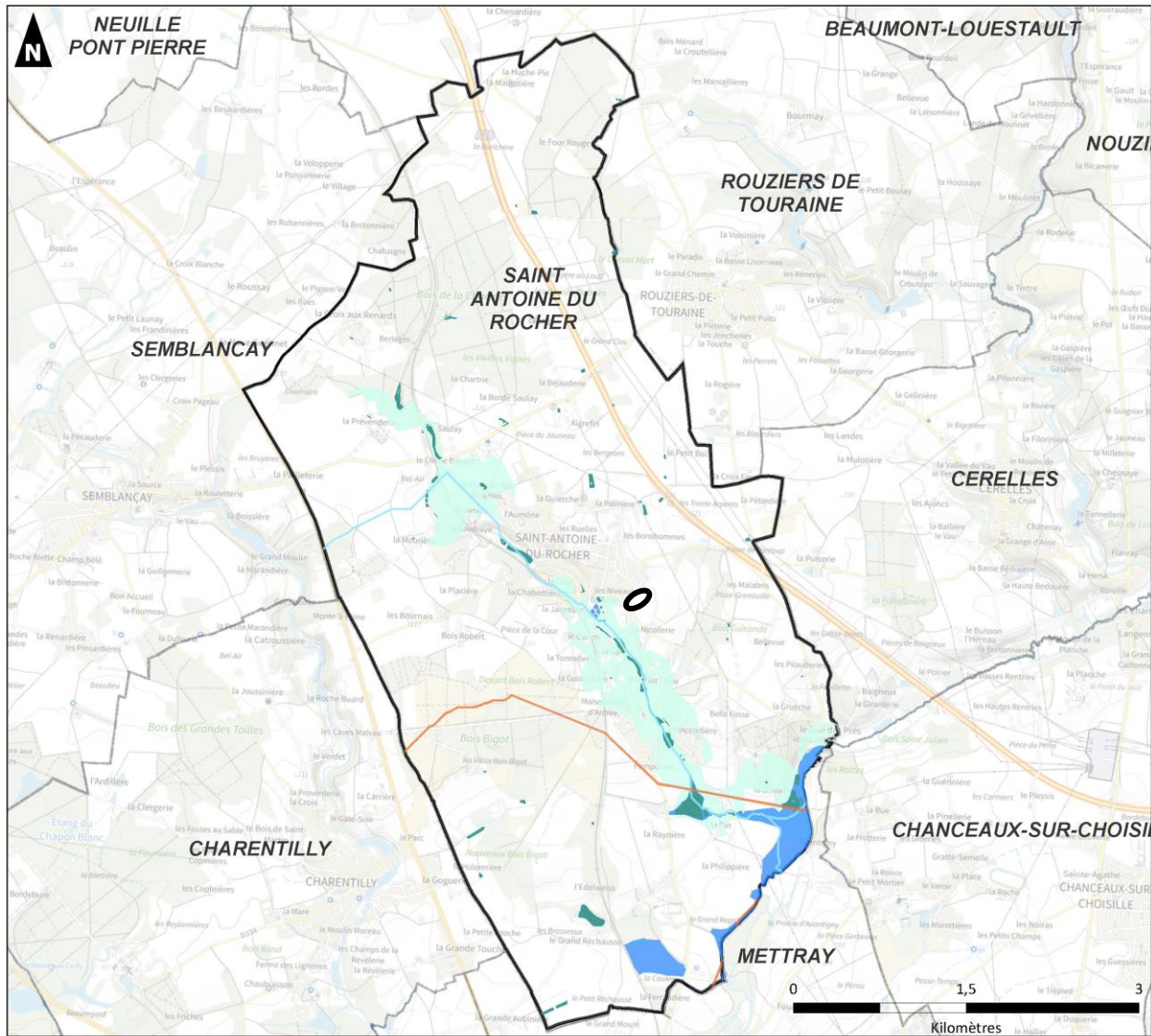
■ Continuités écologiques

Une pression trop importante de l'urbanisation tend à morceler les milieux naturels, avec parfois la création d'îlots urbanisés au sein du tissu agricole et naturel. Au sein de ces îlots, il est alors difficile pour les espèces de pouvoir se déplacer vers d'autres milieux voire même de réaliser leur migration (exemple des amphibiens). Il est alors nécessaire et impératif d'identifier ces corridors sur la commune et de les prendre en compte dans tout projet d'aménagement urbain. Des solutions existent pour concilier développement urbain et maintien de la biodiversité sur le territoire.

En effet, la prise en compte des continuités écologiques au niveau du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Centre-Val de Loire, approuvé en février 2020, rentre dans l'objectif « Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable ». Elle est décrite au niveau des règles n°36 « **Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique** » et n°37 « **Définir des dispositions nécessaires à la préservation et la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000** ».

Le SRADDET intègre ainsi le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire, adopté le 16 janvier 2015. La carte ci-après présente les continuités écologiques identifiées sur le territoire de Saint-Antoine-du-Rocher.

Trame verte et bleue sur le territoire communal



Sources : Cadastre.gov - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : août 2023

- Milieux humides - corridors
- Milieux humides - réservoirs
- Milieux ouverts - corridors
- Plan d'eau - corridors
- Plan d'eau - réservoirs

Carte 8. Cartographie de la trame verte et bleue sur le territoire communal

Le secteur de projet est situé en dehors de tout périmètre identifié au titre de la trame verte et bleue.

■ Boisements



Carte 9. Boisements les plus proches du périmètre de projet

Les boisements les plus proches sont situés respectivement à 210m et 290m, hors périmètre de projet.

Aucun boisement n'est situé dans le secteur de projet ou à proximité immédiate de celui-ci.

■ Conclusion sur le contexte écologique

Le territoire communal de Saint-Antoine-du-Rocher n'est concerné par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu (ZNIR) et la ZNIEFF la plus proche est située à 6,2 kilomètres du périmètre de projet. **Le secteur de projet n'est caractérisé par aucun zonage protecteur de type NATURA 2000 ou ZNIEFF.**

Le secteur de projet est situé en dehors de tout périmètre identifié au titre de la trame verte et bleue et aucun boisement n'est situé dans le secteur de projet ou à proximité immédiate.

Impacts et mesures

Le secteur de projet étant éloigné de toute Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu, étant situé en dehors de tout périmètre au titre de la trame verte et bleue et aucun boisement n'étant situé à proximité immédiate, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a pas d'impact sur ces éléments.

Le projet prévoit un aménagement paysager de qualité avec notamment l'aménagement d'un jardin partagé, la plantation de plusieurs arbustes et arbres de haute tige d'espèces locales et non-allergènes (cerisiers, pruniers) et la plantation de haies de noisetiers, tandis que le terrain actuel est nu. A ce titre, **la déclaration de projet a un impact positif sur la biodiversité.**

3.6 L'eau

Etat initial

- Eau potable et d'assainissement collectif

D'un point de vue des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, le secteur Sud de la Paille est raccordable. Le lotissement du secteur Nord de la Paille est desservi par l'assainissement collectif, assurant ainsi un raccordement facile au réseau pour le futur quartier.

La station d'épuration de Saint-Antoine-du-Rocher est très largement en capacité (2 800 EH pour 1 766 habitants en 2020). Le réseau d'assainissement et la station ont fait l'objet d'une mise aux normes en 2022 (voir article de presse ci-dessous).

INDRE-ET-LOIRE > Commune > Saint-Antoine-du-Rocher > Le réseau d'assainissement et la station se mettent aux normes

Le réseau d'assainissement et la station se mettent aux normes

Publié le 04/05/2022 à 06:26 | Mis à jour le 04/05/2022 à 10:09



CONSEIL MUNICIPAL - INDRE-ET-LOIRE

Le conseil municipal s'est réuni jeudi 28 avril sous la présidence de la maire, Claude Pain, pour délibérer des sujets inscrits à l'ordre du jour.

Station d'épuration et assainissement. Le silo à boue de la station d'épuration nécessite l'installation d'une protection par ventilation pour éviter la zone Atex (atmosphère explosive). L'entreprise Marteau a été retenue pour un montant de 16.198,80 € TTC. Sur le réseau, la télégestion doit être mise en place sur certains postes de refoulement, une armoire électrique doit être changée sur le poste de Pamplune et du matériel doit être mis aux normes sur la station d'épuration. Les montants des travaux sont estimés par Véolia à 21.801,20 € HT, les crédits nécessaires sont inscrits au budget. Par ailleurs, l'assemblée a approuvé le règlement du service public de l'assainissement collectif. Le document doit permettre également de définir les règles de la bonne utilisation du réseau d'assainissement collectif et il précise les contrôles de conformité du raccordement au moment de la construction et de la vente des biens immobiliers.



Photo 3. Extrait d'un article de presse mentionnant la mise aux normes du réseau d'assainissement et de la station de Saint-Antoine-du-Rocher (source : <https://www.lanouvellerepublique.fr/indre-et-loire/commune/saint-antoine-du-rocher/le-reseau-d-assinissement-et-la-station-se-mettent-aux-normes>)

Par ailleurs, le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas situé dans un périmètre de captage d'eau potable.

Enjeu important : Veiller au raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable

- *Gestion des eaux pluviales*

D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, en permettant l'ouverture d'une partie de la zone 2AU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU conduit à l'artificialisation du sol. Néanmoins la bonne gestion des eaux pluviales est assurée par la présence à proximité immédiate du projet d'un équipement de gestion des eaux pluviales.



Enjeu majeur : Veiller à la bonne gestion des eaux pluviales

- *Zones humides*

D'un point de vue des zones humides, le secteur Sud de la Paille n'accueille pas de zone humide identifiée. Aucune zone humide inventoriée n'est située à proximité du site de projet, sans perspectives d'impacts directs ou indirects du projet.

Enjeu nul.

Impacts et mesures

- *Eau potable et d'assainissement collectif*

D'un point de vue des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, le raccordement des nouvelles constructions aux différents réseaux imposé par le règlement écrit du PLU permettra d'assurer la qualité de l'eau potable et la qualité du traitement des eaux usées. Le nombre de logements prévus et les effluents générés sont largement inférieurs aux capacités du réseau d'assainissement collectif et aux capacités de la station d'épuration.

L'impact concernant la gestion de l'eau potable et de l'assainissement collectif est faible.

- *Gestion des eaux pluviales*

D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, la présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales est un atout majeur du site. Situé au cœur du secteur de projet, il va pouvoir assurer une gestion efficace des eaux pluviales.

De plus, le projet s'est attaché à limiter l'imperméabilisation en privilégiant les cheminements piétons aux voiries automobiles. Seules deux zones de desserte sont prévues, depuis le rond-point de la Nicollerie où l'embranchement est déjà présent et permettra de desservir la salle communale et une première série de logements, et depuis le secteur Nord de la Paille qui permettra de desservir une deuxième série de logements.

Ce choix de privilégier les cheminements doux au cœur du secteur et donc de limiter l'imperméabilisation permet une meilleure infiltration des eaux pluviales.

L'impact concernant la gestion des eaux pluviales est modéré.

- *Zones humides*

Le secteur de projet n'accueillant pas de zone humide et aucune zone humide n'étant répertoriée à proximité immédiate du site, l'impact concernant les zones humides est nul.

3.7 Le sol

État initial

Le secteur de projet correspond à des terres agricoles, non artificialisées.

Enjeu majeur : Limiter l'artificialisation des sols

Impacts et mesures

Le projet s'est attaché à limiter l'artificialisation des sols en privilégiant les cheminements piétons aux voiries automobiles et en prévoyant des aménagements paysagers pouvant concourir à l'enrichissement des sols : aménagement de jardins partagés, plantation de plusieurs arbustes et arbres de haute tige et plantation de haies, tandis que le terrain actuel ne présente aucun arbre ni aucune haie. Concernant la voirie, seules deux zones de desserte sont prévues, depuis le rond-point de la Nicollerie où l'embranchement est déjà présent et permettra de desservir la salle communale et une première série de logements, et depuis le secteur Nord de la Paille qui permettra de desservir une deuxième série de logements. Ce choix de privilégier les cheminements doux au cœur du secteur et donc de limiter l'imperméabilisation permet une meilleure perméabilité des sols.

De plus, le secteur de projet est d'une taille relativement limitée : 5 600 m² dont 3 800 m² actuellement cultivés.

Les impacts de la déclaration de projet sur les sols peuvent donc être qualifiés de modérés.

3.8 L'air et le climat

État initial

■ Mobilité

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher est desservie par une gare SNCF et le réseau "REMI Centre Val de Loire", ce qui lui permet d'être reliée à Tours et aux communes alentours. Elle bénéficie également du ramassage scolaire pour les collégiens et collégiennes se rendant au collège du Parc de Neuillé-Pont-Pierre.

• La gare SNCF

La gare SNCF de Saint-Antoine-du-Rocher se situe à 3 kilomètres au Nord du secteur de projet. Le trajet s'effectue en 5 minutes en voiture. On compte deux allers-retours par jour en train TER pour Tours (un le matin, l'autre le soir) et un train TER en journée direction Le Mans/Alençon et qui dessert également les communes proches de Neuillé-Pont-Pierre, Saint-Paterne-Racan ou encore Château-du-Loir. Tous les autres trajets s'effectuent en car TER direction Tours, Saint-Christophe-sur-le-Nais ou Château-du-Loir.

Les trajets effectués en train permettent de rallier le centre-ville de Tours en une quinzaine de minutes quand le trajet en voiture s'effectue en 25 minutes. Les trajets en car s'effectuent quant à eux en 45 minutes minimum, ce qui n'offre pas une alternative très intéressante à la voiture individuelle.

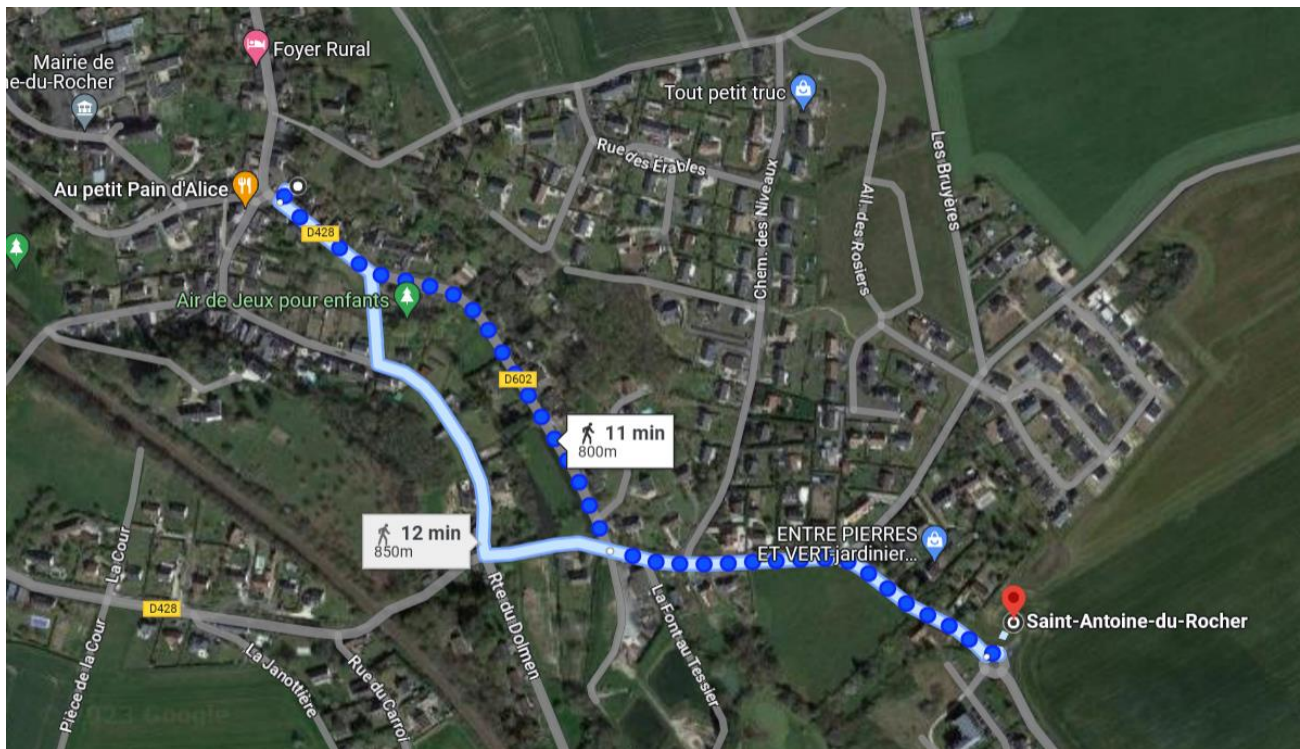
• Le réseau REMI (Réseau de Mobilité Interurbaine) Centre-Val de Loire

Depuis le 1^{er} septembre 2017, et en complément de son rôle d'organisation des services TER, la Région Centre-Val de Loire est désormais en charge de l'organisation des services interurbains routiers de voyageurs d'intérêt régional.

La commune est desservie par la ligne M Saint-Christophe-sur-le-Nais > Tours. On compte toute l'année minimum 6 allers par jour direction Tours et 6 retours depuis Tours.

Le bus s'arrête à 4 arrêts sur la commune : la Gare, le Clos de la Cure, la Place de la Chapelle et le Gué des Prés. L'arrêt le plus proche du site de projet est l'arrêt de la Place de la Chapelle, situé à 11 minutes à pied.

Le réseau REMI assure également le transport scolaire vers le collège de Neuillé-Pont-Pierre et ce gratuitement depuis le 1^{er} septembre 2017.



Carte 10. Trajet entre l'arrêt de bus et le secteur de projet (source : Google)

Enjeu important : Renforcer les alternatives à la voiture individuelle

■ Energie

Concernant l'énergie, le secteur de projet est raccordable aux réseaux d'électricité et de gaz.

Enjeu important : Limiter les besoins en énergie

Impacts et mesures

■ Mobilité

Le projet de l'îlot du Saulay permet de rapprocher les personnes âgées isolées sur le territoire, du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher situé à quelques centaines de mètres du site de projet, et ainsi de favoriser les mobilités douces. Ces dernières sont également favorisées par l'aménagement de cheminements piétons. L'OAP dédiée au secteur de la Paille prévoit la création d'une voirie assurant une liaison interquartier entre le rond-point de la Nicollerie et la phase 1 déjà réalisée. Le projet ne prévoit pas la réalisation de cette voirie mais cette réalisation pourra être faite dans le cadre de l'aménagement futur du secteur restant en 2Aub. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est propice à un raccourcissement des distances de déplacements, à la réduction des émissions de polluants et au recours à des modes doux.

Les impacts concernant la mobilité sont donc positifs.

■ Energie

Concernant l'énergie, pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations

maximales en énergie primaire par rapport à la précédente au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre. La déclaration de projet et l'évolution des règles du PLU ne concernent pas les principes constructifs et énergétiques des futures constructions. La construction de nouvelles habitations générera nécessairement de nouvelles consommations d'énergie, l'impact sera cependant faible aux vues des normes thermiques en vigueur et de l'ampleur modeste du projet.

3.9 Le patrimoine et le paysage

Etat initial du site et son environnement immédiat

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher accueille un monument historique, le dolmen dit de Mettray ou de la Grotte aux Fées. Il est situé à 4 kilomètres au Sud du secteur de projet, en limite de la commune de Mettray.



Photo 4. Dolmen de la Grotte aux Fées



Carte 11. Distance entre le site de projet et le dolmen de la Grotte aux Fées

Le secteur de projet n'accueille pas d'élément patrimonial remarquable et le PLU n'édicte aucune protection particulière sur le secteur.

Le secteur Sud de la Paille est situé en entrée Sud-Est de la commune de Saint-Antoine-du-Rocher.

Photo 5. Entrée Sud-Est de la commune avec sur la droite le secteur Sud de la Paille



Enjeu majeur : Offrir une entrée de ville qualitative

Impacts et mesures

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU insère plusieurs mesures visant à améliorer la qualité paysagère du secteur et à qualifier l'entrée Sud-Est du bourg (voir ci-dessous l'extrait de l'OAP modifiée).

L'aménagement du secteur 1AUb « phase 2 » devra prévoir l'implantation d'un équipement collectif/commun et un traitement paysager qualitatif afin de qualifier l'entrée Sud-Est du bourg rue du Moulin et intégrer l'opération.

Des jardins partagés devront être prévus.

Un traitement paysager de qualité devra être réalisé sur la frange du secteur 1AUb « phase 2 » en limite avec le secteur 2AUb afin de qualifier l'entrée de ville depuis la rue du Moulin tant que la zone 2AUb n'est pas urbanisée.

Concernant l'aspect des constructions, le secteur ouvert à l'urbanisation reprendra les règles du secteur 1AUb, situé à proximité directe sur la partie Nord de la Paille. Un bassin dédié à la gestion des eaux pluviales est déjà présent au cœur du secteur, ce qui permettra de constituer un filtre végétal. De plus, pour limiter l'impact visuel des constructions, sur la partie Sud du secteur ouvert à l'urbanisation, l'OAP prévoit la réalisation d'un traitement paysager de qualité en frange avec le secteur qui n'est pas ouvert à l'urbanisation (plantation de plusieurs arbustes et arbres de haute tige d'espèces locales et non-allergènes (cerisiers, pruniers) et plantation de haies de noisetiers).

L'ensemble de ces éléments permet d'assurer l'intégration paysagère des constructions.

En cumulé, les impacts de la déclaration de projet sur le patrimoine et le paysage sont donc faibles.

CHAPITRE 4. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible

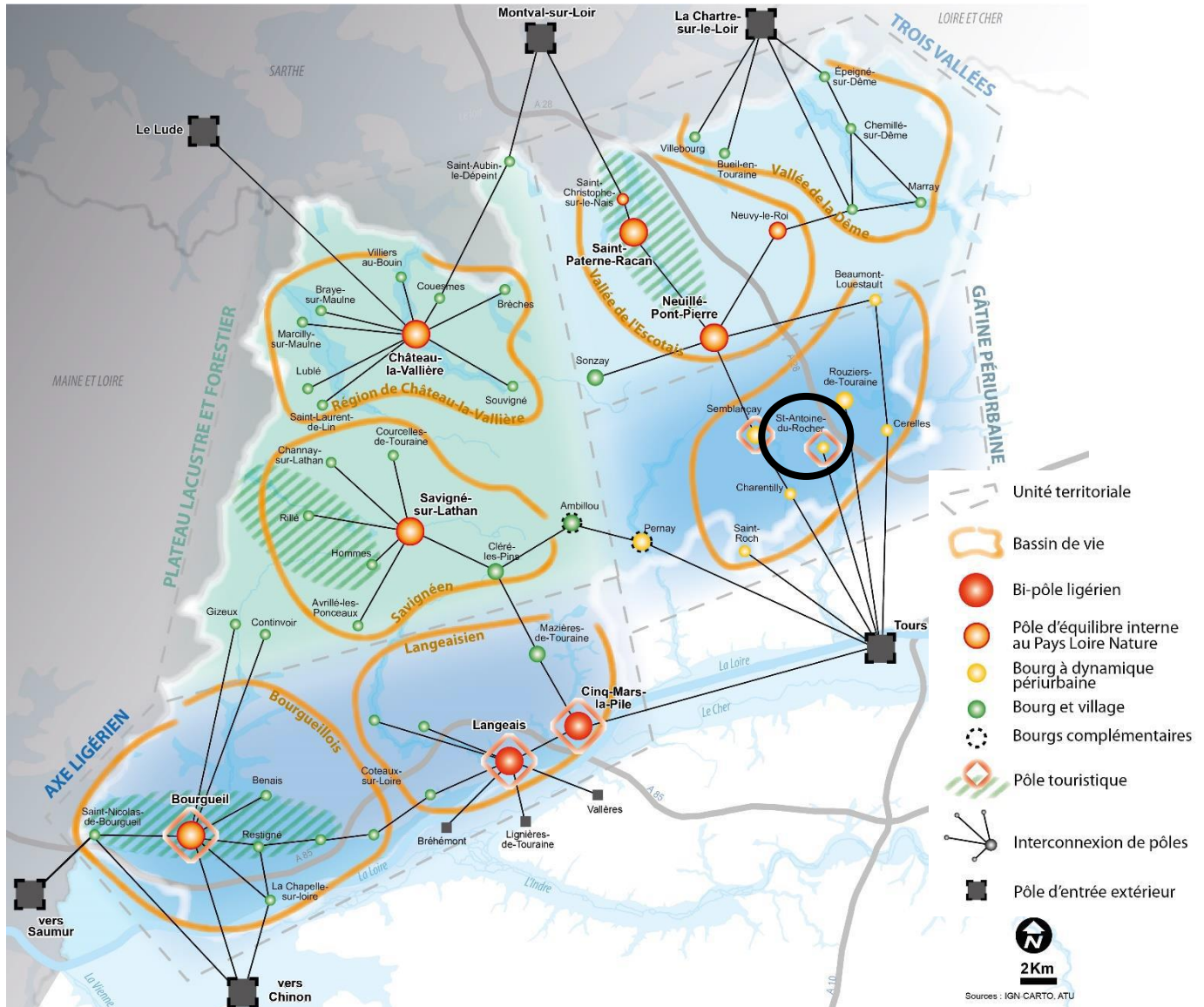
Selon l'article L.131-4, L131-5 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Antoine-du-Rocher doit être compatible avec :

Article du Code de l'urbanisme	Documents	En vigueur sur le territoire
L.131-4	Schéma de Cohérence Territoriale	Oui (SCoT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé le 22 mars 2022).
	Schémas de mise en valeur de la mer	Non
	Plans de déplacements urbains	Non
	Programmes locaux de l'habitat	Non (PLH de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles se terminait en 2015)
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non
L131-5	Plan climat-air-énergie	Oui (PCAET du Pays Loire Nature validé par l'Etat en juin 2022)
L131-6	Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II	Non
	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Oui (SRADDET Centre-Val de Loire approuvé le 4 février 2020)
	Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	Non
	Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non
	Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non
	Les chartes des parcs naturels régionaux	Non
	Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux	Non
L131-6	Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	Oui (SDAGE Loire Bretagne adopté le 4 avril 2022)

Article du Code de l'urbanisme	Documents	En vigueur sur le territoire
	Schémas d'aménagement et de gestion des eaux	Non
	Plans de gestion des risques d'inondation	Oui (PGRI Loire Bretagne approuvé le 15 mars 2022)
	Schémas régionaux des carrières	Oui (SRC Centre-Val de Loire approuvé le 21 juillet 2020)
	Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	Non
	Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane	Non
	Schéma régional de cohérence écologique	Oui (SRCE Centre-Val de Loire approuvé le 16 janvier 2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	Non
	Le plan de mobilité d'Ile-de-France	Non
	Les directives de protection et de mise en valeur	Non
	La Directive Territoriale d'Aménagement	Non

4.2 SCOT du Nord-Ouest de la Touraine

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine approuvé en mars 2022 identifie Saint-Antoine-du-Rocher comme un « bourg à dynamique périurbaine » et comme « pôle touristique ».



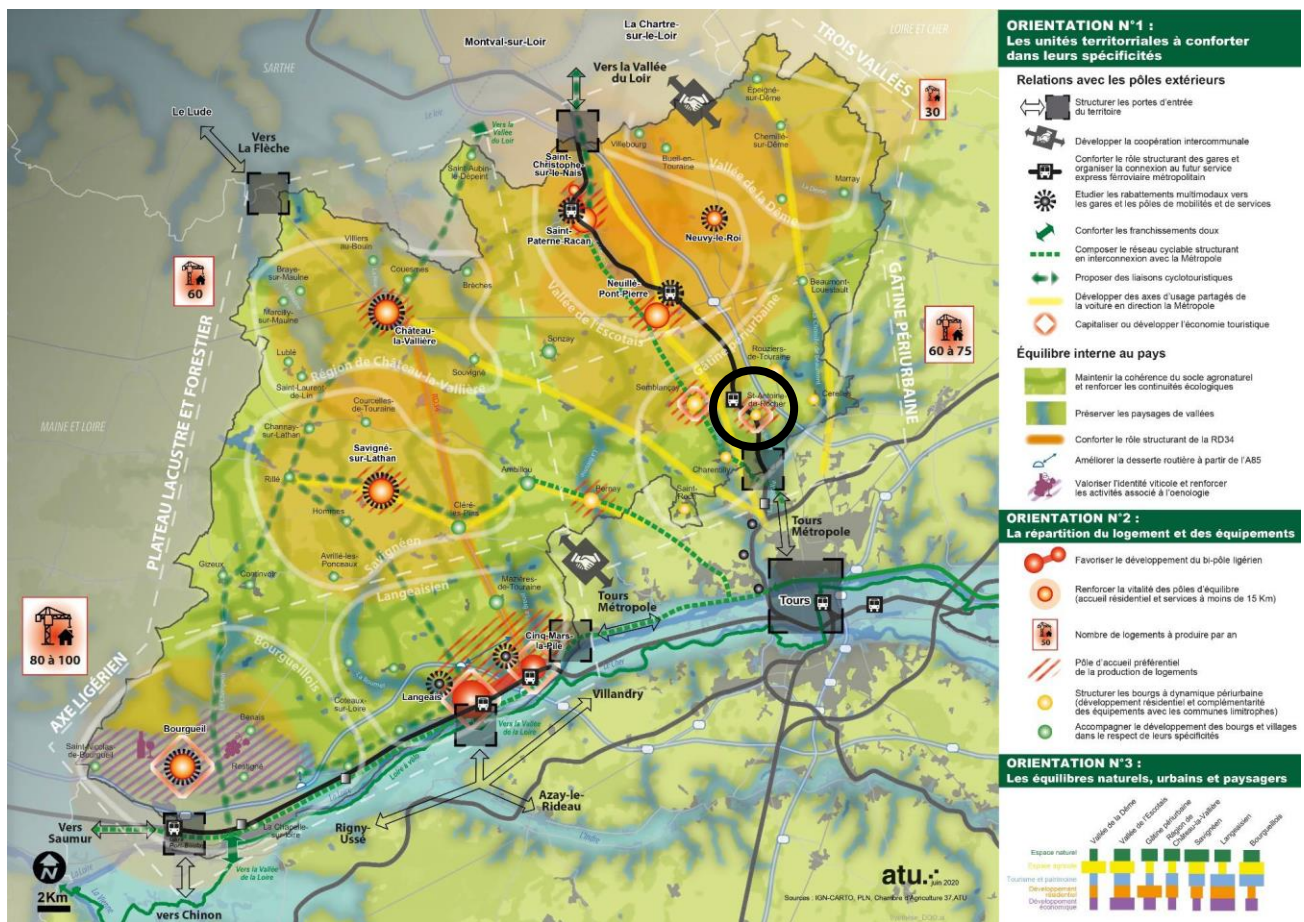
Carte 12. Armature territoriale du SCOT Pays Loire Nature (source : SCOT Pays Loire Nature – DOO p.8)

Dans son orientation n°2 qui concerne la répartition du logement et des équipements, le SCOT identifie Saint-Antoine-du-Rocher comme un bourg à dynamique périurbaine à structurer en y développant l'offre résidentielle et en faisant jouer la complémentarité de ses équipements avec les communes limitrophes.

Saint-Antoine-du-Rocher est identifié comme un pôle d'accueil préférentiel de la production de logements.

La commune est identifiée dans une polarité appelée « la Gâtine périurbaine ». La position de la Gâtine périurbaine en interface directe avec la métropole tourangelle la destine à accueillir un développement résidentiel important, de l'ordre de 25% à 30% de la production totale de logements sur le territoire du SCOT. La commune de Saint-Antoine-du-Rocher bénéficie de la présence d'une gare ferroviaire (ligne Tours-Le

Mans) et de la proximité de la métropole tourangelle pour porter un niveau certain de développement résidentiel. Dans cette perspective, **Saint-Antoine-du-Rocher constitue une cible prioritaire dans le SCOT**.



Carte 13. Traduction cartographique des orientations 1, 2 et 3 du SCoT du Pays Loire Nature (source : SCoT Pays Loire Nature – DOO p.9)

Sur l'unité territoriale de la Gâtine périurbaine, dont Saint-Antoine-du-Rocher fait partie, il est fixé un maximum de 95 à 96 hectares de foncier à mobiliser en extension urbaine pour de l'habitat. Le secteur Sud de la Paille objet de la procédure de déclaration de projet d'une superficie de 0,5 hectare entre confortablement dans la part de foncier disponible pour la commune.

PERSPECTIVES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE			
	Foncier maximal à mobiliser en extension urbaine pour l'habitat	Foncier maximal à mobiliser en extension urbaine pour l'activité économique	
UNITÉS TERRITORIALES	Nombre d'hectares		Communautés de Communes
AXE Ligérien	95/96	58	Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire
Plateau Lacustre et forestier	60		
Gâtine périurbaine	68/69	142	Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire
Trois vallées	30		
<i>Pays Loire Nature</i>	253	200	453

Tableau 3. Perspectives de modération de la consommation d'espace par unités territoriales du SCoT Pays Loire Nature (source : SCoT Pays Loire Nature – DOO p.30)

En ce qui concerne la production de logements sociaux, le SCOT prescrit un objectif de production minimum de 500 logements sociaux sur son territoire, soit 9% minimum de la totalité de son parc de logements.

Caractéristiques des logements locatifs sociaux du Pays Loire Nature au 1^{er} janvier 2018

	Nombre de logements sociaux	Logements individuels (en %)	Logements de 3 et 4 pièces (en %)	Logements construits depuis 2000 (en %)	Logements financés en PLAi (en%)	Taux de pression
SCoT du Pays Loire Nature	2.249	61%	73%	28%	8,4%	1,6
Tours Métropole Val de Loire (TMVL)	35.445	8%	61%	15%	2,8%	2,9
SCoT de l'Agglomération Tourangelle hors TMVL	3.742	43%	69%	34%	7,9%	2,1
SCoT Amboise-Bléré-Château-Renault	3.755	34%	69%	15%	4,5%	1,5
SCoT du Chinonais	3.023	58%	68%	25%	5,2%	1,3
SCoT du Lochois	2.454	56%	68%	16%	3,8%	1,6

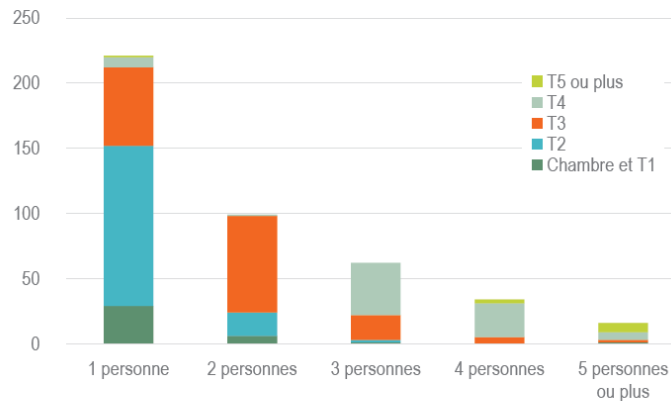
Source : Conseil Départemental 37 - RPLS 2018, Tours Métropole Val de Loire - Fichier commun de la demande 2018.

Au 31 décembre 2018, 432 demandes de logements sociaux concernent le Pays Loire Nature, soit moins de 3% des demandes exprimées au sein de l'Indre-et-Loire. Langeais est la commune la plus demandée (23%) avec Bourgueil (13%), Cinq-Mars-la-Pile (9%) et Neuillé-Pont-Pierre (8%). Saint-Antoine-du-Rocher apparaît en retrait et actuellement son parc de logements ne répond pas entièrement à la demande. En parallèle, 273 logements sociaux ont été attribués en 2018, soit un taux de pression qui s'élève à 1,6 demande pour 1 logement locatif social attribué. Ce ratio est similaire aux SCoT Lochois et Amboise-Bléré-Château-Renault mais nettement plus faible qu'au sein du SCoT de l'Agglomération tourangelle.

Le profil des demandeurs montre que près de la moitié d'entre eux sont des personnes seules (47%). Ils résident pour une grande majorité (60%) déjà au sein du Pays Loire Nature. Les autres personnes qui souhaitent intégrer un logement social sur le territoire proviennent essentiellement de Tours Métropole Val de Loire (18% des demandeurs) et de territoires extérieurs à l'Indre-et-Loire (16%), notamment limitrophes du Pays Loire Nature.

Les demandeurs de logements sociaux sollicitent fortement des logements de type T3 (37% de la demande) et T2 (33%). Logiquement, la taille des logements recherchée est corrélée avec le nombre de personnes par ménage. 70% des personnes seules souhaitent intégrer un petit logement et notamment un T2 (56%). Près des trois quarts des ménages de deux personnes sollicitent un T3 tandis que les ménages de quatre personnes ou plus s'orientent vers les très grands logements. À noter : un attrait important des personnes seules et couples pour les T3 (voir graphique ci-dessous).

Taille des ménages et des logements recherchés par les demandeurs qui indiquent le Pays Loire Nature en 1^{er} choix



Source : Tours Métropole Val de Loire, Fichier commun de la demande locative sociale, 2018

Enfin, concernant l'armature naturelle du territoire, le SCOT prévoit l'orientation n°4 « Conforter la biodiversité à travers la trame verte et bleue ».

Cette orientation définit des degrés de protection divers pour les 3 composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) : socle de base (nature ordinaire), noyaux de biodiversité (appelés aussi réservoirs de biodiversité) et corridors écologiques, ce réseau constitue « les continuités écologiques ».

Le secteur de projet est situé sur un socle de base (espace agricole), **en dehors de tout périmètre identifié au titre de la trame verte et bleue** (réservoir de biodiversité ou continuité écologique).

La procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher est donc compatible avec le SCOT.

4.3 PCAET du Pays Loire Nature

Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Loire Nature a défini 4 axes stratégiques faisant chacun l'objet de plusieurs actions. Certaines actions étaient déjà présentes dans l'ancien PCAET, d'autres ont été ajoutées en 2022. Ces axes et actions sont présentés ci-dessous :

- **Axe 1 : La réduction des consommations énergétiques**
 - Mettre en œuvre une démarche d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat
 - Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements
- **Axe 2 : La production d'énergie renouvelable**
 - Développer la production d'énergie renouvelable
 - Développer l'initiative locale comme soutien de la production d'énergie renouvelable
- **Axe 3 : Les émissions de GES**
 - Engager une réduction forte des émissions de gaz à effet de serre du secteur économique
 - Améliorer l'empreinte énergétique et carbone des déplacements
 - Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole
- **Axe 4 : L'adaptation au changement climatique**
 - Anticiper la gestion de la ressource en eau compte tenu des évolutions climatiques
 - Réduire la vulnérabilité et l'empreinte carbone du secteur agricole
 - Orienter la gestion forestière au regard des enjeux du changement climatique

- Préserver les populations

La déclaration de projet n°2 permet de rapprocher les personnes âgées du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher et de favoriser les mobilités douces. La procédure est propice à un raccourcissement des distances de déplacements, à la réduction des émissions de polluants et au recours à des modes doux.

Concernant l'énergie, pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive en matière de consommations maximales en énergie primaire par rapport à la précédente au vu des accords de Kyoto et de Rio signés par la France, dans le but de réduire à court et moyen termes les émissions de gaz à effet de serre. Les constructions prévues sur le secteur de projet devront respecter cette réglementation.

Ainsi la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher est compatible avec le PCAET du Pays Loire Nature.

4.4 SRADDET Centre-Val de Loire

Le SCOT du Nord-Ouest de la Touraine (2022) a été approuvé après le SRADDET Centre-Val de Loire (2020), il intègre donc les objectifs du SRADDET. En étant compatible avec le SCOT, la déclaration de projet n°2 est donc compatible avec le SRADDET.

4.5 SDAGE Loire Bretagne

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé en 2022 et portant sur les années 2022 à 2027 incluses.

L'objectif central du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027. Le SDAGE définit ainsi 14 grandes orientations :

Orientation	Compatibilité avec la déclaration de projet
Repenser les aménagements des cours d'eau	Non concerné
Réduire la pollution par les nitrates	Non concerné
Réduire la pollution organique et bactériologique	Non concerné
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	Non concerné
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	Non concerné

Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas situé dans un périmètre de captage d'eau potable.
Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	Non concerné
Préserver les zones humides	Non concerné
Préserver la biodiversité aquatique	Non concerné
Préserver le littoral	Non concerné
Préserver les têtes de bassin versant	Non concerné
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Non concerné
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Non concerné
Informers, sensibiliser, favoriser les échanges	Non concerné

4.6 PGRI Loire Bretagne

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) est un outil de cadrage à l'échelle du bassin, instauré par la directive inondation. La directive inondation a pour objectif de réduire les conséquences négatives des inondations sur la population, sur l'activité économique et sur le patrimoine environnemental et culturel. Il s'agit de construire une vision homogène et partagée des risques permettant de hiérarchiser les actions.

Le PGRI définit la vision stratégique des priorités d'actions en matière de prévention des inondations, à l'échelle du bassin Loire-Bretagne pour les 6 années à venir (2022-2028). Il formalise des objectifs de gestion des risques inondation et apporte une vision d'ensemble sur le bassin.

Le PGRI fixe les objectifs relatifs :

- à la gestion des risques d'inondation concernant le bassin ou groupement de bassins ;
- aux territoires identifiés comme étant à risque important d'inondation.

Le secteur ouvert à l'urbanisation est localisé en dehors des zones inondables connues (absence sur le territoire communal d'un PPRi ou d'un Atlas des Zones Inondables).

4.7 Schéma régional des carrières

Le projet ne concerne pas un secteur de carrière.

4.8 Schéma régional de cohérence écologique

Le SRADDET, lui-même intégré au SCOT, intègre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire, adopté le 16 janvier 2015. En étant compatible avec le SCOT, la déclaration de projet n°2 est donc compatible avec le SRCE.

Communauté de Communes Gâtine Choisilles -
Pays de Racan

COMMUNE DE SAINT- ANTOINE-DU-ROCHER

Plan Local d'Urbanisme (PLU) -
Modification n°4



Notice de présentation

Version : approuvée en Conseil Communautaire du 27 octobre 2021

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



Dossier 20033701-CCGCPR-801
27/10/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté de Communes Gâtine Choisilles -
Pays de Racan

Commune de SAINT- ANTOINE-DU-ROCHER

Plan Local d'Urbanisme (PLU) -
Modification n°4



Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	27/10/2021	Modification n°4 du PLU de St-Antoine-du-Rocher

	Nom - Fonction	Date
Rédaction	RIOCHET Quentin	27/10/2021
Validation	AGATOR Sébastien	27/10/2021

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4	5
1.1 Objectifs de la modification n°4 du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher	6
1.2 Justification du choix de la procédure.....	8
CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS DU PLU COMMUNAL ET LEURS JUSTIFICATIONS.....	9
2.1 La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination	10
2.1.1 Contexte réglementaire.....	10
2.1.2 Intérêt communal de la modification n°4 du PLU	11
2.1.3 Les critères de désignation des bâtiments	11
2.1.4 Les modifications apportées au PLU.....	12
2.2 La désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination dans le parc du Château d'Ardrée, pour une vocation touristique.....	24
2.2.1 L'activité touristique sur le château d'Ardrée	24
2.2.2 Le patrimoine bâti sur le site du château d'Ardrée	24
2.2.3 Le projet touristique sur les bâtiments de l'ancienne ferme du château	28
2.2.4 Intérêt communal	31
2.2.5 Contexte réglementaire.....	32
2.2.6 Les modifications apportées au PLU.....	32
2.3 Permettre la construction d'annexes aux habitations en zone A et N par la modification des règles de constructibilités	35
2.3.1 Les besoins de modification du règlement de zone A et N	35
2.3.2 Le contexte règlementaire.....	35
2.3.3 Les modifications apportées au PLU.....	35
2.4 Suppression de l'Emplacement Réserve n°10	46
2.4.1 Le contexte.....	46
2.4.2 Les modifications apportées au PLU.....	47
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4	49
3.1 Introduction.....	50
3.2 Impacts sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	50
3.3 Impacts sur l'activité agricole	50
3.4 Impacts du projet sur l'Environnement.....	50
3.5 Impacts sur le paysage et le patrimoine.....	51
3.6 Impacts urbains	51
3.7 Impacts en matière de risques, de pollutions	51
3.7.1 Les Risques.....	51
3.7.2 La pollution	52

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

1.1 Objectifs de la modification n°4 du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Antoine-du-Rocher a été approuvé le 28 janvier 2008. Depuis son approbation, ce document a fait l'objet des évolutions suivantes :

Type de procédure	Approbation
Révision allégée n°1	03 janvier 2012
Modification n°1	03 janvier 2012
Modification n°2	18 septembre 2012
Déclaration de projet n°1	01 décembre 2015
Modification n°3	04 mars 2020

La présente procédure de modification n°4 du PLU a pour finalité :

1. La prise en compte des dernières évolutions législatives (ALUR) relatives aux possibilités données aux PLU de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement de destination dans les zones Agricoles et Naturelles, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
2. La prise en compte de cette même possibilité donnée aux PLU mais cette fois-ci pour un projet spécifique de valorisation touristique d'un ancien corps de ferme intégré à la propriété du Château d'Ardree ;
3. De redéfinir les règles de constructions d'annexes en zone Agricoles et Naturelles afin de s'assurer de leur compatibilité avec les dernières évolutions législatives (ALUR). En effet dans les zones A et N, selon le Code de l'Urbanisme en vigueur, la construction d'une annexe à une habitation ne peut être autorisée que si le règlement précise leur secteur d'implantation et leurs conditions de hauteur, d'emprise et de densité, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.
4. De supprimer l'Emplacement Réserve n°10, suite à réception de la mise en demeure d'acquiescer du terrain concerné.

La présente procédure de modification n°4 du PLU a pour effet :

1. La modification du document de règlement écrit du PLU au niveau des règles liées au changement de destination de bâtiments dans les zones A et N ;
2. La modification du document de règlement écrit du PLU au niveau des règles liées à la construction d'annexes aux habitations dans les zones A et N ;
3. La modification du règlement graphique du PLU pour y désigner les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, ainsi que pour y supprimer l'emplacement réservé n°10 ;
4. L'ajout d'une annexe au PLU illustrant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N ;

5. La modification de l'annexe « 05.5 Liste des Emplacements Réservés »

1.2 Justification du choix de la procédure

Selon l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ». Autrement dit, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si l'objet de cette modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de révision lorsque la commune décide :

- « *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

Or, la modification envisagée dans le cadre de ce dossier n'est pas de nature à engager de telles évolutions du PLU.

La procédure de modification paraît donc plus adaptée.

L'article L153-45 du Code de l'Urbanisme nous précise qu'une procédure de modification simplifiée, signifiant l'absence d'Enquête Publique, peut être engagée :

- « *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

Selon l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification (avec Enquête Publique) lorsque le projet a pour effet :

- « *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

A la lecture de cette dernière liste, c'est la procédure de modification AVEC Enquête Publique qui paraît donc être la mieux adaptée aux évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure.

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS DU PLU COMMUNAL ET LEURS JUSTIFICATIONS

2.1 La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination

2.1.1 Contexte réglementaire

■ L'approbation du PLU, le 28 janvier 2008

A l'approbation du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher, le 28 janvier 2008, le règlement écrit de PLU prévoyait dans les zones Naturelles la possibilité de changer de destination certains bâtiments, sans les désigner sur le règlement graphique. Ce changement de destination :

- ne pouvait être dédié qu'à la création de logements ;
- ne devait en aucun cas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
- devait contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

Cette possibilité de changer de destination un bâtiment pour y créer un logement était également autorisée en zone Agricole, mais seulement dans le contexte de création d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole.

■ Evolutions du Code de l'Urbanisme suite à la loi ALUR

Depuis l'approbation de la loi ALUR, pour être autorisé, le changement de destination doit être étoilé sur le règlement graphique du PLU. Or, le PLU de Saint-Antoine-du-Rocher ne désignant aucun bâtiment, donne en revanche la possibilité à tous les bâtiments de changer de destination pour un usage d'habitation dans la zone N.

L'approbation de la loi ALUR a également été l'occasion de rappeler que le changement de destination de bâtiments était autorisé à la fois en zone A et en zone N.

Toutes ces évolutions ont été intégrées au code de l'Urbanisme, aux articles L.151-11 et R.151-35

Article L151-11

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), 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.

Le règlement du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher n'étant plus adapté à ces dernières évolutions législatives, il ne permet plus aucun changement de destination de bâtiments sur son territoire.

[Article R151-35](#)

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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.

2.1.2 Intérêt communal de la modification n°4 du PLU

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher souhaite donc profiter de cette procédure de modification n°4 du PLU pour réaliser un inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destinations dans les zones A et N de son territoire afin de prendre en compte les dernières évolutions législatives à ce sujet.

La nouvelle destination autorisée, pour ces bâtiments inventoriés, sera multiple et s'appuiera sur la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme :

- Logement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Autres équipements recevant du public ;
- Industrie seulement apparentée à l'artisanat ;
- Bureau.

En plus de **participer à sa dynamisation**, par la création éventuelle de nouveaux logements ou de nouvelles activités économiques et de services, la commune souhaite répondre à l'attente déjà observée sur le territoire de certains entrepreneurs qui peinent à trouver des locaux disponibles pour leur activité dans le centre-bourg. Son positionnement avantageux par rapport à l'agglomération tourangelle semble également attirer des familles qui souhaitent s'éloigner des contraintes de la vie urbaine.

Tout projet de la sorte, qui pourrait voir le jour sur le territoire, contribuera également à **la mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti communal** dans le sens où les bâtiments identifiés par la municipalité répondent à des critères bien précis (cf : ci-après) et notamment à celui de sa qualité patrimoniale. Des projets de ce genre ont déjà eu lieu sur la commune et ont permis, grâce à l'intervention d'artisans locaux reconnus pour leur savoir-faire, des réalisations de belle facture sur des bâtiments dont l'état de vétusté était pourtant avancé.

2.1.3 Les critères de désignation des bâtiments

Selon l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, 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 (CDPENAF) et en zone naturelle de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Un projet de changement de destination en zone agricole ou naturel est donc susceptible de faire l'objet d'un avis négatif de l'une de ces commissions, ce qui limite fortement l'impact de tels projets sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ou sur la qualité paysagère et/ou environnementale d'un site.

En complément de cette précaution apportée par le législateur, la commune de Saint-Antoine-du-Rocher souhaite s'assurer, en amont du passage en commission du dossier, que l'impact d'un changement de destination sur son environnement soit limité. **Les bâtiments inventoriés dans le cadre de cette procédure de modification n°4 répondent donc à des critères strictes définis par la municipalité :**

- Le bâtiment identifié ne doit pas être situé dans un rayon de 100m autour de la seule exploitation d'élevage de la commune ;
- Le bâtiment présente une emprise au sol supérieure à 35m², surface minimale estimée permettant l'accueil des nouvelles destinations pré-citées (soit 70m² possiblement utilisable en R+1) ;
- Le bâtiment est situé hors zone de risques connus ;
- Le bâtiment présente une qualité patrimoniale ;
- Le bâtiment est composé d'un minimum de 3 façades de matériaux traditionnels ;
- Le bâtiment est facilement raccordable à l'eau potable ;
- Le bâtiment est facilement raccordable au réseau électrique ;
- Le bâtiment est situé sur une emprise foncière qui permet l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome ;
- Le bâtiment est desservi par une voirie adaptée à la nouvelle circulation routière ;
- La parcelle sur lequel est implanté le bâtiment est en capacité de répondre aux besoins en stationnement ;

A travers l'ensemble de ces critères, la municipalité souhaite s'assurer en amont des projets que les changements de destinations en zone agricoles et naturelles n'auront pas pour conséquence :

- D'engendrer des problèmes de cohabitation entre la seule exploitation d'élevage et les nouvelles destinations possiblement créées. Dans le cas de la proximité avec des exploitations céréalières, la municipalité, après étude au cas par cas, a considéré que les changements de destination seraient possibles en raison d'une configuration favorable des sites qui limiterait les problèmes de cohabitation (accès dissociés aux bâtiments, possibilités en extension de l'exploitation éloignées des bâtiments identifiés, etc.). Néanmoins, elle reste consciente que la culture céréalière peut être source de nuisances et a besoin d'espace pour son fonctionnement (déplacements, stockage, développement, etc.) ;
- D'être source de risques supplémentaires pour les nouvelles destinations ;
- D'augmenter le mitage des espaces agricoles et naturels par la transformation de n'importe quel bâtiment situé en dehors des zones urbaines ;
- D'augmenter les risques de pollution des eaux ;
- La nécessité d'extension des réseaux d'eau potable, d'électricité et de viabilisation routière.

2.1.4 Les modifications apportées au PLU

Ainsi, l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au règlement graphique du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher aura pour conséquence :


- L'ajout sur le règlement graphique du PLU d'une trame de couleur s'appliquant aux bâtiments concernés ;
- L'ajout d'une annexe au PLU répertoriant les bâtiments identifiés : photo du bâtiment + zoom sur le règlement graphique ;

- La modification des règles relatives au changement de destination des bâtiments en zones Agricoles et Naturelles.

■ Au niveau du règlement graphique du PLU

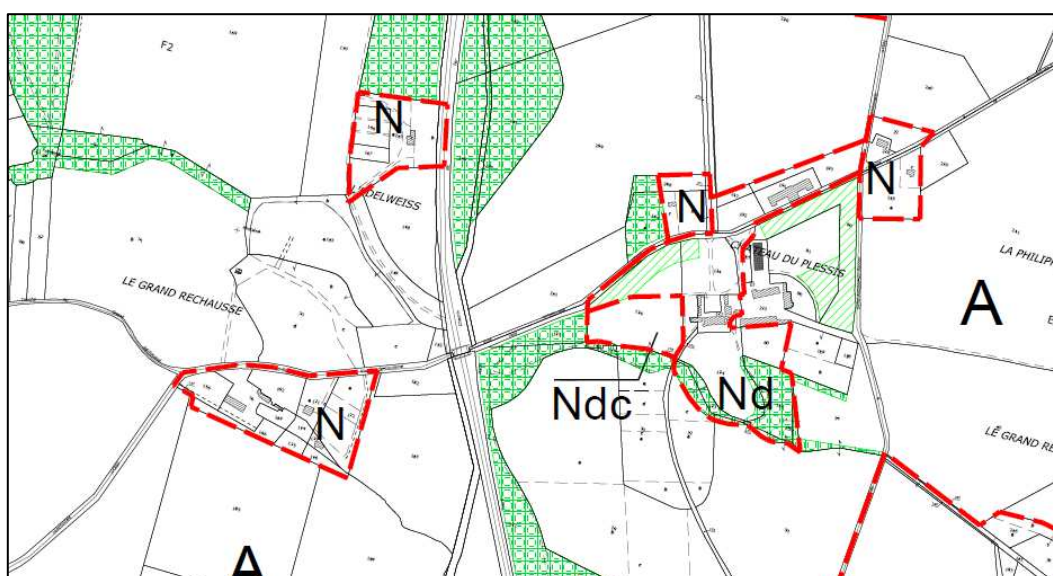
Au regard de l'inventaire communal, 38 bâtiments sont désignés comme susceptibles de changer de destination.

La légende du règlement graphique de PLU est donc complétée ainsi :

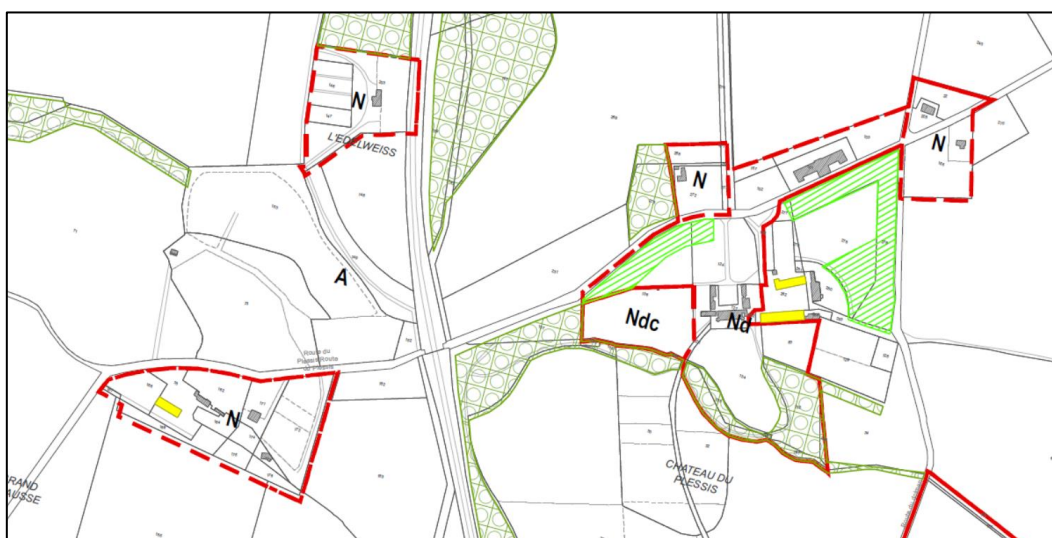
	bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination vers une nouvelle destination de : logement, artisanat et commerces de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres équipements recevant du public, industrie seulement apparentée à l'artisanat et bureau
---	--

Puis, cette trame est ajoutée sur chacun des bâtiments identifiés, comme dans l'exemple ci-dessous :

EXTRAIT AVANT



EXTRAIT APRES



■ Ajout d'une annexe au PLU

Un nouveau document répertoriant les bâtiments identifiés est annexé au PLU. Ce document contient un extrait photographique de chaque bâtiment et un extrait du règlement graphique du PLU zoomé sur le bâtiment. (cf : document joint).

■ Au niveau du règlement écrit de PLU

Le règlement écrit du PLU doit être adapté pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans les zones A et N aux différentes destinations pré-citées. Pour les sous-secteurs des zones A et N, il n'est en revanche pas nécessaire de modifier le règlement. En effet, :

- soit aucune construction n'existe dans le sous-secteur (Ap, Np, Ndc) ;
- soit la destination de la zone ne se prête pas aux nouvelles destinations autorisées par changement de destination (Nl, Nv et Ny) ;
- soit le sous-secteur est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) où sont déjà autorisés les changements de destinations de bâtiments, mais seulement liés à la destination de la zone (Nd et Nj).

Règlement écrit de zone A AVANT Modification	Règlement écrit de zone A APRES Modification
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
<i>Caractère de la zone A</i>	<i>Caractère de la zone A</i>
<p>Identification :</p> <p>La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés.</p> <p>Un secteur Ap est créé pour tenir compte de la sensibilité paysagère de certains espaces (vues sur les châteaux de la Prévenderie et de la Mulonnière) afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles, tout en reconnaissant le potentiel agronomique des terres concernées.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude</p>	<p>Identification :</p> <p>La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés.</p> <p>Un secteur Ap est créé pour tenir compte de la sensibilité paysagère de certains espaces (vues sur les châteaux de la Prévenderie et de la Mulonnière) afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles, tout en reconnaissant le potentiel agronomique des terres concernées.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude</p>

géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ap, seules les occupations et utilisations du sol correspondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserves :**

géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ap, seules les occupations et utilisations du sol correspondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

II. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

III. Expression de la règle :

<ul style="list-style-type: none">- dans l'ensemble de la zone A, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,- dans l'ensemble de la zone A, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,- au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :<ul style="list-style-type: none">- pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,- pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,• ne sont admis dans le secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes :<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).• ne sont admis dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole.- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place.- L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation.	<ul style="list-style-type: none">• Sous réserves :<ul style="list-style-type: none">- dans l'ensemble de la zone A, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,- dans l'ensemble de la zone A, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,- au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :<ul style="list-style-type: none">- pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,- pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,• ne sont admis dans le secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes :<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).• ne sont admis dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole.- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place.
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère. - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.). - L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole. - Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...). 	<ul style="list-style-type: none"> - L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation. - Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère. - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.). - L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole. - Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...). - Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - Que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique, selon la destination autorisée ; - De conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, etc.).
<p>Règlement écrit de zone N AVANT Modification</p>	<p>Règlement écrit de zone N APRES Modification</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N
<p style="text-align: center;">Caractère de la zone N</p> <p>Identification :</p> <p><i>La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</i></p> <p><i>Un secteur Np est créé pour les grandes entités boisées ponctuant le territoire communal et leurs franges, ainsi que pour les vallées de la Saulaie et de la Choisille, afin d'y mettre en place une réglementation stricte dans une optique de protection de ces espaces naturels.</i></p> <p><i>Un secteur Ni est créé pour les espaces à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur : le plan d'eau communal et ses abords, le golf.</i></p> <p><i>Un secteur Nj est créé pour l'entité de jardins animant la vallée de la Saulaie dans la traversée du bourg.</i></p> <p><i>Un secteur Nv est créé pour identifier le site retenu pour l'aménagement d'un terrain de passage des gens du voyage.</i></p> <p><i>Un secteur Ny est créé pour le site retenu pour l'implantation de la future station d'épuration.</i></p> <p><i>La zone N stricto sensu correspond donc aux ensembles bâtis existants au sein des espaces agricoles et naturels, pour lesquels une évolution limitée est autorisée, ainsi qu'au secteur des Ruelles / la Guierche au nord/est du bourg qui à long terme correspond au site de développement potentiel du bourg.</i></p>	<p style="text-align: center;">Caractère de la zone N</p> <p>Identification :</p> <p><i>La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</i></p> <p><i>Un secteur Np est créé pour les grandes entités boisées ponctuant le territoire communal et leurs franges, ainsi que pour les vallées de la Saulaie et de la Choisille, afin d'y mettre en place une réglementation stricte dans une optique de protection de ces espaces naturels.</i></p> <p><i>Un secteur Ni est créé pour les espaces à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur : le plan d'eau communal et ses abords, le golf.</i></p> <p><i>Un secteur Nj est créé pour l'entité de jardins animant la vallée de la Saulaie dans la traversée du bourg.</i></p> <p><i>Un secteur Nv est créé pour identifier le site retenu pour l'aménagement d'un terrain de passage des gens du voyage.</i></p> <p><i>Un secteur Ny est créé pour le site retenu pour l'implantation de la future station d'épuration.</i></p> <p><i>La zone N stricto sensu correspond donc aux ensembles bâtis existants au sein des espaces agricoles et naturels, pour lesquels une évolution limitée est autorisée, ainsi qu'au secteur des Ruelles / la Guierche au nord/est du bourg qui à long terme correspond au site de développement potentiel du bourg.</i></p>

<p>Un secteur Nd est créé pour de grandes propriétés (château de la Mulonnière, château du Plessis, château de la Borde) afin d'ouvrir le changement de destination à des vocations comme les activités touristiques, culturelles, de formation ou de santé.</p> <p>Un sous-secteur Ndc, permettant une constructibilité limitée, est également créé pour les châteaux de la Mulonnière et du Plessis afin de permettre un développement des activités déjà existantes.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.</p> <p>Destination :</p> <p>La zone N étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitativement définies, avec cependant des spécificités importantes du fait d'une importante sectorisation :</p> <ul style="list-style-type: none">- secteur Ni réservé aux constructions et installations à vocation sportives et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,- secteur Nj n'autorisant que les abris de jardin et l'évolution du bâti existant,- secteur Nv n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage,- secteur Ny réservé aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (ex. : station d'épuration, ...),- secteur Np de protection stricte,	<p>Un secteur Nd est créé pour de grandes propriétés (château de la Mulonnière, château du Plessis, château de la Borde) afin d'ouvrir le changement de destination à des vocations comme les activités touristiques, culturelles, de formation ou de santé.</p> <p>Un sous-secteur Ndc, permettant une constructibilité limitée, est également créé pour les châteaux de la Mulonnière et du Plessis afin de permettre un développement des activités déjà existantes.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.</p> <p>Destination :</p> <p>La zone N étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitativement définies, avec cependant des spécificités importantes du fait d'une importante sectorisation :</p> <ul style="list-style-type: none">- secteur Ni réservé aux constructions et installations à vocation sportives et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,- secteur Nj n'autorisant que les abris de jardin et l'évolution du bâti existant,- secteur Nv n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage,- secteur Ny réservé aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (ex. : station d'épuration, ...),- secteur Np de protection stricte,
--	--

- secteur Nd ouvrant le changement de destination à d'autres usages que l'habitation (cf. supra),
- sous-secteur Ndc permettant une constructibilité limitée dans une optique de développement d'activités existantes,
- reste de la zone N autorisant une évolution limitée du bâti existant (extension limitée, annexe à l'habitation et changement de destination à usage d'habitation).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone N**, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- **dans l'ensemble de la zone N**, d'être compatible avec les équipements publics

- secteur Nd ouvrant le changement de destination à d'autres usages que l'habitation (cf. supra),
- sous-secteur Ndc permettant une constructibilité limitée dans une optique de développement d'activités existantes,
- reste de la zone N autorisant une évolution limitée du bâti existant (extension limitée, annexe à l'habitation et changement de destination à usage d'habitation).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

- Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone N**, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,

desservant le terrain.

- au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :

- pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,
- pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,

ne sont admis dans le secteur Np que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admis, dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration, silos, ...);
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis, dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (golf, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement

- **dans l'ensemble de la zone N**, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.

- au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :

- pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,
- pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,

ne sont admis dans le secteur Np que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admis, dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration, silos, ...);
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis, dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (golf, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement

nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, club-house, parking, etc.).

- Les parkings ouverts au public.
- Les plans d'eau de loisirs.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardin non liés à une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 6 m².
- L'extension des constructions existantes.
- Le changement de destination, à usage d'habitation ou à usage d'équipements publics de loisirs, de bâtiments existants, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les annexes à une habitation existante ou à un bâtiment à usage d'activités et de services existant, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admis dans le secteur Nd que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Le changement de destination, à usage d'habitation, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de formation, de santé, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,

nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, club-house, parking, etc.).

- Les parkings ouverts au public.
- Les plans d'eau de loisirs.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardin non liés à une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 6 m².
- L'extension des constructions existantes.
- Le changement de destination, à usage d'habitation ou à usage d'équipements publics de loisirs, de bâtiments existants, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les annexes à une habitation existante ou à un bâtiment à usage d'activités et de services existant, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admis dans le secteur Nd que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Le changement de destination, à usage d'habitation, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de formation, de santé, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,

<p>- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les annexes à une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée).- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). <p>sont en outre admis dans le sous-secteur Ndc que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations en lien avec une activité touristique, d'hôtellerie-restauration, culturelle, de formation, de santé, existante dans le secteur Nd, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti et végétal existant. <p>ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.- Le changement de destination, à usage d'habitation de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.	<p>- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les annexes à une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée).- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). <p>sont en outre admis dans le sous-secteur Ndc que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations en lien avec une activité touristique, d'hôtellerie-restauration, culturelle, de formation, de santé, existante dans le secteur Nd, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti et végétal existant. <p>ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.- Le changement de destination, à usage d'habitation de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve :<ul style="list-style-type: none">- Que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique, selon la destination autorisée ;- De conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, etc.).
---	---

<ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).-	<ul style="list-style-type: none">- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

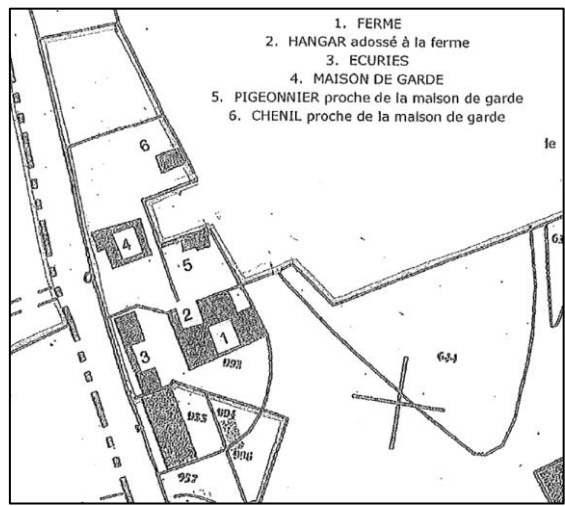
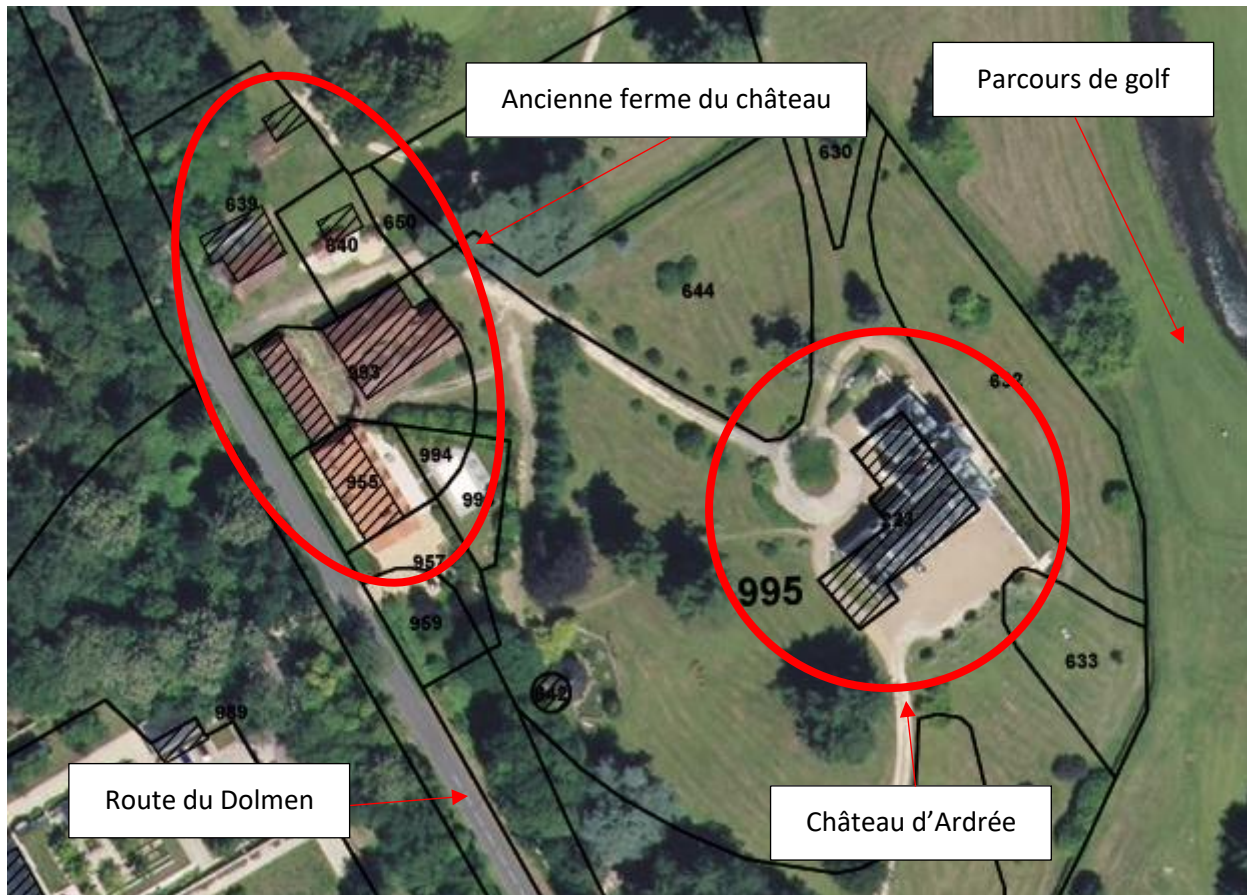
2.2 La désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination dans le parc du Château d'Ardrée, pour une vocation touristique

2.2.1 L'activité touristique sur le château d'Ardrée

Depuis le rachat du Château d'Ardrée au cours des années 2010, celui-ci a petit à petit été réinvesti par une activité touristique de chambres d'hôtes, en relation directe avec la proximité du golf. En effet, la façade principale de ce château offre une vue monumentale sur une partie du parcours.

2.2.2 Le patrimoine bâti sur le site du château d'Ardrée

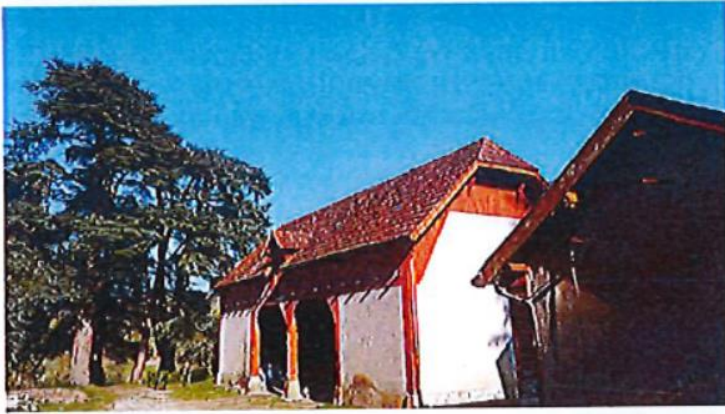
En plus de l'élément bâti principal du château, le site se compose des bâtiments de l'ancienne ferme (ferme, hangar, écuries et maison du gardien), qui aujourd'hui a perdu sa vocation. Ces derniers sont localisés et visibles le long de la route du Dolmen.



<1



<1 - 2



<2 - 3



<2 - 1



<3



<4



<5



<6



<4 - 5 - 2



< 5 - 2 - 3 - 4



< 3 - 4 - 2 - 1

2.2.3 Le projet touristique sur les bâtiments de l'ancienne ferme du château

Les dépendances : 1 & 2. FERME et HANGAR accolés



Composition des bâtiments : deux bâtiments accolés de structures différentes, présentant chacun deux niveaux de planchers, locaux non communicants, mais d'architecture rurale homogène. Surface d'emprise au sol = 148m²

FERME : - locaux de ferme (ancienne laiterie) au rez-de-chaussée : 140m² avec points d'eau
- Etage accessible par escalier intérieur bois grenier avec lucarnes: 140m²

HANGAR : bâtiment de stockage sans cloisonnement intérieur sur deux niveaux :
- rez-de-chaussée ouvert sur l'extérieur 139m² - Etage accessible par le grenier de la FERME, et une lucarne grenier à l'étage : 139m²

Surfaces de planchers exploitables (escaliers compris): RDC : 280m² + Etage : 278m²

Destinations projetées : 2 destinations :

Au rez-de-chaussée : Salles de conférences (accueil de séminaires), Centre de formation (cours de cuisine, salle de dégustation touristique) avec locaux techniques et sanitaires adaptées à ces usages

Au niveau supérieur : Hébergement sous forme de gîtes diversifiés (pour 1 à 6 personnes), avec accès indépendants et circulations communes répondant aux réglementations incendie et ERP.

Type de travaux envisagés :

- création de nouveaux planchers (coupe-feu) pour les niveaux supérieurs des deux bâtiments réunis
- réunion des deux bâtiments par ouvertures en sous-œuvre au Rez-de-chaussée et modifications de charpente et couverture entre les deux toitures
- création d'entrées indépendantes pour les accès au deux niveaux
- création de larges ouvertures vitrées donnant sur terrasses et orientées vers l'Est et le Sud (vues vers le golf et le château). Travaux respectant l'architecture existante (charpente et modénatures en pierre et briques)
- création d'ouvertures en toiture en utilisant au maximum les éléments architecturaux existants (lucarnes et ouvertures actuelles) et remplacement des tuiles mécaniques de couverture par des tuiles plates ou ardoises (naturelles)
- localisation des locaux techniques (cuisine si nécessaire) et sanitaires (conformes aux réglementations en vigueur) du côté Ouest, face aux « petites dépendances » dédiées aux locaux d'entretien et de stockage

Les dépendances : 3. ECURIES



Composition des bâtiments : Petit bâtiment linéaire, de faible hauteur (moins de 6m au faitage) longeant la route du Dolmen, séparé de la ferme et du hangar par une cour pavée. Architecture rurale très homogène avec les autres bâtiments de dépendances.

L'intérieur du bâtiment est actuellement cloisonné en 6 compartiments, facilement dé-cloisonnables, présentant pour chacun d'entre eux des portes et portails ouverts sur la cour pavée.

Le bâtiment présente actuellement des points d'eau pouvant servir aux services d'entretien. Surface d'emprise au sol = 130m²

Surfaces de planchers exploitables (tout à rez-de-chaussée) : 110m²

Destinations projetées : Espaces de stockage et d'entretien en liaison avec les autres bâtiments de dépendances, composés notamment de :

- Réserves de cuisine
- Locaux pour poubelles sélectives
- Locaux de stockage de matériel d'entretien des locaux et de jardinage

Type de travaux envisagés :

-Rénovation rustique de l'intérieur des locaux (usage de stockage essentiellement) et des portes extérieures

Les dépendances : 4. MAISON DE GARDE & ses annexes:
5. PETIT PIGEONNIER & 6. CHENIL



Composition des bâtiments : Ancienne maison d'habitation composée au rez-de-chaussée :

- de deux pièces principales + un petit cabinet de toilette
- un appentis extérieur en mauvais état donnant accès à des caves situées sous les pièces principales

et à l'étage : d'un grenier accessible de l'appentis par un escalier de bois. Ce grenier présente des pignons ajourés pour ventilation (vraisemblablement destinée au séchage de récoltes)

Surface d'emprise au sol actuelle = 134m² sur une parcelle de 2080m², actuellement située en zone UBa au PLU.

Surfaces de planchers existants : 100m² compris grenier non aménagé

Destination projetée : Maison d'habitation personnelle pour les propriétaires du domaine, afin de profiter de la tranquillité des lieux

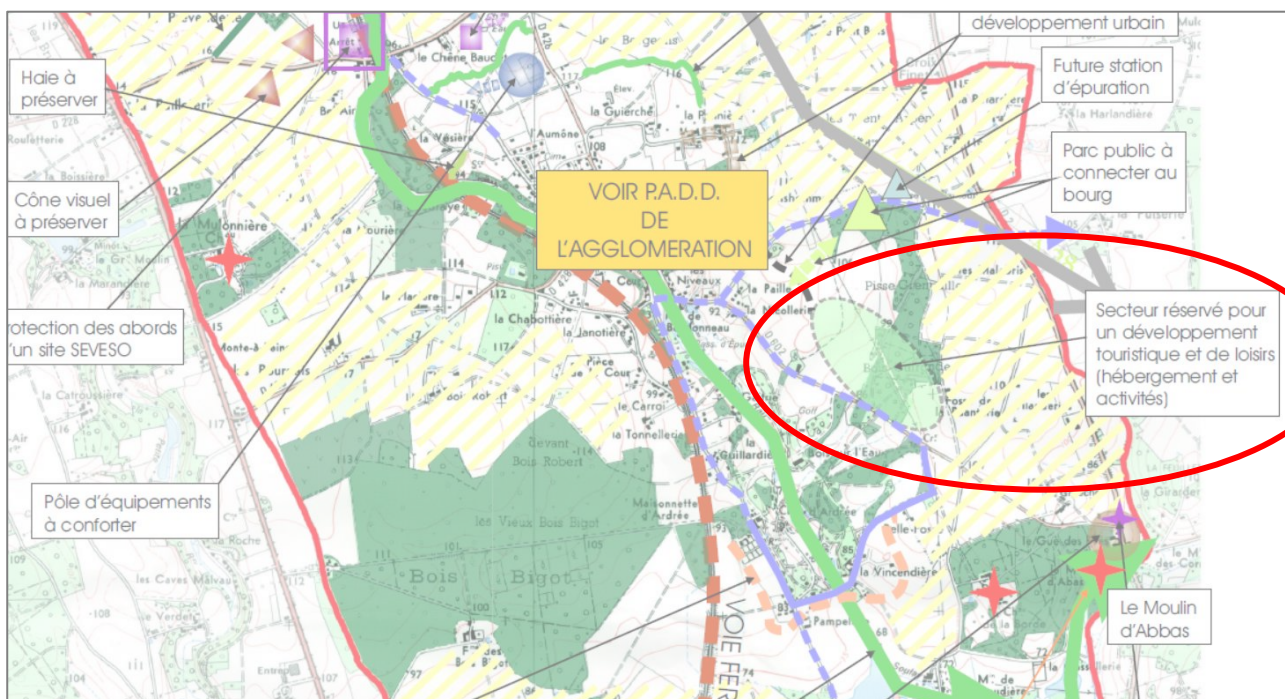
Type de travaux envisagés : Rénovation de la maison en respectant l'architecture rurale existante, et reconditionnement de la distribution intérieure des pièces nécessitant une extension vers le Nord (augmentation de l'emprise au sol de l'ordre de 100m²) en raison de la proximité :

- des nouveaux équipements projetés dans les dépendances du château,
- du portail d'entrée desservant ces équipements,
- du départ n°9 du parcours de golf jouxtant la parcelle côté Est

Les petites dépendances : petit pigeonnier(5) et ancien chenil(6) feraient partie des annexes et de l'agrément des espaces extérieurs privatisés pour cette habitation.

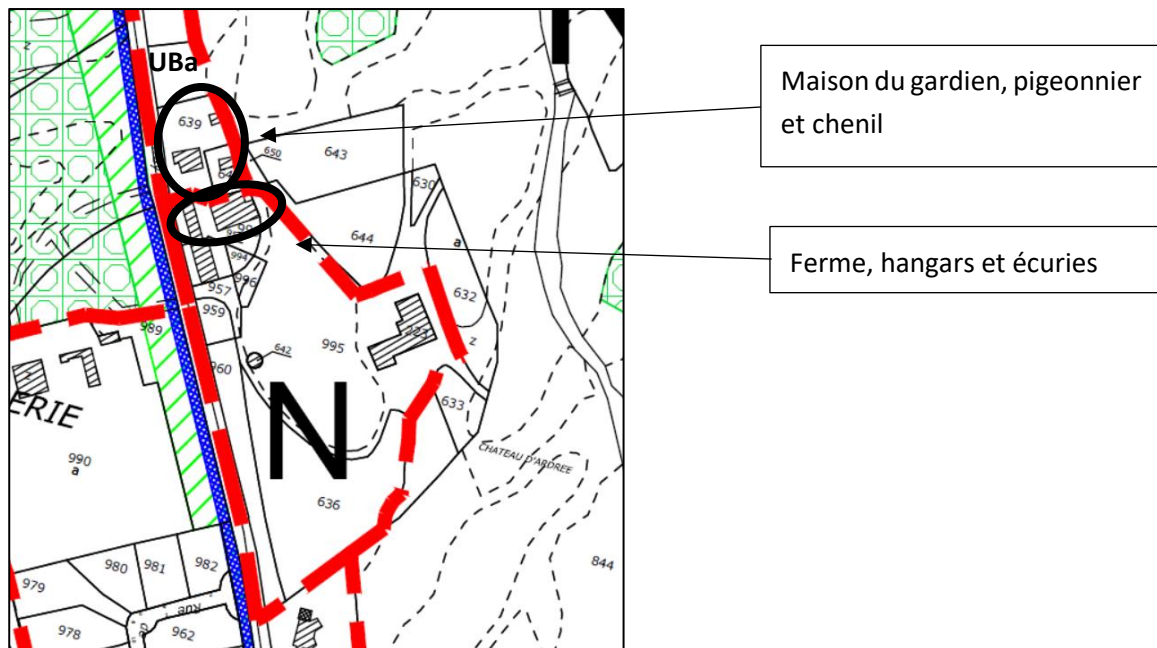
2.2.4 Intérêt communal

Ce projet, d'initiative privée, représente un véritable intérêt pour la commune en contribuant à dynamiser l'activité touristique et de loisir autour de son pôle golf, comme il l'est inscrit dans son PADD (cf : carte ci-dessous), mais surtout, grâce aux flux de touriste générés, est un véritable atout à la fréquentation des commerces et services de son centre-bourg.



Extrait carte du PADD

2.2.5 Contexte réglementaire



La maison du gardien, le pigeonnier et le chenil sont localisés en zone UBa, les projets de valorisation qui y sont envisagés sont donc possibles.

Le ferme, les hangars et les écuries, sont localisés en zone N, leur changement de destination n'est donc actuellement pas envisageable pour les raisons évoquées dans la partie 2.1.

2.2.6 Les modifications apportées au PLU

Afin de rendre possible ces projets de valorisation touristique des bâtiments de l'ancienne ferme, il est donc nécessaire d'envisager la modification du PLU.

Si les documents de PLU modifiés sont les mêmes que sur la partie précédente (règlement graphique, règlement écrit et annexe au PLU), il est tout de même nécessaire d'apporter une nuance aux nouvelles destinations autorisées dans le cadre de ce projet spécifique.


En effet, selon le Code de l'Urbanisme, et sa nouvelle classification des destinations et sous-destination des constructions, les projets envisagés sur ces bâtiments s'apparentent plus à deux sous-destinations spécifiques :

- Les salles de conférence et centres de formation privés sont classés dans la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » de la destination « commerce et activité de service ».
- Les chambres d'hôtes sont le plus souvent considérées comme l'accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elles sont intégrées à l'habitation, qu'elles restent limitées à cinq chambres maximums et que l'accueil est effectué par l'habitant. Cependant, ce projet de chambre d'hôtes n'intègre pas ces 3 critères et relève alors de la sous- destination « autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activité de service ».

■ Au niveau du règlement graphique de PLU

Les 3 bâtiments (ferme, hangars et écuries) sont donc identifiés sur le règlement graphique du PLU comme susceptibles de changer de destination pour les 2 vocations « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques ».

La légende du règlement graphique de PLU est donc complétée ainsi :

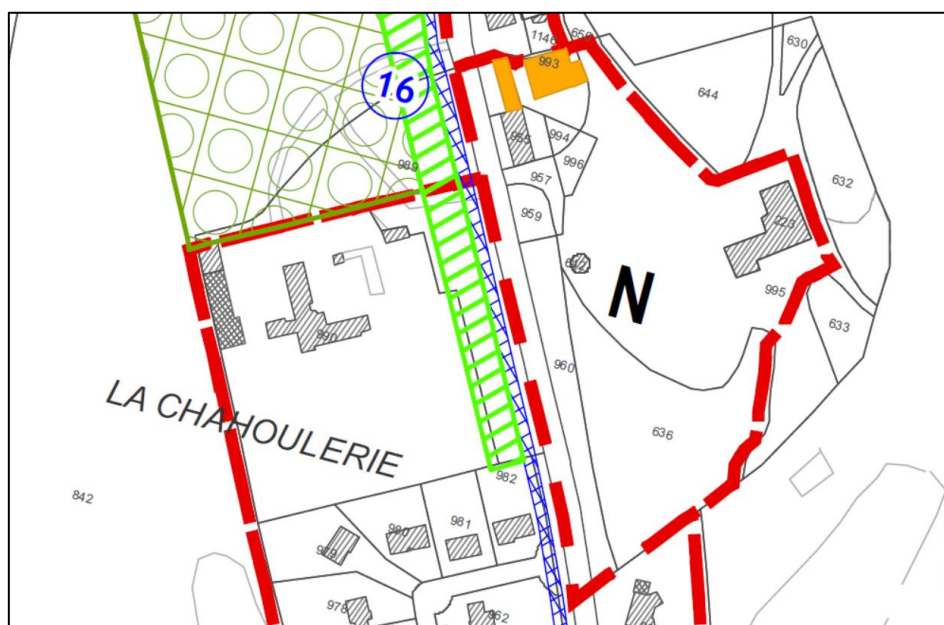
	bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination vers une nouvelle destination de : activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et autres hébergements touristiques
---	---

Puis, cette trame est ajoutée sur chacun des bâtiments identifiés :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



■ Complément à l'annexe du PLU

Au nouveau document annexe du PLU relatif à l'identification des changements de destination, sont ajoutés les éléments bâtis du château d'Ardree (cf : document joint).

■ Au niveau du règlement écrit du PLU

Cf : partie 2.1.4

2.3 Permettre la construction d'annexes aux habitations en zone A et N par la modification des règles de constructibilités

2.3.1 Les besoins de modification du règlement de zone A et N

La modification N°3 du PLU approuvée en mars 2020 a consisté en la prise en compte des dernières évolutions législative sur les possibilités de constructions d'annexes aux habitations dans les zones A et N. En effet, depuis la loi ALUR, le Code de l'Urbanisme a été modifié et autorise dorénavant la construction d'une annexe à une habitation :

- si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- si le règlement écrit du PLU, au niveau des zones A et N, précise « *la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité [...] de ces annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ».

Or, la modification n°3 du PLU de Saint-Antoine-du-Rocher n'a pas permis d'aller assez loin dans la rédaction des règles de constructibilité pour les annexes aux habitations dans les zones A et N. Ainsi, le document de PLU en vigueur ne répond pas aux obligations du Code de l'Urbanisme sur cette question et ne permet donc pas la réalisation d'annexes aux habitations dans les zones A et N de la commune de Saint-Antoine-du-Rocher.

2.3.2 Le contexte réglementaire

Le règlement écrit du PLU en vigueur, au niveau des règles de zones A et N, précise que sont autorisées sous conditions :

« *Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.* »

Ainsi rédigé, le règlement ne précise pas la hauteur maximale autorisée ni l'emprise au sol cumulée maximale.

2.3.3 Les modifications apportées au PLU

Ainsi, la modification n°4 du PLU consiste en l'ajout de règles de hauteur maximale et d'emprise au sol cumulée maximale, au niveau du règlement de zones A et N, pour les annexes aux habitations. Cette modification ne s'applique néanmoins pas aux sous-secteurs de la zones A et N puisque dans certains cas, les annexes aux habitations y sont par nature interdites ou dans d'autres cas, s'agissant de STECAL, les annexes sont autorisées pour les constructions autorisées dans la zone.

Règlement écrit de zone A AVANT Modification	Règlement écrit de zone A APRES Modification
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A	Caractère de la zone A
<p>Identification :</p> <p>La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés.</p> <p>Un secteur Ap est créé pour tenir compte de la sensibilité paysagère de certains espaces (vues sur les châteaux de la Prévenderie et de la Mulonnière) afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles, tout en reconnaissant le potentiel agronomique des terres concernées.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.</p> <p>Destination :</p> <p>Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.</p> <p>Dans le secteur Ap, seules les occupations et utilisations du sol correspondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p>Objectifs des dispositions réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les terres et les exploitations agricoles. 	<p>Identification :</p> <p>La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés.</p> <p>Un secteur Ap est créé pour tenir compte de la sensibilité paysagère de certains espaces (vues sur les châteaux de la Prévenderie et de la Mulonnière) afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles, tout en reconnaissant le potentiel agronomique des terres concernées.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.</p> <p>Destination :</p> <p>Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.</p> <p>Dans le secteur Ap, seules les occupations et utilisations du sol correspondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p>Objectifs des dispositions réglementaires :</p>

- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

III. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

IV. Expression de la règle :

- **Sous réserves :**
 - ***dans l'ensemble de la zone A***, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - ***dans l'ensemble de la zone A***, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - ***au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :***
 - pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,
 - pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,
- **ne sont admis dans le secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

IV. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

V. Expression de la règle :

- **Sous réserves :**
 - ***dans l'ensemble de la zone A***, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - ***dans l'ensemble de la zone A***, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - ***au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :***
 - pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,
 - pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,
- **ne sont admis dans le secteur Ap que les**

<p>à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne sont admis dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole. * Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole. * Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole. * Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> * qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place. * L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation. * Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère. * Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.). * L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole. * Les annexes à une habitation existante dans 	<p>occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...). <ul style="list-style-type: none"> • ne sont admis dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole. * Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole. * Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole. * Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> * qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place. * L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation. * Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère. * Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
---	--

<p>la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.</p> <p>* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...).</p>	<p>* L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole.</p> <p>* Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante et ne pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rattache.</p> <p>* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...).</p>
<p>Règlement écrit de zone N AVANT Modification</p>	<p>Règlement écrit de zone N APRES Modification</p>
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</p>
<p><i>Caractère de la zone N</i></p>	<p><i>Caractère de la zone N</i></p>
<p>Identification :</p> <p><i>La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</i></p> <p><i>Un secteur Np est créé pour les grandes entités boisées ponctuant le territoire communal et leurs franges, ainsi que pour les vallées de la Saulaie et de</i></p>	<p>Identification :</p> <p><i>La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</i></p> <p><i>Un secteur Np est créé pour les grandes entités boisées ponctuant le territoire communal et leurs</i></p>

<p>la Choisille, afin d'y mettre en place une réglementation stricte dans une optique de protection de ces espaces naturels.</p> <p>Un secteur Ni est créé pour les espaces à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur : le plan d'eau communal et ses abords, le golf.</p> <p>Un secteur Nj est créé pour l'entité de jardins animant la vallée de la Saulaie dans la traversée du bourg.</p> <p>Un secteur Nv est créé pour identifier le site retenu pour l'aménagement d'un terrain de passage des gens du voyage.</p> <p>Un secteur Ny est créé pour le site retenu pour l'implantation de la future station d'épuration.</p> <p>La zone N stricto sensu correspond donc aux ensembles bâtis existants au sein des espaces agricoles et naturels, pour lesquels une évolution limitée est autorisée, ainsi qu'au secteur des Ruelles / la Guierche au nord/est du bourg qui à long terme correspond au site de développement potentiel du bourg.</p> <p>Un secteur Nd est créé pour de grandes propriétés (château de la Mulonnière, château du Plessis, château de la Borde) afin d'ouvrir le changement de destination à des vocations comme les activités touristiques, culturelles, de formation ou de santé.</p> <p>Un sous-secteur Ndc, permettant une constructibilité limitée, est également créé pour les châteaux de la Mulonnière et du Plessis afin de permettre un développement des activités déjà existantes.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations</p>	<p>franges, ainsi que pour les vallées de la Saulaie et de la Choisille, afin d'y mettre en place une réglementation stricte dans une optique de protection de ces espaces naturels.</p> <p>Un secteur Ni est créé pour les espaces à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur : le plan d'eau communal et ses abords, le golf.</p> <p>Un secteur Nj est créé pour l'entité de jardins animant la vallée de la Saulaie dans la traversée du bourg.</p> <p>Un secteur Nv est créé pour identifier le site retenu pour l'aménagement d'un terrain de passage des gens du voyage.</p> <p>Un secteur Ny est créé pour le site retenu pour l'implantation de la future station d'épuration.</p> <p>La zone N stricto sensu correspond donc aux ensembles bâtis existants au sein des espaces agricoles et naturels, pour lesquels une évolution limitée est autorisée, ainsi qu'au secteur des Ruelles / la Guierche au nord/est du bourg qui à long terme correspond au site de développement potentiel du bourg.</p> <p>Un secteur Nd est créé pour de grandes propriétés (château de la Mulonnière, château du Plessis, château de la Borde) afin d'ouvrir le changement de destination à des vocations comme les activités touristiques, culturelles, de formation ou de santé. Un sous-secteur Ndc, permettant une constructibilité limitée, est également créé pour les châteaux de la Mulonnière et du Plessis afin de permettre un développement des activités déjà existantes.</p> <p>Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les</p>
--	---

et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone N étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitativement définies, avec cependant des spécificités importantes du fait d'une importante sectorisation :

- secteur Ni réservé aux constructions et installations à vocation sportives et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,
- secteur Nj n'autorisant que les abris de jardin et l'évolution du bâti existant,
- secteur Nv n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage,
- secteur Ny réservé aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (ex. : station d'épuration, ...),
- secteur Np de protection stricte,
- secteur Nd ouvrant le changement de destination à d'autres usages que l'habitation (cf. supra),
- sous-secteur Ndc permettant une constructibilité limitée dans une optique de développement d'activités existantes,
- reste de la zone N autorisant une évolution limitée du bâti existant (extension limitée, annexe à l'habitation et changement de destination à usage d'habitation).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone N étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitativement définies, avec cependant des spécificités importantes du fait d'une importante sectorisation :

- secteur Ni réservé aux constructions et installations à vocation sportives et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,
- secteur Nj n'autorisant que les abris de jardin et l'évolution du bâti existant,
- secteur Nv n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage,
- secteur Ny réservé aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (ex. : station d'épuration, ...),
- secteur Np de protection stricte,
- secteur Nd ouvrant le changement de destination à d'autres usages que l'habitation (cf. supra),
- sous-secteur Ndc permettant une constructibilité limitée dans une optique de développement d'activités existantes,
- reste de la zone N autorisant une évolution limitée du bâti existant (extension limitée, annexe à l'habitation et changement de destination à usage d'habitation).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

<p>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>II. Rappels :</p> <ol style="list-style-type: none">1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal. <p>III. Expression de la règle :</p> <p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans l'ensemble de la zone N, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,- dans l'ensemble de la zone N, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.- au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :<ul style="list-style-type: none">- pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,- pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes, <p>ne sont admis dans le secteur Np que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. <p>ne sont admis, dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>	<p>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>- Rappels :</p> <ol style="list-style-type: none">1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal. <p>- Expression de la règle :</p> <p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans l'ensemble de la zone N, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,- dans l'ensemble de la zone N, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.- au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :<ul style="list-style-type: none">- pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,- pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes, <p>ne sont admis dans le secteur Np que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. <p>ne sont admis, dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration, silos, ...) - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration, silos, ...) - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
<p>ne sont admis, dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). 	<p>ne sont admis, dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
<p>ne sont admis dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (golf, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, club-house, parking, etc.). - Les parkings ouverts au public. - Les plans d'eau de loisirs. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). 	<p>ne sont admis dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (golf, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, club-house, parking, etc.). - Les parkings ouverts au public. - Les plans d'eau de loisirs. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
<p>ne sont admis dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardin non liés à une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 6 m². - L'extension des constructions existantes. - Le changement de destination, à usage d'habitation ou à usage d'équipements publics de loisirs, de bâtiments existants, sous réserve 	<p>ne sont admis dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardin non liés à une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 6 m². - L'extension des constructions existantes. - Le changement de destination, à usage d'habitation ou à usage d'équipements publics de loisirs, de bâtiments existants, sous réserve

<p>de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes à une habitation existante ou à un bâtiment à usage d'activités et de services existant, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée). - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. <p>ne sont admis dans le secteur Nd que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document. - Le changement de destination, à usage d'habitation, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de formation, de santé, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes, - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère. - Les annexes à une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée). - La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). <p>sont en outre admis dans le sous-secteur Ndc que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations en lien avec une activité touristique, d'hôtellerie-restauration, culturelle, de formation, de santé, existante dans le secteur Nd, sous 	<p>de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes à une habitation existante ou à un bâtiment à usage d'activités et de services existant, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée). - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux. <p>ne sont admis dans le secteur Nd que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document. - Le changement de destination, à usage d'habitation, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de formation, de santé, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes, - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère. - Les annexes à une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée). - La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...). <p>sont en outre admis dans le sous-secteur Ndc que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations en lien avec une activité touristique, d'hôtellerie-restauration, culturelle, de formation, de santé,
--	---

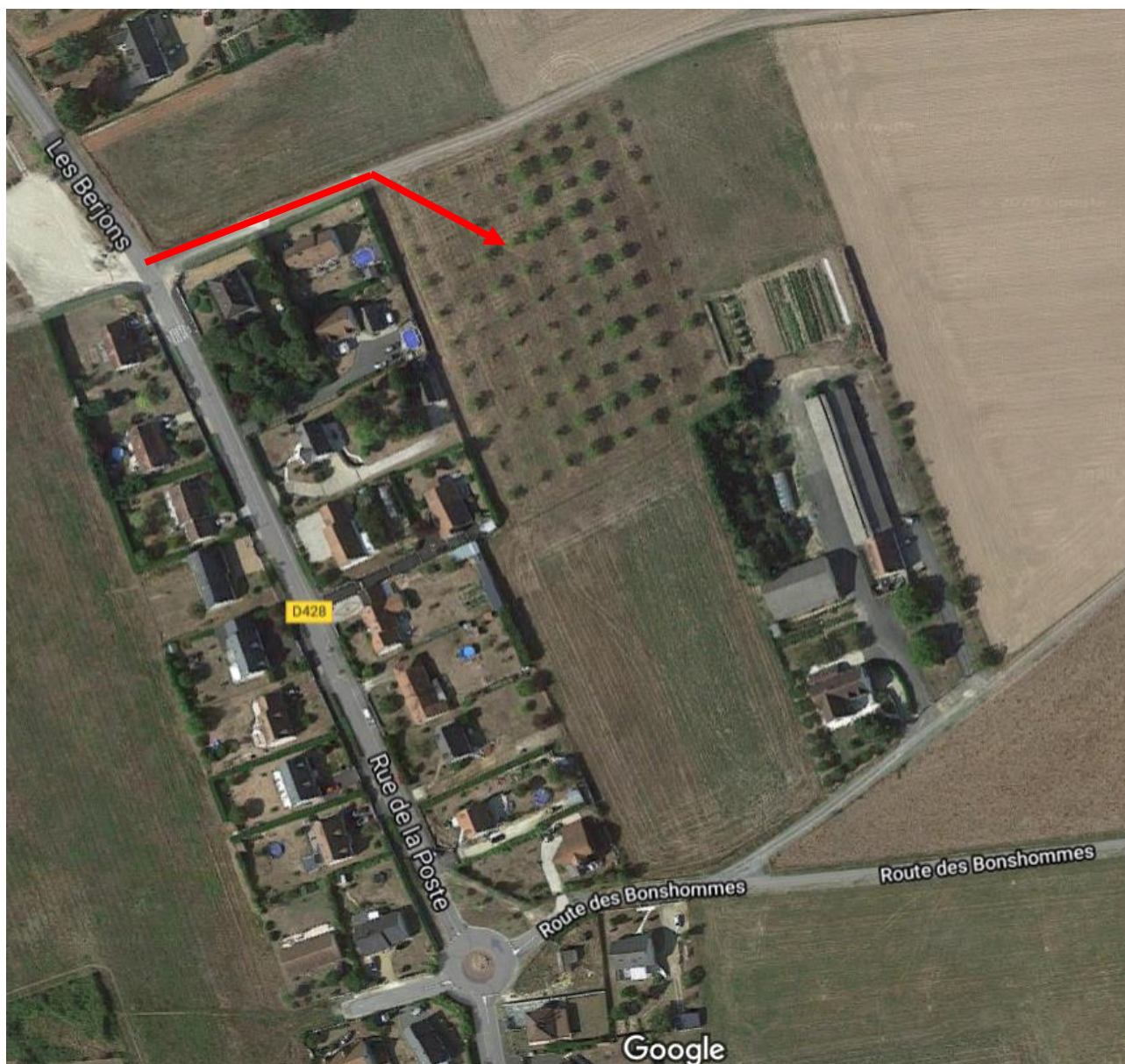
<p>réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti et végétal existant.</p> <p>ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.- Le changement de destination, à usage d'habitation de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).	<p>existante dans le secteur Nd, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti et végétal existant.</p> <p>ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.- Le changement de destination, à usage d'habitation de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante et ne pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rattache.- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
---	---

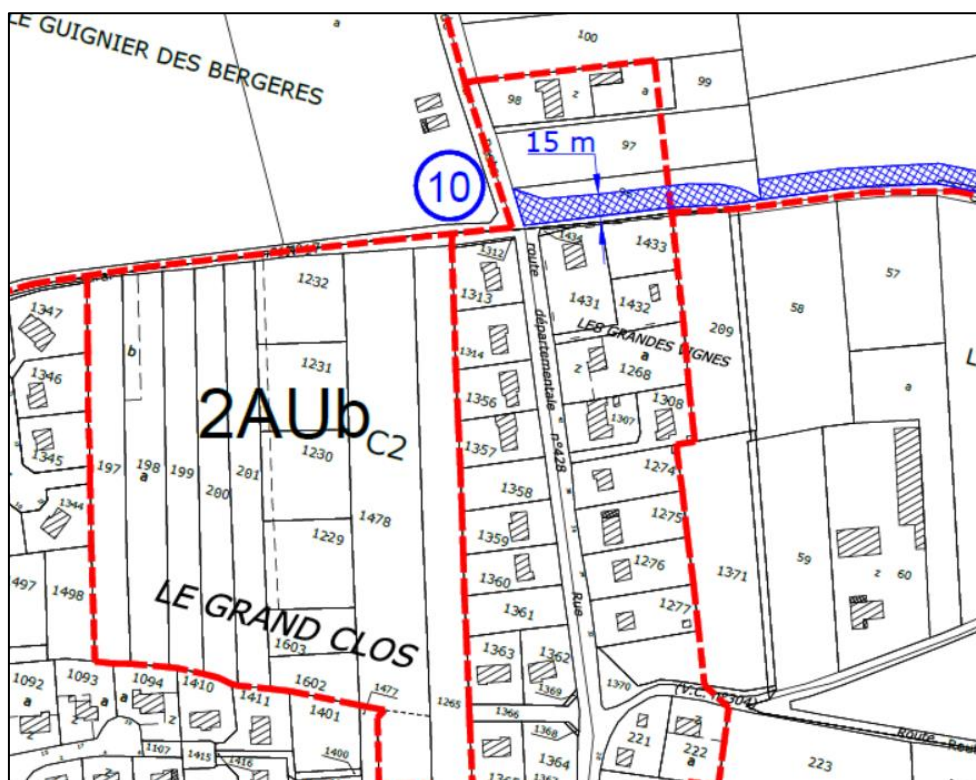
2.4 Suppression de l'Emplacement Réservé n°10

2.4.1 Le contexte

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher a récemment reçu, par le propriétaire concerné, la mise en demeure d'acquiescer du terrain concerné par l'emplacement réservé n°10 au PLU.

Cet emplacement réservé n°10, prévu initialement pour l'aménagement d'un carrefour et l'élargissement de l'actuel chemin rural, a été envisagé à l'approbation du PLU pour s'assurer de la desserte future de l'arrière des parcelles situées à l'arrière de la rue de la Poste.





Extrait du zonage zoomé sur l'ER 10

Or, le développement de la commune de Saint-Antoine-du-Rocher ne se réalisera sans doute jamais ici, d'autant plus que les principales zones en développement du bourg sont localisées sur sa partie Sud et sur des parcelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'arrière de la rue de la Poste est d'ailleurs zoné en A au PLU, il n'est donc pas fléché comme une zone de développement, même à long terme.

Pour la municipalité, il n'apparaît pas nécessaire de procéder à l'acquisition de cette parcelle. Elle décide donc de ne pas donner suite à la mise en demeure d'acquiescer et souhaite le retrait de l'Emplacement Réservé n°10 de son PLU.

2.4.2 Les modifications apportées au PLU

Le retrait de l'ER10 nécessite donc :

- Une modification du règlement graphique de PLU ;
- Une modification de l'annexe « 05.5 Liste des Emplacements Réservés »

■ Modification de l'annexe « 05.5 Liste des Emplacements Réservés »

AVANT MODIFICATION

10	Elargissement de voie à 15 m et aménagement d'un carrefour	Commune de Saint-Antoine-du-Rocher	1 290 m ²
----	--	------------------------------------	----------------------

APRES MODIFICATION

10	Elargissement de voie à 15 m et aménagement d'un carrefour	Commune de Saint-Antoine-du-Rocher	1 290 m ²
----	--	------------------------------------	----------------------

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

3.1 Introduction

Cette procédure de modification n°4 du PLU, par le fait qu'elle permet la création de nouvelles destinations (logements, activités économiques et services, touristiques) dans les espaces agricoles et naturels, est susceptible d'avoir un impact sur l'activité agricole et sur la qualité environnementale et paysagère de la commune.

Toutefois, dans la mesure où la doctrine de la CDPENAF 37 sur les changements de destination est respectée et que le nombre de changements de destination attendu reste minime (peu de bâtiments identifiés, probabilité faible de réalisation des projets, etc.), cet impact reste très limité.

Quant à la modification du règlement écrit sur la constructibilité des annexes en zone A et N, celle-ci est plutôt de nature à avoir un impact positif sur l'environnement et les paysages puisqu'elle consiste en la limitation de leur emprise au sol et la limitation de leur hauteur.

3.2 Impacts sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Ce dossier de modification n°4 du PLU n'ayant pour objet qu'un travail sur le bâti existant et qu'une limitation de l'emprise des annexes, il n'est donc pas de nature à engendrer une consommation foncière supplémentaire.

Si une consommation foncière doit être anticipée, celle-ci ne peut être liée qu'à l'éventuelle construction d'annexes en lien avec la création d'un logement par changement de destination, celle-ci reste donc à minimiser.

3.3 Impacts sur l'activité agricole

La création de nouvelles activités au sein des espaces agricoles et naturels de la commune peut représenter un impact important pour le bon fonctionnement de l'activité agricole (cohabitation avec l'habitat, augmentation des flux routiers, etc.). Néanmoins, dans la mesure où les bâtiments trop proches du seul site d'élevage de la commune encore en activité n'ont pas été retenus (cf : critères d'identifications), et que les problèmes de cohabitations sur tous les autres sites d'exploitations céréalières semblent limités, cette modification n°4 du PLU ne constitue pas un risque pour la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal.

D'ailleurs, chaque changement de destination en zone agricole sera soumis à l'avis de la CDPENAF, ce qui limite d'autant plus les risques de mauvaise cohabitation.

3.4 Impacts du projet sur l'Environnement

Ce dossier de modification n°4 du PLU n'est pas de nature à engendrer un risque supplémentaire pour l'environnement dans la mesure où les changements de destination identifiés ne se trouvent pas dans des

espaces sensibles. En effet, aucunes zones naturelles sensibles (NATURA 2000, ZNIEFF, etc) ne sont répertoriées sur la commune .

A noter : La zone NATURA 2000 la plus proche est située à 3,5km à vol d'oiseau sur la commune voisine de Semblançay (FR24022007, Complexe du Changeon et de la Roumer).



Zone NATURA 2000 sur la commune de Semblançay

3.5 Impacts sur le paysage et le patrimoine

L'impact de cette procédure sur le patrimoine et les paysages est plutôt positif dans la mesure où elle consiste à intégrer de nouvelles règles plus strictes en matière d'intégration paysagère des annexes et qu'elle autorise le réinvestissement de bâtiments de qualité patrimoniale au sein des espaces agricoles et naturels, sous conditions strictes de préservation de leur aspect architectural.

3.6 Impacts urbains

Les changements de destination, qui pourraient être initiés à l'avenir, sont propices à une fréquentation accrue du centre-bourg avec ses commerces, services et équipements.

3.7 Impacts en matière de risques, de pollutions

3.7.1 Les Risques

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destinations ne sont pas localisés dans les zones de risques connus sur la commune (canalisation de gaz passant au Nord de la commune, PPRT autour de l'entreprise Socagra au niveau de la gare).

L'augmentation du risque routier sur les axes communaux et départementaux est le seul risque supplémentaire attendu, mais cette augmentation reste très minime.

3.7.2 La pollution

L'augmentation du flux routier est susceptible d'engendrer une augmentation des émissions de Gaz à effet de serre pollution, mais cette augmentation reste là encore très minime.

Concernant le risque de pollution lié à l'épuration des nouvelles eaux usées produites, celui-ci est à minimiser puisque les projets de changements de destination devront se présenter avec un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur, sans quoi ils se verront refusés. Les bâtiments situés sur une emprise foncière ne permettant pas la réalisation d'une telle installation n'ont d'ailleurs pas été répertoriés.

PLU

SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER (37)

Modification n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

PLU approuvé le 28
janvier 2008

Révision simplifiée n°1
et modification n°1
approuvées le 03
janvier 2012

Modification n°2
approuvée le 18
septembre 2012

Déclaration de projet
Les Rocantonelles
emportant mise en
compatibilité du PLU
approuvée le 01
décembre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire de la CC Gâtine
Choisilles- Pays de Racan en date du 04
mars 2020

approuvant la modification n°3 du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de
Saint-Antoine-du-Rocher.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes GATINE CHOISILLE PAYS DE RACAN

Le Chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

LE PRESTATAIRE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

.....	1
LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	5
L'OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU ET SA JUSTIFICATION	7
L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB LE CLOS DES BONSHOMMES.....	7
LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4	16
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N	18
LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	20
LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE	20
l'état initial	20
Les incidences	21
les mesures	21
LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	21
État initial.....	21
Les incidences	23
Les mesures.....	23
LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE	24
État initial.....	24
Les incidences	24
Les mesures.....	25
LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS	25
l'etat initial	25
Les incidences	30
les mesures	30
LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE.....	31
Les incidences	31
les mesures	31
LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	31
l'état initial.....	31
Les incidences	33
les mesures	33
LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS	33
l'etat initial.....	33
Les incidences	33
les mesures	33
LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES	34
l'état initial.....	34
Les incidences	36
les mesures	36

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de St-Antoine-du-Rocher a été approuvé le 28 janvier 2008. Depuis son approbation, ce document a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Révision simplifiée n°1 approuvée le 03 janvier 2012
- Modification n°1 approuvée le 03 janvier 2012
- Modification n°2 approuvée le 18 septembre 2012
- Déclaration de projet Les Rocantonelles emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 01 décembre 2015.

La présente modification n°3 du PLU a pour finalité :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub « Le Clos des Bonshommes » et le reclassement de 1Aub en UB pour la 1^{ère} tranche du Clos des Bonshommes déjà entièrement réalisé,
- la suppression de l'emplacement réservé n°4,
- la possibilité de faire des extensions et des annexes pour les habitations existantes en zone A dans le respect de la doctrine de la CDPENAF et la mise en cohérence des possibilités déjà offertes en la matière en zone N ; ainsi que la suppression des articles 5 et 14 du règlement des zones A et N suite à l'adoption de la loi ALUR.

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, et conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de la commune ou l'EPCI compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette délibération motivée a été prise par le conseil municipal de St-Antoine-du-Rocher le 25/10/2017, lorsque celui-ci avait encore la compétence urbanisme. Les éléments de motivation sont repris ci-après.

Cette ouverture à l'urbanisation entre bien dans le cadre d'une modification de droit commun, dans la mesure où l'aménageur VALEUR PLUS dispose de la maîtrise foncière quasi totale de la zone 2Aub Le Clos des Bonshommes (seule la parcelle C326 ne lui appartient pas à ce jour), même si cette zone 2Aub en question a été créée il y a plus de 9 ans, elle peut être ouverte par voie de modification. L'article L153-31 du code de l'urbanisme prévoit le recours à une révision seulement dans le cas où l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser créée il y a plus de 9 ans porte sur une zone qui « n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Or la fiche technique Loi ALUR « Lutte contre l'étalement urbain » publiée par le Ministère de Logement et de l'Egalité des Territoires en mai 2014 précise bien ce qu'il faut entendre par opérateur foncier : « Dans le même état d'esprit, il convient d'interpréter soupagement la notion d'opérateur foncier. Un opérateur, quel que soit son statut et sa vocation principale, qui acquiert du foncier dans une zone 2AU pour mettre en œuvre le projet de PLU pour cette zone en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions posées par la loi. »

Compte tenu que ces évolutions du PLU de la commune de St-Antoine-du-Rocher ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (nous le justifierons dans la seconde partie de ce rapport), **ce présent projet s'inscrit alors dans la cadre de la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) selon les articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-38 du code de l'urbanisme.**

Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Extrait de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire de la commune nouvelle qui établit le projet de modification.

Extrait de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NB : L'analyse justifiant de l'incapacité à mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées est intégrée à la présente notice.

*** Extrait de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

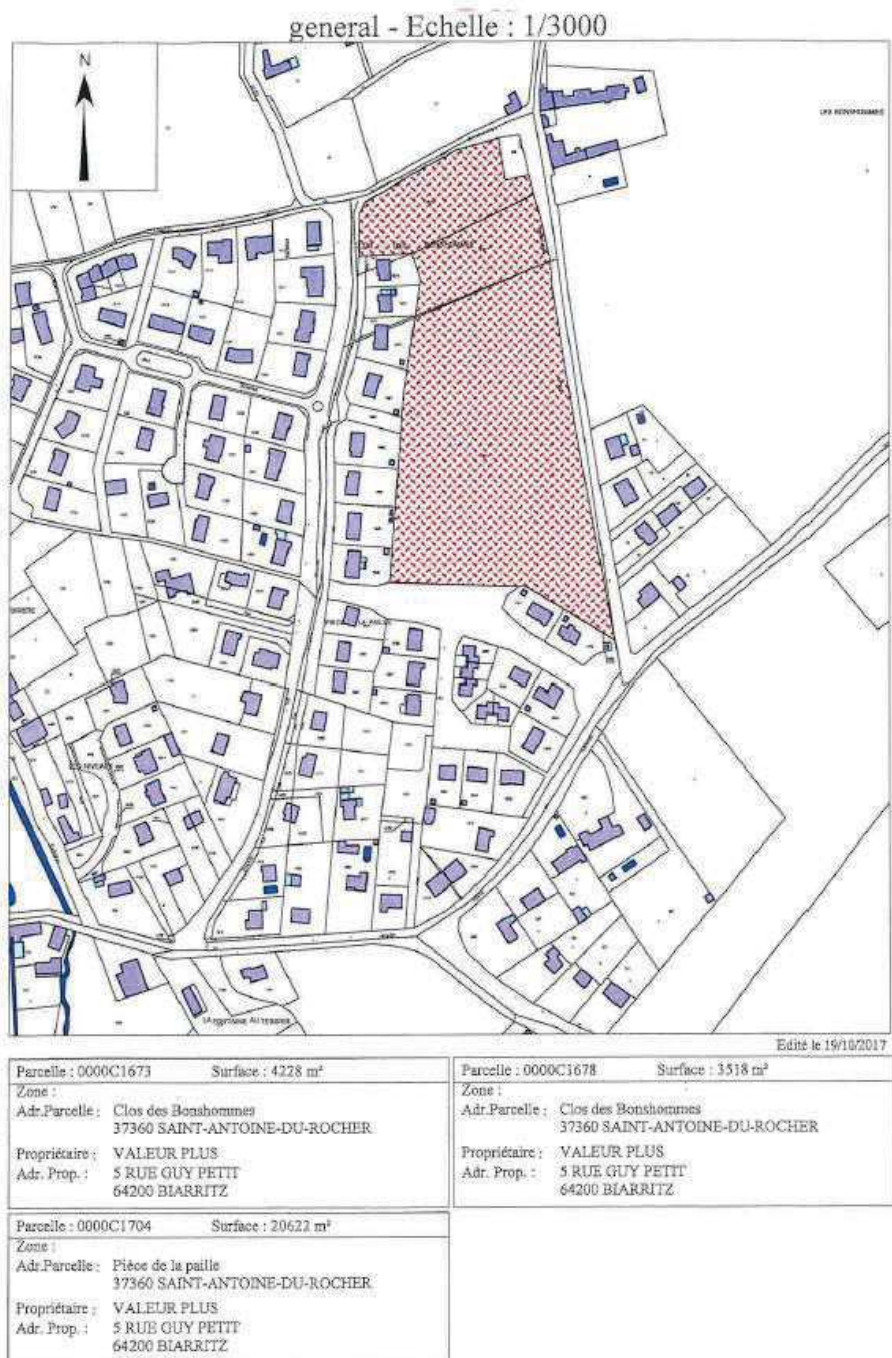
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU ET SA JUSTIFICATION

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Clos des Bonshommes

La présente modification du PLU de St-Antoine-du-Rocher a pour objet l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUB Le Clos des Bonshommes dans la mesure où la dernière zone 1AUB (site de La Paille) est actuellement en cours de construction (lotissement Val Touraine Habitat « Les Rocantonelles ») et que ce site fait l'objet d'une maîtrise foncière de la part de l'aménageur VALEUR PLUS.



Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre de satisfaire les besoins en logement de la commune de SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER pour une période de 3 ans environ (potentiel d'une quarantaine de logements), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant défini un objectif de production de logements de 15 logements par an.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb Le Clos des Bonshommes se justifie pour les raisons suivantes :

- La configuration du tissu urbain du bourg de St-Antoine-du-Rocher ne se prête guère à une densification au coup par coup, car il ne reste quasiment pas de « dents creuses » ou de site de renouvellement urbain et les redécoupages de grands terrains ne sont guère possibles.

En effet, pour ce qui est des « dents creuses » et des sites de renouvellement urbain, dans la mesure où la trame bâtie ancienne est très restreinte et que le développement urbain de la commune s'est beaucoup fait sous forme d'opérations de lotissement, le tissu urbain est peu distendu. En outre, les espaces, qui au niveau du centre-bourg ne sont pas bâtis, correspondent à des « vides » que le PLU a décidé de conserver à vocation naturelle à juste titre : secteur de jardins en fond de vallée (Nj), coteaux boisés (Np).

Il faut cependant noter qu'il reste un potentiel :

- au niveau du secteur UBh de La Nicollerie, mais que le projet de 13 logements porté par un promoteur privé depuis une dizaine d'années est toujours à l'arrêt, compte tenu de la situation économique de l'opérateur ;
- en zone UB route du Dolmen au niveau des parcelles 950, 999 et 1000 (environ 3500 m²), mais qui fait l'objet de rétention foncière (pas de projet envisagé depuis l'approbation du PLU en 2008) ;
- rue des Ecoles, secteur de la Planche de Pierre (2400 m²) identifié en emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, mais pour lequel il n'y a pas de maîtrise foncière publique ce qui rend l'opération difficile à mettre en œuvre.

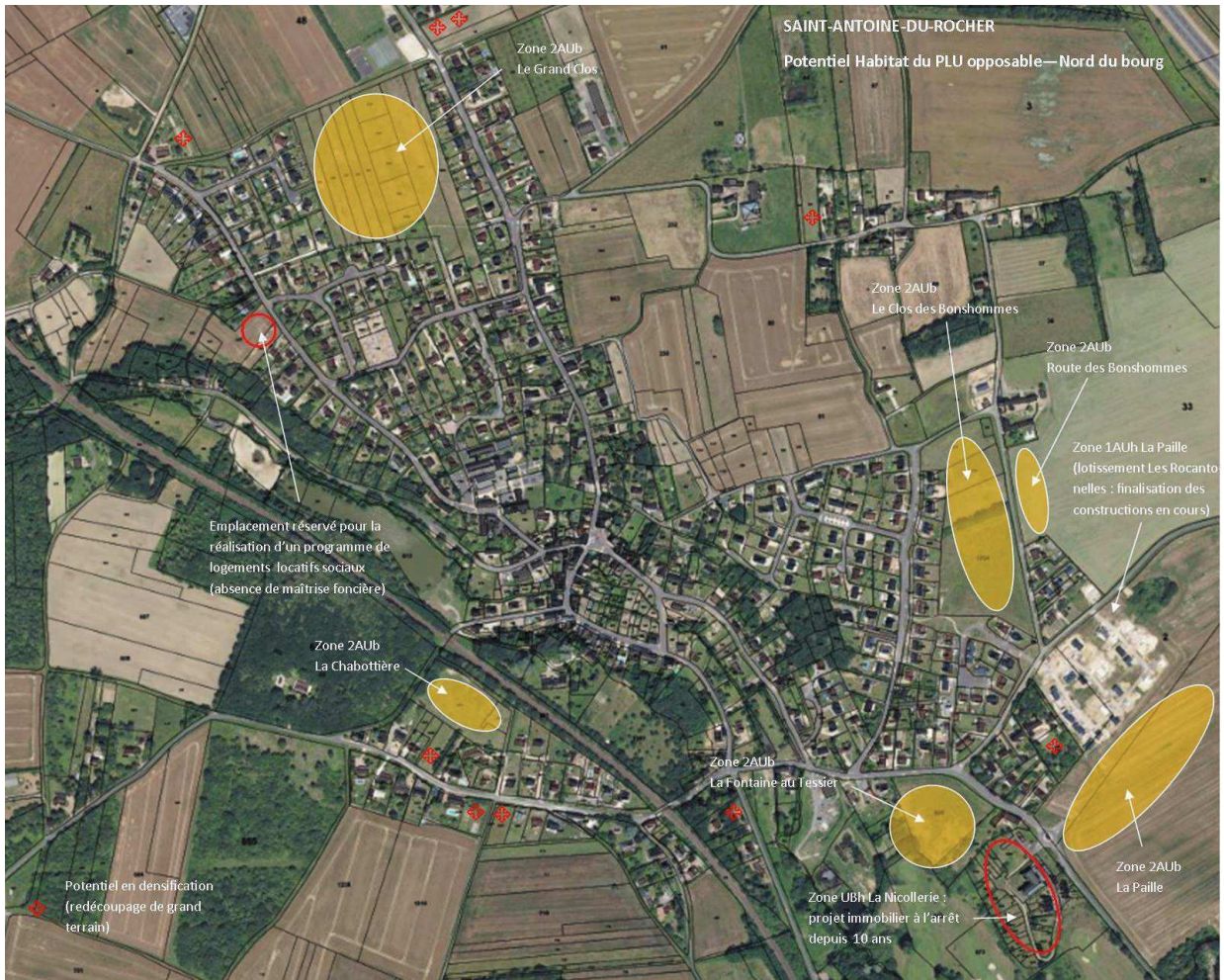
Pour ce qui est des redécoupages de grands terrains, le développement du bourg sous forme de lotissements n'offre pas de possibilités en la matière. Il existe cependant quelques secteurs de développement urbain au coup par coup sur de grands terrains comme rue des Ecoles, rue de La Poste, rue du Clos de la Cure, route du Dolmen, aux Niveaux, à La Chabottière et à Touchard. Mais pour la rue de La Poste, la rue du Clos de la Cure, aux Niveaux et à La Chabottière, un certain nombre de redécoupages ont déjà été réalisés depuis une dizaine d'années pour les terrains qui s'y prêtaient le mieux. Le potentiel restant est donc désormais très limité (une douzaine d'habitation environ).

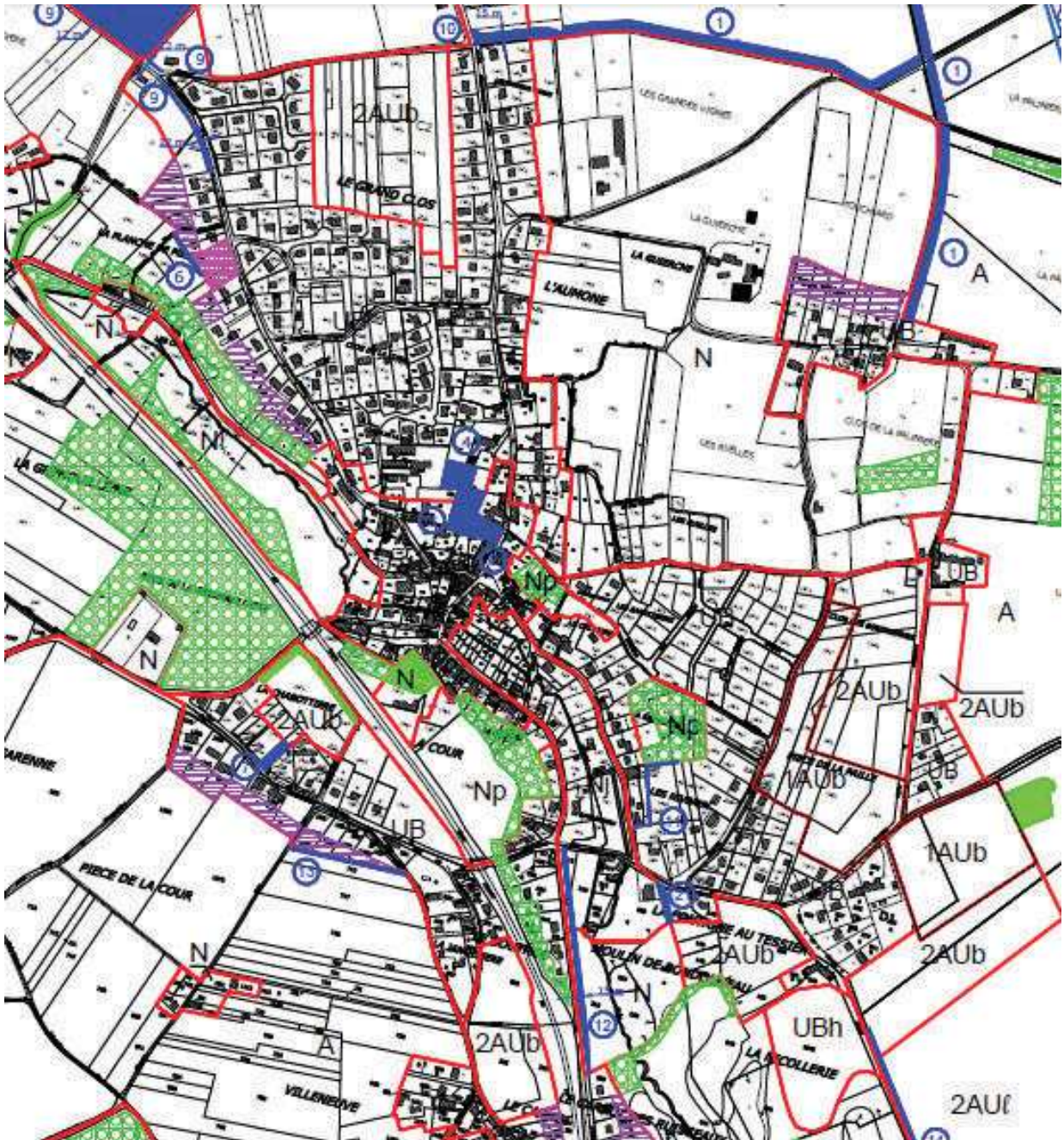
Pour la rue des Ecoles, la rue de la Chabottières et Touchard, certes il y a eu un développement de type diffus sur de grands terrains, mais comme ils s'inscrivent en limite d'espaces agricoles ou naturels le PLU a privilégié le maintien des jardins à l'arrière des maisons, afin de constituer des espaces tampon par rapport aux activités agricoles ou aux enjeux environnementaux liés à la présence d'un espace naturel contigu.

En outre, comme indiqué ci-avant, il n'y a plus de zone 1AUb de disponible, la zone de La Paille étant en cours de commercialisation, celle-ci devant se terminer en 2018.

Dans ces conditions, et dans la mesure où la Communauté de Communes Gâtine Choisilles Pays de Racan a pris la compétence PLU au 01 janvier 2018 et qu'il n'est pas à ce jour prévu le lancement de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de l'ensemble du territoire (une telle élaboration prenant 3-4 ans une fois lancée), il apparaît nécessaire pour la commune de St-Antoine-du-Rocher d'ouvrir à l'urbanisation, par le biais d'une procédure de modification, une zone 2AUb, afin qu'en termes de production de logements il n'y ait pas d'arrêt trop important après la fin de la commercialisation du secteur de La Paille.

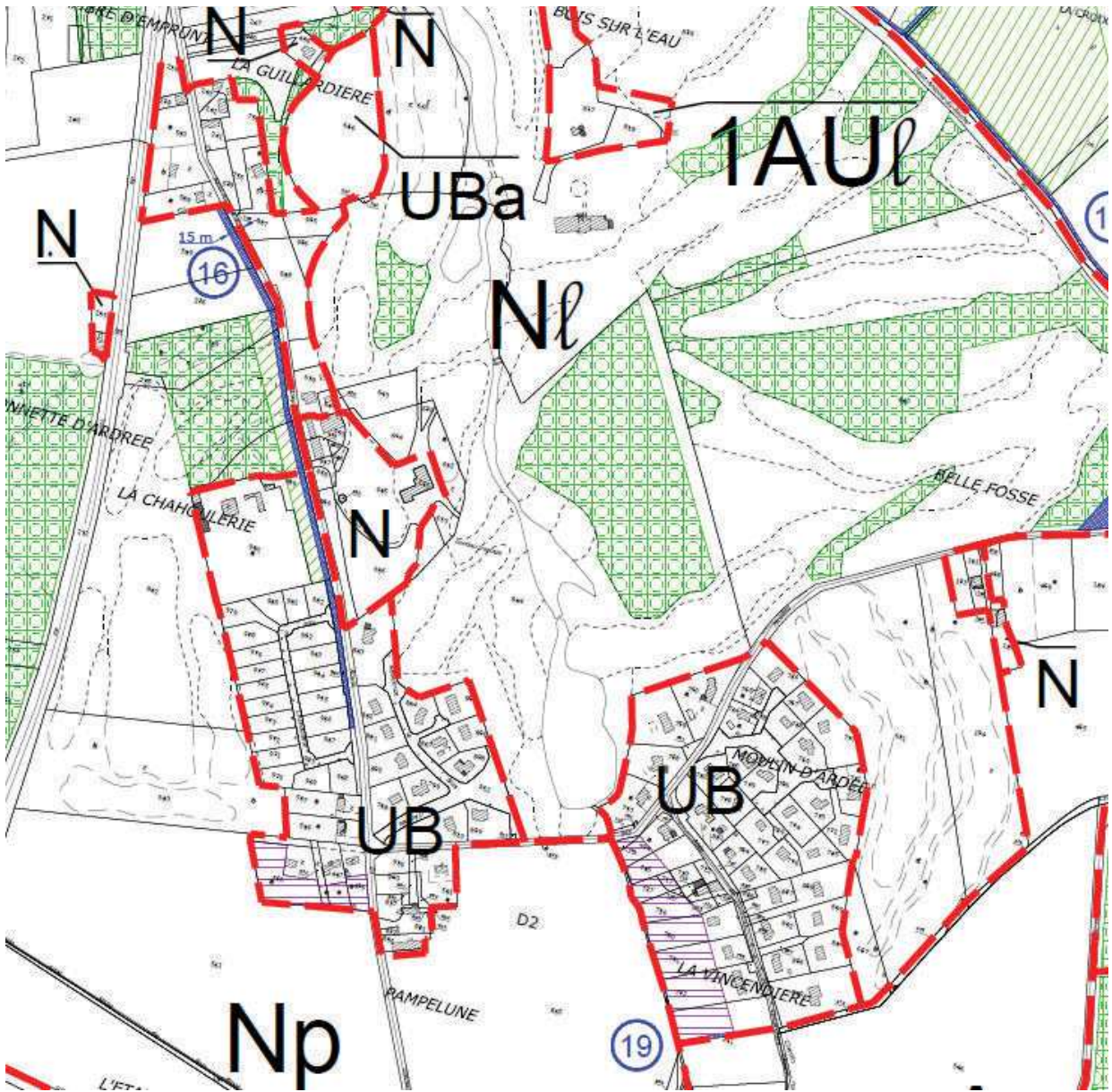
Il existe dans le PLU opposable aujourd'hui de St-Antoine-du-Rocher les zones 2AUb suivantes : Le Grand Clos, Le Clos des Bonshommes, La Paille (partie sud) et de l'autre côté de la voie ferrée les sites de La Chabottière et de La Janotière. L'ouverture à l'urbanisation du site du Clos des Bonshommes a été retenue, car cette opération permettra de terminer l'urbanisation de ce quartier commencé il y a une quinzaine d'années (Les Barrateries, Le Clos des Bonshommes 1, La Paille) et ainsi valoriser certains aménagements réalisés tel l'aménagement du chemin des Niveaux. Par ailleurs, comme le foncier est maîtrisé par un aménageur, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUb de plus de 9 ans peut se faire par une procédure de modification de droit commun (pas besoin de recourir à une révision, procédure plus lourde).





Zonage du PLU opposable





Zonage du PLU opposable

Les modifications apportées au PLU

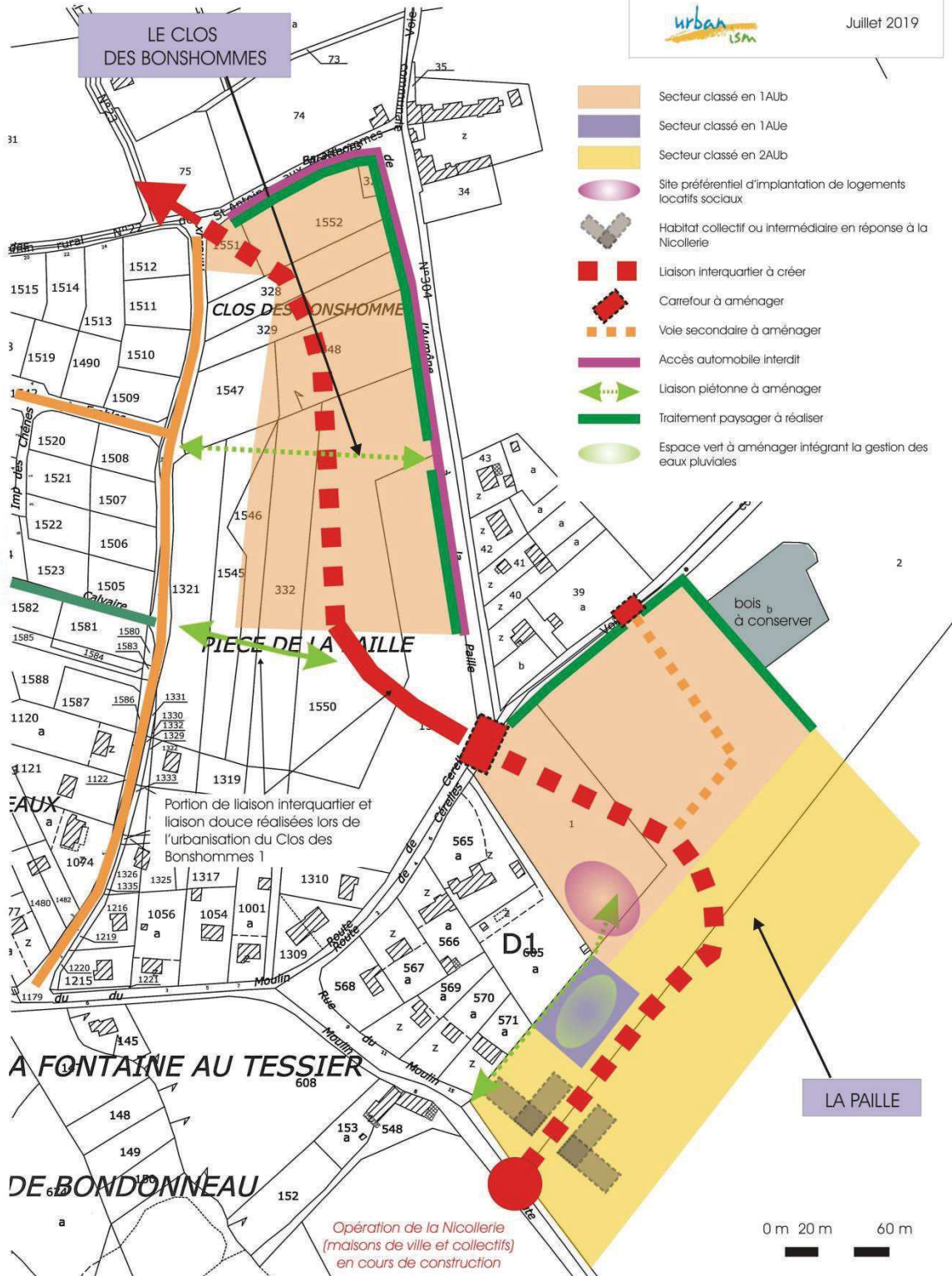
Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le cadre de cette modification n°3 du PLU, l'Orientation d'Aménagement existante pour les secteurs d'habitat de La Paille / Le Clos des Bonshommes est mise à jour pour tenir compte de la réalisation de la tranche 1 du Clos des Bonshommes (classée en 1Aub précédemment) et pour définir les principes d'aménagement du secteur qui est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette modification du PLU.

Ces principes d'aménagement reprennent les grandes orientations de la tranche 1 du Clos des Bonshommes :

- en termes de programme, avec le respect des dispositions du SCoT opposable en matière de densité minimale (15 logements par hectare), afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- en termes de programme, avec toujours la recherche d'une mixité de l'offre en logements : au minimum 20% de logements locatifs sociaux et un maximum de 60% d'habitat individuel pur « classique » complété par de l'habitat groupé et de l'habitat individuel dense (locatif privé ou primo-accession) ;
- en termes de desserte viaire avec le prolongement de la liaison interquartier amorcée dans le Clos des Bonshommes 1 ; cependant le principe d'une voie de desserte secondaire entre la rue des Erables et le Clos des Bonshommes 2 n'est pas conservé, afin de privilégier l'aménagement d'une liaison douce.

Ensuite la localisation du site en frange de l'espace agricole et naturel, avec une route à connotation rurale (la route des Bonshommes) marquant une vraie limite qu'il convient de pérenniser, implique de pas envisager son réaménagement. Il faut donc que le trafic y demeure limité, d'où l'interdiction des accès automobiles directs dessus. Par ailleurs le traitement de l'interface avec l'espace rural doit s'inscrire dans une qualification par le végétal, avec la plantation d'une haie arbustive et arborée permettant d'intégrer cette nouvelle frange bâtie dans le grand paysage.

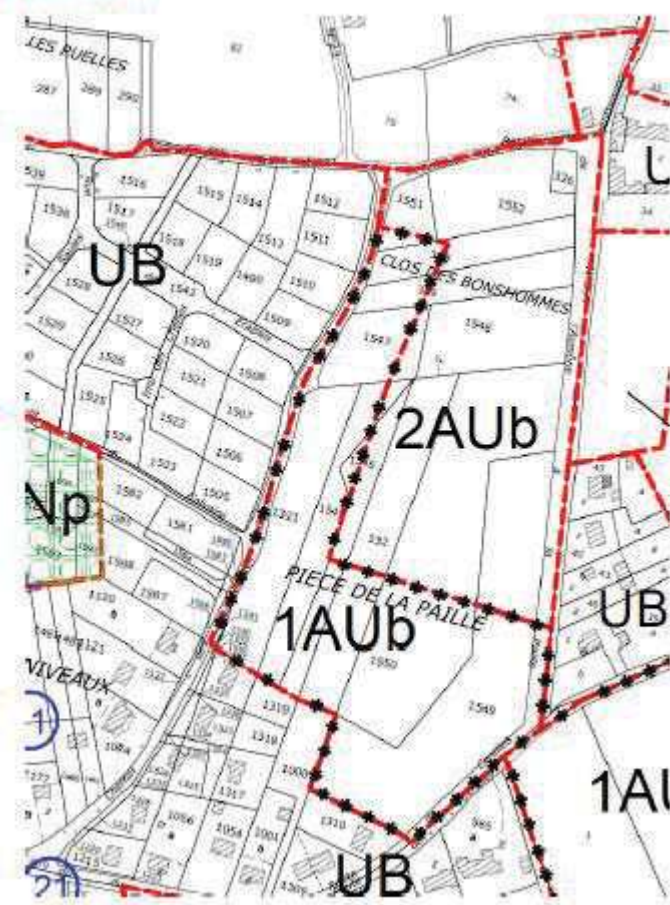


Passage de 1AUb en UB de la 1^{ère} tranche du Clos des Bonshommes (2.9 ha), dans la mesure où l'urbanisation est désormais réalisée.

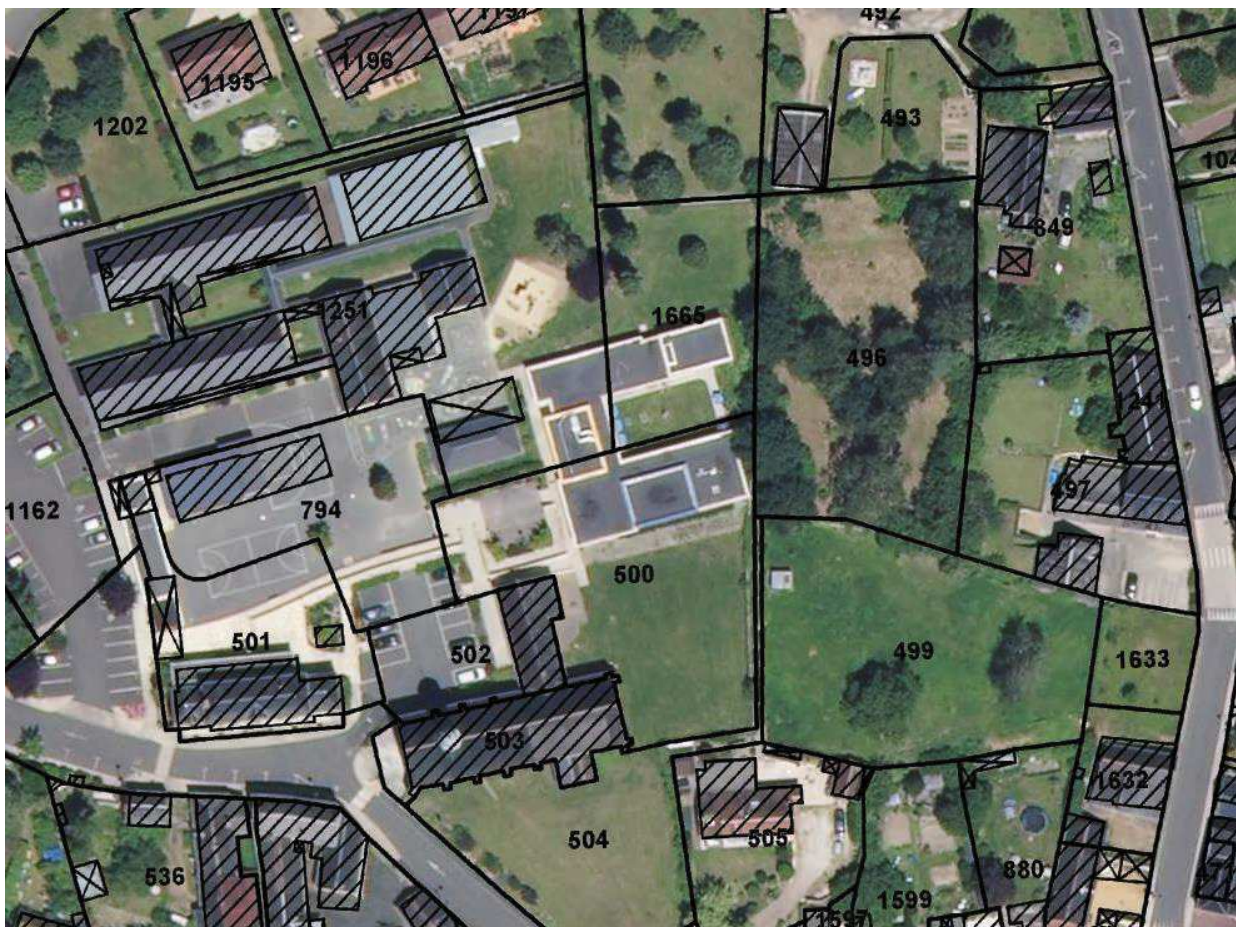
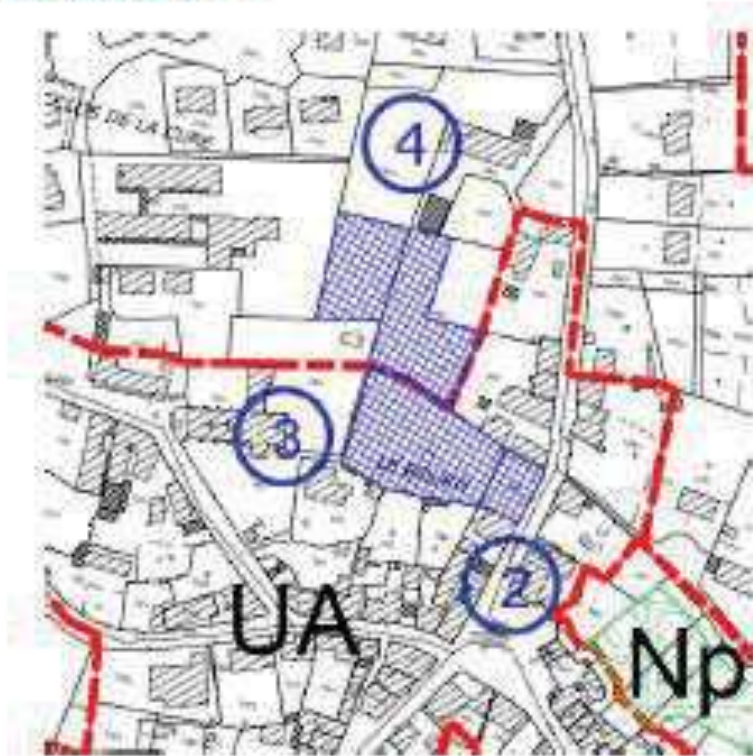
Passage de 2AUb en 1AUb du site du Clos des Bonshommes (3 ha, dont 2.7 ha aménageables du fait que le trait de zonage intègre une grande partie de la route des Bonshommes), avec identification :

- Du principe de mixité sociale à respecter au niveau du programme de logements à réaliser ; les dispositions précises étant inscrites dans le Règlement écrit ;
- D'un linéaire en façade sur la route des Bonshommes pour lequel la création d'accès automobile direct est interdit ; les terrains en façade sur cette voie devant être desservis depuis le réseau de voirie interne à créer ;
- D'une plantation à réaliser sur ce même linéaire, qui prendra la forme d'une haie arbustive et arborée à planter tel que précisé au Règlement écrit.

Avant Modification n°3

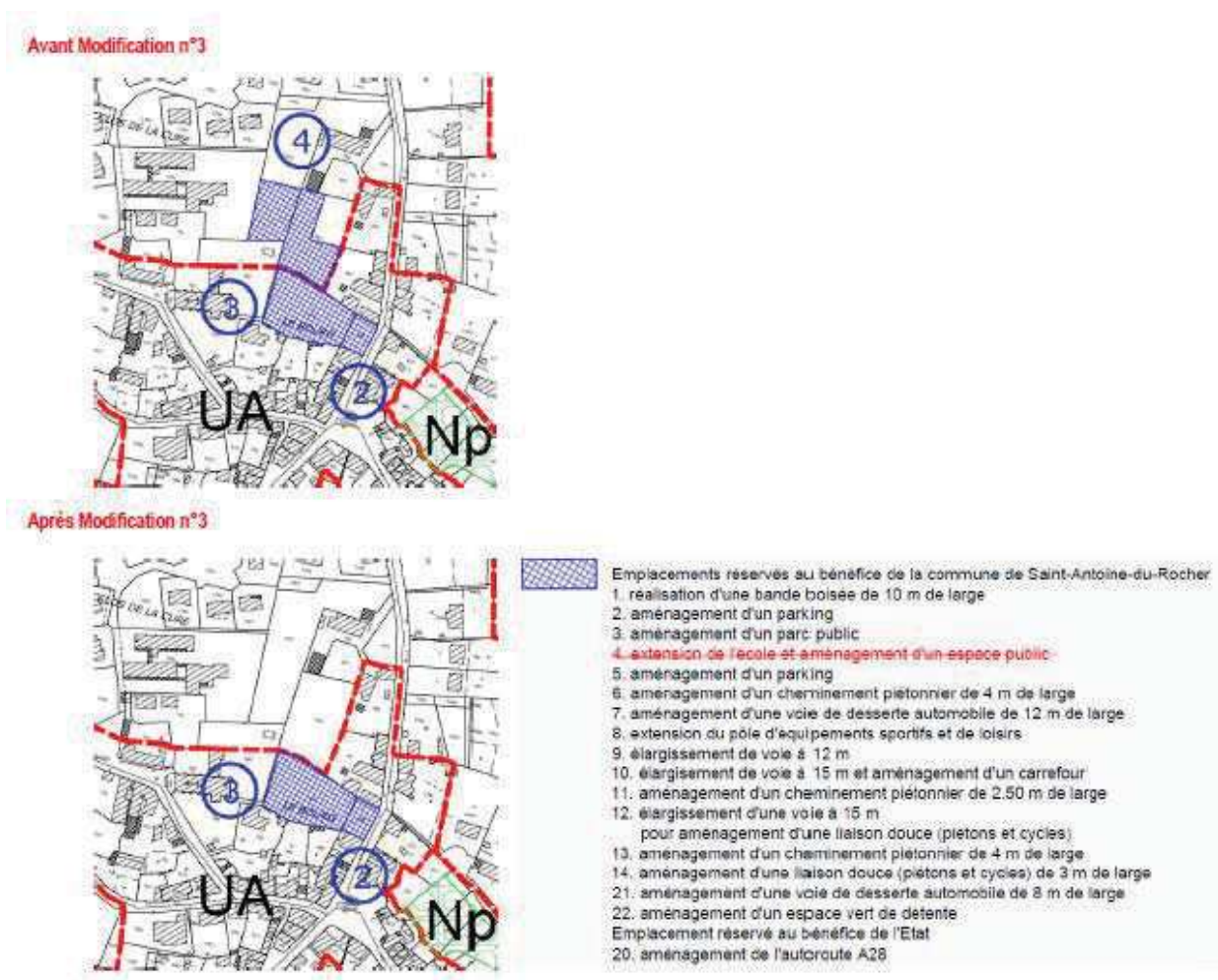


Avant Modification n°3



Les modifications apportées au PLU

Au niveau du Règlement – Document graphique :



LA TIONS ZONAGE

Lors de l'élaboration du PLU de St-Antoine-du-Rocher, le code de l'urbanisme ne permettait pas d'évolution au bâti existant non lié à l'activité agricole au sein de la zone agricole générique A, alors que cela était possible en zone N. Dès lors, des micro-zonages N avaient été mis en place pour sortir de la zone A tous les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole et leur permettre un minimum d'évolutions, avec la conséquence bien entendu de figer les choses à la date de l'élaboration du PLU, alors que des exploitations agricoles peuvent arrêter par la suite leur activité et les exploitants qui restent dans leur logement devenir des tiers à l'activité agricole (de même que s'il y a vente du logement à un tiers).

Depuis la loi Macron du 06 août 2015, le code de l'urbanisme a évolué pour éviter de tels problèmes et ainsi avoir une gestion plus simple des bâtiments d'habitation existants non liés aux exploitations agricoles (article L.151-12 du code de l'urbanisme) :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Il convient donc dès lors de profiter de cette évolution législative pour permettre dans certaines conditions l'évolution des habitations existantes au sein de la zone A. Il faut cependant noter qu'une telle modification du règlement du PLU nécessitera l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers d'Indre-et-Loire (CDPENAF 37). Or cette commission a établi depuis qu'elle existe sa doctrine en termes d'extension des habitations existantes et d'édification d'annexes aux habitations existantes au sein des zones agricoles et naturelles. La modification n°3 du PLU sera également mise à profit pour adapter les règles écrites pour la zone N, car elles ne sont plus en adéquation avec ce que permet aujourd'hui le code de l'urbanisme en zone N. En effet, le règlement du PLU opposable de St-Antoine-du-Rocher autorise de manière générale dans l'ensemble de la zone N l'extension des constructions existantes et pas seulement l'extension des habitations existantes comme le stipule l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Or désormais, pour autoriser des extensions pour des constructions existantes qui ne sont pas des habitations, il faut créer des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ceux-ci doivent rester en nombre limité, car l'article L.151-13 précise bien que leur création s'effectue « à titre exceptionnel ».

Comme le règlement des zones A et N est retouché dans le cadre de cette modification, il en est profité pour indiquer que les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés, afin de respecter les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 5 : superficie minimale des terrains / article 14 : Coefficient d'occupation du sol).

Les modifications apportées au PLU

Au niveau du Règlement – Document écrit :

L'article A2, relatif aux Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, est modifié pour ajouter des possibilités d'évolution aux habitations existantes, conformément à la doctrine de la CDPENAF 37 en matière d'emprise au sol et d'implantation, en autorisant :

- L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole.
- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

19

L'article N2, relatif aux Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, est modifié pour limiter les possibilités d'évolution aux seules habitations existantes, et non pas à toutes les constructions existantes ; et reprendre les éléments de la doctrine de la CDPENAF 37 en la matière en autorisant :

- L'extension mesurée des constructions habitations existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.
- Les annexes à une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Comme précisé ci-avant, les articles A5, N5, A14 et N14 sont également modifiés en indiquant qu'ils sont supprimés afin de respecter les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour la suppression de l'emplacement réservé n°4 et l'évolution de la gestion des habitations existantes en zones A et N, les incidences sur l'environnement sont mineures.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°4, une partie a déjà été réalisée (construction de la salle pluriactivités) et pour l'autre partie qui représente 1300 m² le classement en UB peut permettre son maintien en jardin / parc ou une densification mais nécessairement restreinte compte tenu de la topographie (contrainte d'accès depuis la rue de La Poste).

Concernant l'évolution des habitations existantes en zones A et N, les incidences concernent avant tout l'activité agricole en zone A et la qualité paysagère du site en zone N. Elles sont cependant très limitées, dans la mesure où la doctrine de la CDPENAF 37, qui s'attache à répondre à ces objectifs, est respectée.

Les incidences sont donc plus à analyser par rapport à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB du Clos des Bonshommes. Il convient donc à ce niveau de voir comment, dans le cadre de l'ouverture elle-même de cette zone à l'urbanisation, les dispositions réglementaires édictées et les principes d'aménagement figurant dans l'OAP permettent de prendre en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

LE S CONTEXTE GEOLOGIQUE

L'ÉTAT INITIAL

Les éléments de l'état initial exposés ci-après sont issus de la Note hydraulique pour la gestion des eaux pluviales réalisée par Ginger Burgeap en mars 2019 pour le compte de Valeur Plus (aménageur du Clos des Bonshommes), préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

D'après la carte géologique au 1/50 000^{ème} n°457 de Tours, le site repose en grande partie sur des conglomérats siliceux pris dans une matrice argileuse. La partie sud-est repose sur un substrat calcaire et la partie ouest sur des formations siliceuses.

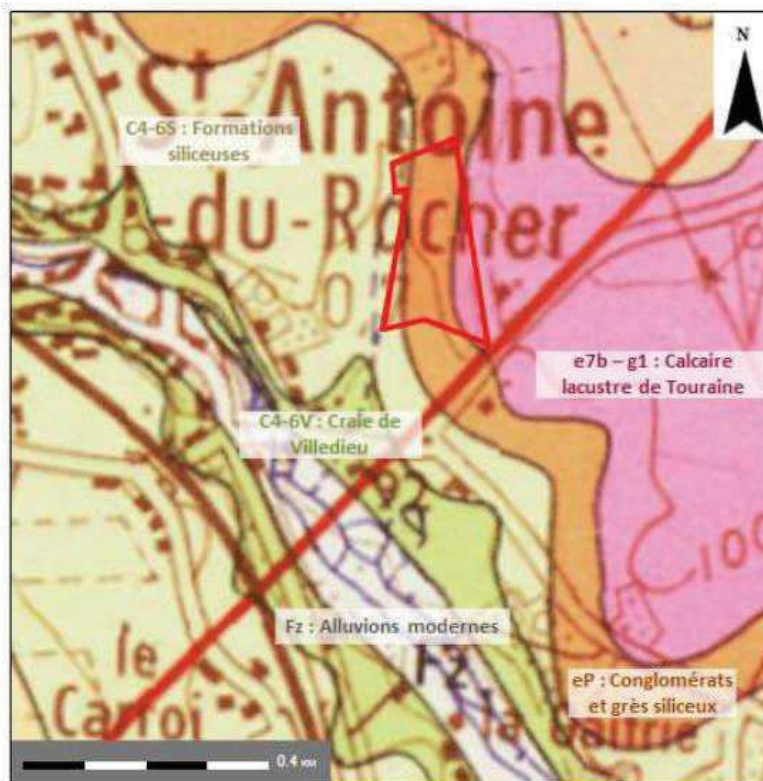


Figure 4 : Contexte géologique du site d'étude (source : Infoterre)

LES INCIDENCES

Le projet de par son ampleur, ne semble pas de nature à compromettre la qualité du sol ou la structure du sol et donc de modifier le contexte géologique. Seul l'écoulement des eaux pluviales au niveau des voiries pourrait entraîner des risques de pollution par hydrocarbures.

LES MESURES

Des mesures spécifiques pour la gestion des eaux pluviales seront prises et sont décrites dans le paragraphe dédié.

LES TOPOGRAPHIE ET LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

ÉTAT INITIAL

Les éléments de l'état initial exposés ci-après sont issus de la Note hydraulique pour la gestion des eaux pluviales réalisée par Ginger Burgeap en mars 2019 pour le compte de Valeur Plus (aménageur du Clos des Bonshommes), préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

La commune est traversée par un cours d'eau « le Saulay », affluent de la Choisille en rive droite. Il s'écoule du nord vers le sud. Sur la commune de Saint-Antoine-du-Rocher, le cours d'eau est encaissé et confère à la ville une topographie assez marquée.

Le site du projet se situe sur le versant gauche du cours d'eau et présente, à son échelle, une topographie également très marquée, avec un point haut au nord-est à 107 m NGF et un point bas au sud-ouest à 97 m NGF.



Figure 6 : Ecoulements et contexte hydrologique du site et de ses alentours (Source : Géoportail, annotations BURGEAP)

La partie sud du site est traversée par un fossé collectant les eaux pluviales. Il les achemine dans un bassin de rétention au sud-ouest (cf. Figure 7). Cet ouvrage permet de dévier les eaux de ruissellement au-delà des habitations en aval.



Photographie 1 : Fossé traversant la partie sud du site



Photographie 2 : Bassin de rétention existant sur le site



Figure 7 : Emplacement du réseau d'eaux pluviales existant (source : Google Earth et annotations BURGEAP)

Comme indiqué au paragraphe 0, le terrain sur lequel est envisagée l'opération d'aménagement présente un relief relativement marqué avec une pente d'orientation nord-est/sud-ouest de plus de 4 %.

En limite nord-est du site, le chemin des Bruyères, pourvu de fossés côté est, constitue également une barrière aux eaux de ruissellement du bassin versant amont.

Il peut ainsi être considéré que le terrain constitue son propre bassin versant. Les eaux pluviales y ruissèlent de façon diffuse.

Dans sa partie sud, un axe de drainage et un bassin de rétention ont été créés afin de limiter le ruissellement vers les jardins des maisons construites en contre-bas immédiat, chemin des niveaux.

LES INCIDENCES

La réalisation de la liaison interquartier parallèlement aux courbes de niveau (à l'exception de la portion assurant la liaison avec le chemin des Baratteries au nord-ouest qui entaille la pente) permet de générer un parcellaire respectant la topographie, ce qui limitera les déblais-remblais pour l'implantation des constructions qui pourront également s'effectuer parallèlement aux courbes de niveau.

Par ailleurs la suppression d'une voie secondaire est/ouest entre le chemin des Niveaux et la liaison interquartier par rapport à ce qui figurait dans le PLU opposable (remplacement par une liaison douce qui devra tenir compte de la contrainte topographique) permet d'éviter des aménagements trop impactant en termes de topographie.

Toute augmentation de surfaces imperméables entraîne l'aggravation du ruissellement lors d'épisodes pluvieux, et en conséquence celle des débits de pointe générés aux exutoires des bassins versants. Dans le cas du présent projet, le terrain présente une superficie totale de 27 000 m². Ancien parcellaire agricole, il est vierge de toute construction.

Dans l'étude de Ginger Burgeap, la détermination des débits de pointe a été effectuée à partir de la formule rationnelle en prenant des coefficients de ruissellement de 1 pour les bâtiments, toitures, voiries, parking non poreux et 0.2 pour les espaces de pleine terre et les espaces verts, ainsi qu'une pluie d'occurrence décennale. Ainsi le débit de pointe de période de retour décennal généré à l'exutoire du site est estimé à 0.335 m³/s en l'état actuel du site contre 0.687 m³/s à l'état futur. L'augmentation du ruissellement apparaît donc importante, le débit de pointe doublant suite à l'urbanisation du site.

Les éventuels dommages sur le réseau hydrographique sont liés à d'éventuels rejets d'eaux usées ou pluviales chargés de matières polluantes, le principal émissaire concerné étant le ruisseau de Saulay.

Les effluents générés par le futur lotissement seront collectées par la station d'épuration communale, située au lieu-dit La Taille du Frêne, à l'est du bourg. Cette station est de type boues activées en aération prolongée avec traitement de l'azote et du phosphore. Sa capacité de traitement est de 2800 EH. Elle a été mise en service en 2014 et dispose donc d'une capacité suffisante pour accueillir les effluents d'une quarantaine de logements supplémentaires du futur lotissement du Clos des Bonshommes.

LES MESURES

Du fait de l'absence d'incidence sur la topographie, aucune mesure particulière ne sera envisagée sur ce volet.

Du fait du bon état de fonctionnement de la station d'épuration, il n'y a pas de mesure particulière à envisager.

En ce qui concerne le ruissellement des eaux pluviales, en l'absence de sensibilité hydraulique particulière connue dans le secteur du Clos des Bonshommes et compte tenu des caractéristiques du projet, les prescriptions retenues pour dimensionner les dispositifs d'assainissement sont celles définies dans le SDAGE Loire-Bretagne et reprises par la DDT37, à savoir : une pluie de retour décennale et un débit de fuite maximum de 3 l/s. Un réseau d'assainissement des eaux pluviales enterré collectera l'ensemble des eaux de ruissellement des toitures et des espaces imperméabilisés (voiries) et les acheminera vers 2 ouvrages de rétention à ciel ouvert qui seront situés vers les points bas, côté Chemin des Niveaux. Les rejets à débit régulé se feront donc vers le réseau existant Chemin des Niveaux. Le schéma ci-après présente le dispositif d'assainissement des eaux pluviales retenu suite à l'étude menée par Ginger Burgeap.

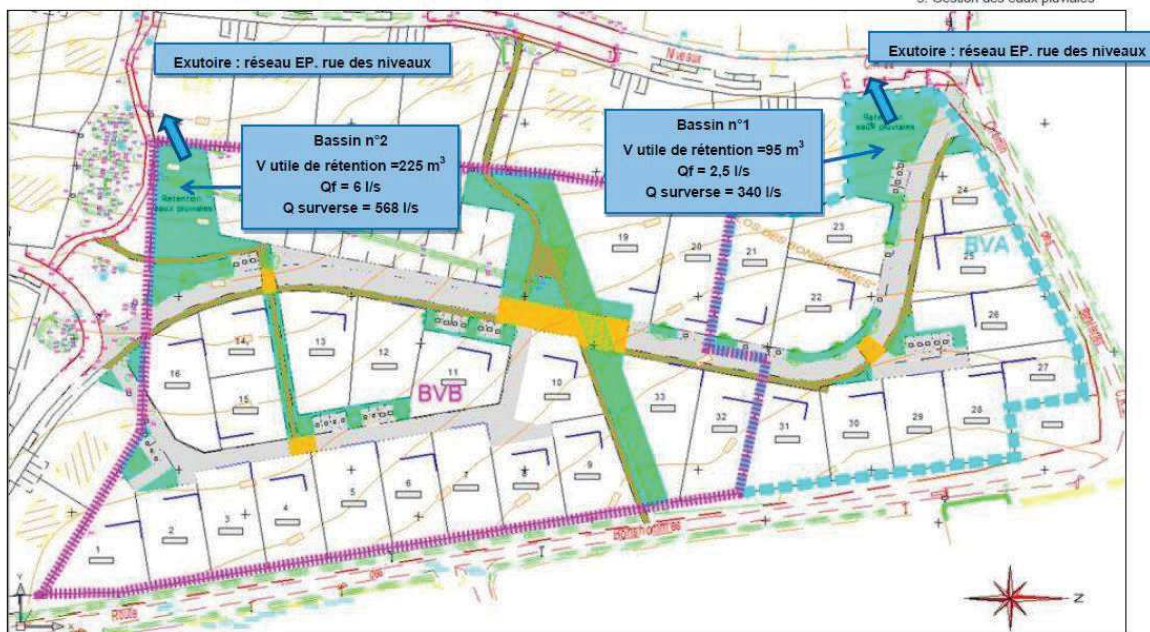


Figure 9 : Schéma du dispositif d'assainissement des eaux pluviales

LE S CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

ÉTAT INITIAL

Trois types de formations constituent des réservoirs aquifères sur le secteur :

- La nappe active des sables du Cénomaniens
- La nappe captive des craies du Turonien et du Sénonien
- La nappe localement perchée des calcaires lacustres

La commune de Saint Antoine du Rocher possédait un captage d'eau potable situé au lieu-dit le Saulay, au Nord du bourg. Ce captage a été abandonné depuis 1996. En 1993 il avait reçu un avis défavorable de l'hydrogéologue agréé pour son périmètre de protection, jugé insuffisant pour assurer une protection efficace de la prise d'eau.

Saint-Antoine du Rocher adhère au SIAEP DE SEMBLANÇAY, CHARENTILLY, SAINT ANTOINE DU ROCHER, SAINT ROCH. Le réseau collectif d'adduction d'eau est géré par affermage par Veolia.

La commune est aujourd'hui alimentée par deux forages sur la commune de Semblançay. Ils sont situés à environ 1,5 km au Nord-Ouest du bourg de Semblançay, au niveau des lieux-dits "la Pesantière" et le "Grand Launay". L'eau est captée dans la nappe de la Craie (Turonien).

La capacité de production autorisée de ces forages est de 2000 m³/j (soit 730 000 m³/an). Le rapport d'activité de 2018 fait état de 344 080 m³ produits, 297 578 m³ vendus aux abonnés domestiques en 2018, pour 2802 abonnés domestiques (soit environ 106 m³ par abonnés)

LES INCIDENCES

Le projet ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection rapprochée ou éloignée de captage AEP. En outre, le bassin de rétention projeté prévoit un dispositif de confinement en cas de pollution accidentelle. Les seules incidences à prévoir sur cet usage sont liées aux consommations en eau potable.

Sur la base des données précitées, la consommation « normale » d'eau atteint donc environ 41% de la capacité nominale des forages. Sur la base du ratio de 100 m³ par abonné, la consommation à venir des futures habitations (pour un nombre

approximatif de 40 logements) peut être estimée à un ordre de grandeur d'environ 4 000 m³ annuels supplémentaires, les équipements actuels devraient donc suffire à couvrir ces nouveaux besoins.

Cependant, la capacité de stockage disponible pour les jours de pointe n'est pas suffisante aujourd'hui, manque en partie comblé par la capacité de production. Afin de sécuriser l'approvisionnement, une interconnexion existe avec le SIVOM de Fondettes Luyes et Saint-Etienne-de-Chigny.

LES MESURES

Du fait de l'absence d'incidence sur l'hydrogéologie, aucune mesure particulière en dehors de la gestion des eaux de ruissellement ne sera envisagée.

LES S

L'ETAT INITIAL

Les éléments de l'état initial exposés ci-après sont issus du Diagnostic zone humide réalisé par Ginger Burgeap en mars 2019 pour le compte de Valeur Plus (aménageur du Clos des Bonshommes).

Actuellement, le site n'est pas occupé et correspond à une prairie de fauche.

Le site est délimité :

- au nord, par un bassin de rétention d'eaux pluviales et un corps de ferme « les Bonshommes »,
- à l'est, par quelques habitations et des champs cultivés,
- à l'ouest, par des habitations,
- au sud, par des habitations.

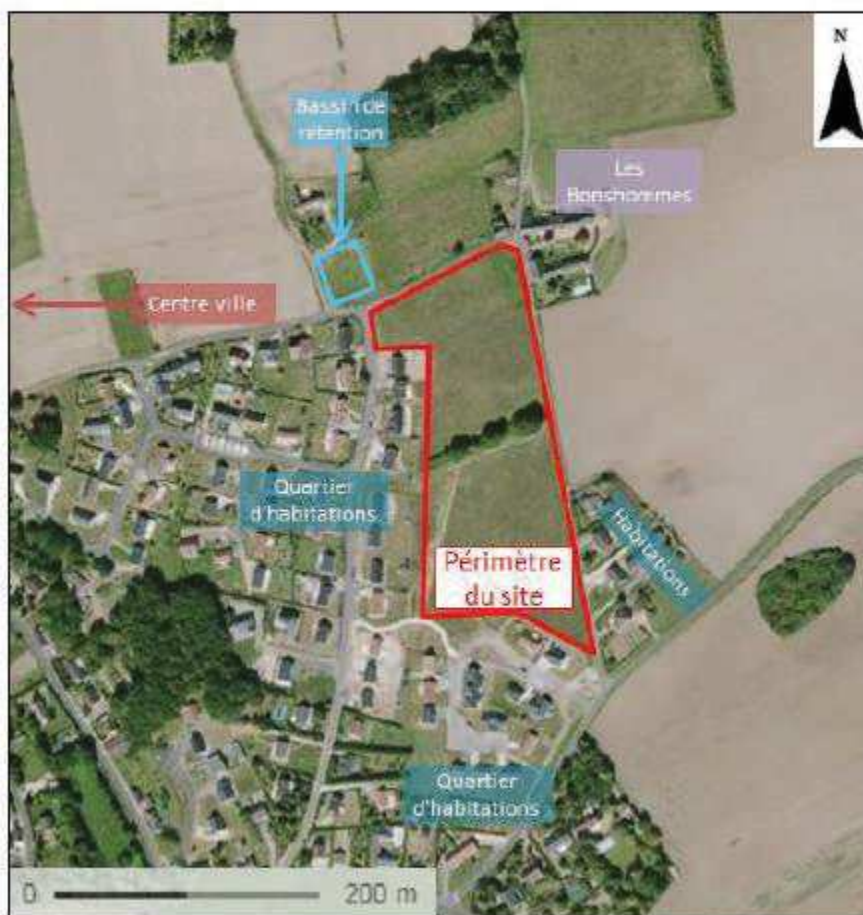


Figure 2 : Environnement du site (Source : Géoportail, annotations BURGEAP)

La vallée du Saulay est dominée d'une vingtaine ou d'une trentaine de mètres par le plateau. Ce dernier est une zone essentiellement agricole et forestière, parsemée de fermes isolées et de hameaux.

Plusieurs zones naturelles protégées sont répertoriées sur la commune de St-Antoine-du-Rocher, mais elles n'interfèrent pas avec le site du projet.

Zonages réglementaires	Nom	Référence Type	Types de milieu
ZNIEFF* (1 ^{ère} génération)	Bois du Moulin de Rêchaussé	n° 40100002 (type I)	bois humides de fond de vallées, de peupleraies, de prairies humides, friches et rivières
	Etang du Pin	n° 40100001 (type I)	Plan d'eau – intérêt ornithologique

* Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les zones NATURA 2000 les plus proches du projet d'aménagement sont les suivantes :

- Le Complexe du Changeon et de la Roumer (FR2402007), à environ 7 km à l'Ouest,
- Le Lac de Rillé et les forêts voisines d'Anjou et de Touraine (FR2410016) à 14 km au Sud-Ouest,
- La Loire de Candes-St-Martin à Mosnes (FR2400548) à 11 km au Sud.

Un diagnostic zone humide a été réalisé. Les résultats sont présentés ci-après.

2.2 Analyse de la végétation

Sur les anciennes photos aériennes (1997, 2002 et 2009), on peut voir que le site était divisé en plusieurs parcelles cultivées (cf. Figure 8).



Figure 8 : Photographie aérienne de 1997 (Source : IGN, annotations BURGEAP)

La haie, séparant la partie nord et la partie sud est une haie ancienne datant à minima des années 70 d'après les photos aériennes historiques disponibles sur Géoportail.



Photographie 3 : Vue sur la haie depuis la partie nord du site (Source : BURGEAP, 07/12/2018)

Actuellement, la parcelle constitue une prairie fauchée. Il n'a pas été réalisé d'expertise floristique sur le site. Néanmoins, les espèces rencontrées sont typiques de prairie : plantain, ronces, ray grass.



Photographie 4 : Vue vers les habitations au sud depuis la partie sud du site (Source : BURGEAP, 07/12/2018)

Ces espèces ne sont pas typiques de zone humide. De plus, la végétation est non spontanée car elle évolue sur un sol anthropisé depuis plusieurs décennies.

Du point de vue de la nomenclature CORINE, cette espace peut s'apparenter à l'habitat codifié Prairies de fauche de basse altitude – CODE 38.2.

2.3 Analyse pédologique

2.3.1 Investigations réalisées

Des investigations pédologiques ont été réalisées en deux temps, le 7 décembre 2018 et le 29 janvier 2019.

Le 7 décembre 2018, 10 sondages pédologiques ont été réalisés sur le site par temps de pluie. Les conditions météorologiques des jours précédents étaient similaires à celles du 7 décembre (pluies éparses et intenses ou pluies fines en continu), ce qui a contribué à engorger les sols.

Le 29 janvier 2019, 8 nouveaux sondages pédologiques ont été réalisés également par temps de pluie.

Chaque sondage a été réalisé à la tarière pédologique manuelle (de diamètre 3 cm) sur une profondeur de 1,2 m maximum en fonction de l'état de compacité, de la proportion d'éléments grossiers et des signes d'hydromorphie observés. La localisation des sondages est présentée sur la Figure 9.



Figure 9 : Localisation des sondages réalisés le 7 décembre 2018 (Source : Google Earth, annotations BURGEAP)

2.3.2 Observations et interprétations

Durant les deux jours de réalisation des sondages, les sols étaient humides en surface et très humides en profondeur.

D'après les sondages, les terrains sont relativement hétérogènes sur le site d'étude. Les sols observés sont en majorité argileux ou limoneux.

Il faut cependant noter qu'il n'a pas été possible de creuser jusqu'à 1,20 m pour l'ensemble des sondages du fait d'une compaction du sol trop importante et d'une trop grande proportion d'argiles qui rend difficile le retrait de la tarière à partir de 50 cm de profondeur.

Le Tableau 2 ci-dessous synthétise les résultats obtenus pour les 18 sondages réalisés.

Dans ce tableau, les sondages sont décrits principalement en fonction de leur hydromorphie qui peut être nulle, faible (< 5%) ou forte (> 5%).

D'après le guide d'identification et de délimitation des sols des zones humides publié en avril 2013 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, un horizon de sol est qualifié de rédoxique lorsqu'il est caractérisé par la présence de traits rédoxiques couvrant plus de 5% de la surface de l'horizon observé sur une coupe verticale.

Tableau 2 : Synthèse des observations sur les sols issus des sondages (Source : BURGEAP)

Sondage	Profondeur atteinte (cm)	Texture dominante	Hydromorphie	Profondeur (cm)	Type d'hydromorphie	Classe GEPPA
1	65	Argileux	Nulle	-	-	< III
2	60	Sablo-limoneux	Modérée	7 - 35	Traces d'oxydation peu marquées	IVa
3	60	Sablo-limoneux	Faible	15 - 50	Traces d'oxydation marquées	IVb
4	78	Argileux	Faible	20 - 50	Traces d'oxydation peu marquées	IVa
5	65	Limoneux	Faible	40- 65	Traces d'oxydation peu marquées	IVa
6	65	Argileux	Nulle	-	-	< III
7	30	Argileux	Modérée	15 - 30	Traces d'oxydation marquées	IVd
8	70	Limoneux	Nulle	-	-	< III
9	60	Limoneux	Faible	20 - 40	Traces d'oxydation peu marquées	IVa
10	55	Argileux	Nulle	-	-	< III
11	60	Argileux	Nulle	-	-	< III
12	60	Argileux	Nulle	-	-	< III
13	70	Argileux	Nulle	-	-	< III
14	60	Argileux	Nulle	-	-	< III
15	45	Argileux	Modérée	20 – 60	Traces d'oxydation peu marquées	IVc
16	60	Argileux	Modérée	30 – 75	Traces d'oxydation peu marquées	IVc

Sondage	Profondeur atteinte (cm)	Texture dominante	Hydromorphie	Profondeur (cm)	Type d'hydromorphie	Classe GEPPA
17	70	Argileux	Modérée	30 – 70	Traces d'oxydation peu marquées	IVc
18	70	Argileux	Modérée	30 – 65	Traces d'oxydation peu marquées	IVc

Le sondage 7 est susceptible de présenter un caractère humide, compte tenu de la présence de traces d'oxydation marquées à partir de 15 cm. Le sol pourrait être un sol de classe IVd (cf. Figure 7). Néanmoins, ce sondage n'est pas assez profond pour l'affirmer car un refus a été rencontré à 30 cm. Un autre sondage (14), réalisé à un mètre du sondage 7, n'a révélé aucune trace d'oxydation.

Les sondages 15, 16, 17 et 18 présentent des traces d'oxydation peu marquées à partir de 30 cm. Ces traces ne s'intensifient pas en profondeur mais on observe une apparition de traits réductiques apparaissent vers 60 cm.

Inscrit dans un contexte topographique pentu, l'absence de zone humide sur le site est justifiée.

2.4 Synthèse des investigations zone humide

2.4.1 Critère végétation

L'étude de la végétation ne permet pas de mettre en évidence de zone humide selon le critère végétation.

2.4.2 Critère pédologique

Le caractère humide ou non du sol d'un sondage est déterminé selon le graphique de la Figure 7 : **aucun sondage ne présentait des sols correspondant à des sols de zone humide.**

Sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008 et de l'arrêté modificatif du 1^{er} octobre 2009, aucun sol observé dans les sondages ne correspond à des sols de zones humides.

3. Conclusion

D'après la note technique du 26 juin 2017 qui transcrit l'arrêt du Conseil d'Etat du 2 février 2017 :

- si la végétation est spontanée, il y a zone humide si le critère sol et le critère végétation mettent en évidence une zone humide ;
- si la végétation n'est pas spontanée, le critère sol est prépondérant.

Sur le site, le critère végétation n'est pas pris en compte, compte tenu de son caractère non spontané.

Le critère pédologique conduit à la détermination de l'absence de zone humide.

Le site ne présente pas de zone humide.

LES INCIDENCES

Compte tenu de l'éloignement des sites Natura 2000, des caractéristiques du projet et des mesures de contrôle des rejets prévus, le projet n'est pas en mesure de remettre en cause l'état de conservation favorable des habitats et des espèces du réseau Natura 2000.

Compte tenu de l'absence de zone humide, le projet ne détruira pas de zone humide.

Les incidences sur le milieu biologique seront très faible et même positives du fait de l'imposition au PLU (article 13) de la plantation d'une haie arbustive et arborée en limite avec la route des Bonshommes.

LES MESURES

Compte tenu du contexte, aucune mesure n'est envisagée concernant la préservation de la faune et de la flore. La maîtrise de la qualité des eaux pluviales limitera l'impact du projet sur la faune et la flore présente dans les milieux récepteurs.

Le site correspond aujourd'hui à une prairie de fauche avec une zone de contact importante avec des habitations

LES INCIDENCES

Dans la mesure où le projet ne porte au global que sur 2.7 ha environ, l'impact sur l'activité agricole sera faible et ne portera que sur la consommation foncière. A cet égard, il convient de noter que dans le Rapport de Présentation du PLU opposable il était fait état d'une densité de logement de référence de 12 logements par hectare. Or dans le cas présent le projet propose une densité de 15 logements à l'hectare (40 logements construits sur 2.7 ha), soit une meilleure prise en compte de l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Il faut cependant noter un impact somme toute positif avec un affichage fort de la route des Bonshommes comme une limite d'urbanisation, via l'absence d'accès automobile direct qui aurait pu induire son réaménagement pour lui conférer un aspect plus urbain, et l'obligation de planter une haie arbustive et arborée.

LES MESURES

Au vu du faible impact du projet sur l'agriculture, il n'est pas prévu de mesures compensatoires particulières.

L'ÉTAT INITIAL

Aucune AVAP ou ZPPAUP ne concerne la commune de St-Antoine-du-Rocher.

La commune n'est par ailleurs pas concernée par un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, le site classé le plus proche étant le Val de Loire.

Un monument est classé au titre des monuments historiques sur la commune :

- Dolmen dit de Mettray ou de la Grotte aux Fées, classé le 18/04/2014 (à environ 4 km du site du projet).

Sur les communes limitrophes, il existe d'autres monuments historiques :

- Le Manoir des Ligneriers (Charentilly), inscrit au titre des Monuments historiques le 06 mars 1947 (à environ 6 km du site du projet),
- L'Eglise paroissiale Saint-Laurent (Charentilly), inscrite au titre des Monuments historiques le 06 mars 1947 (à environ 5 km du site du projet),
- L'Eglise paroissiale Saint-Martin (Semblançay), inscrite au titre des Monuments historiques le 26 septembre 1946 (à environ 6 km du site du projet),
- Les restes de l'ancien Château du Grand Launay (Semblançay), inscrits au titre des monuments historiques le 3 juin 1932 (à environ 7 km du site du projet),
- Les vestiges du château, inscrits au titre des monuments historiques le 06 mars 1947 (à environ 6 km du site du projet),
- L'ancien prieuré bénédictin de Chanceaux-sur-Choisille, inscrit au titre des monuments historiques le 06 février 1998 (à environ 8 km du site du projet),
- L'église paroissiale Saint-Martin (Chanceaux-sur-Choisille), inscrite au titre des monuments historiques le 12 juin 1926 (à environ 8 km du site du projet),
- Le Domaine de la Donneterie et la Ferme industrielle de Platé (Neuillé-Pont-Pierre, également sur commune de Neuvy-le-Roi), inscrits au titre des monuments historiques le 29 juin 1992 puis classés au titre des monuments historiques le 06 novembre 1995 (à environ 12 km du site du projet),
- L'église paroissiale Saint-Pierre (Neuillé-Pont-Pierre), inscrite au titre des monuments historiques le 27 octobre 1971 (à environ 12 km du site du projet),
- Le château du Petit Bois (Mettray), inscrit au titre des monuments historiques le 04 juin 2012 (à environ 7 km du site du projet),
- L'ancienne colonie agricole et pénitentiaire (Mettray), inscrite au titre des monuments historiques le 11 septembre 2003.

Un site classé au titre du paysage sur la commune :

- Le Site des Cinq Chênes dits « les Chênes de la Borde », classé par l'arrêté du 10 décembre 1942 (à environ 2,5 km du site du projet).

Un site inscrit au titre des paysages sur la commune :

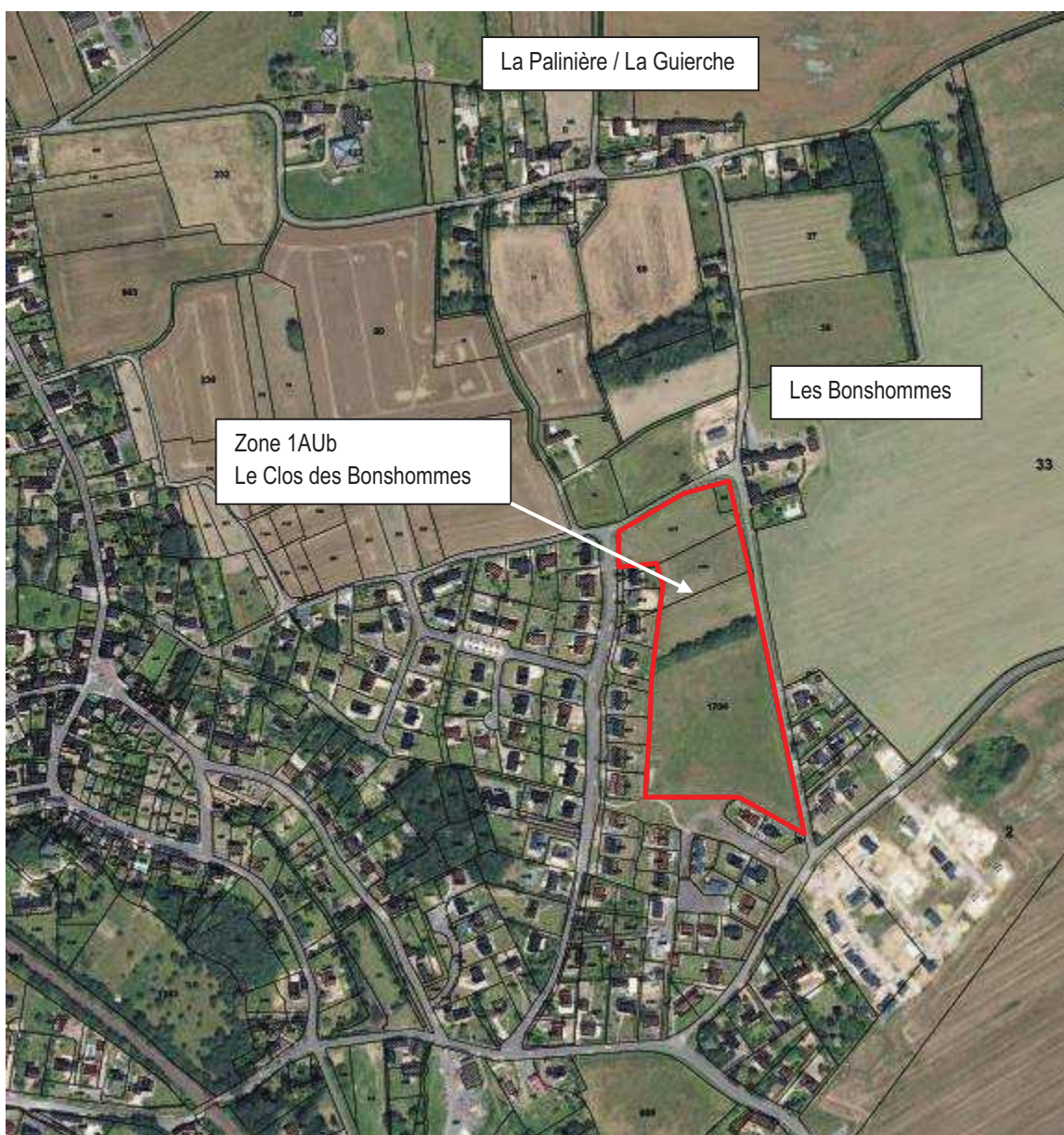
- le Sous Bois du Dolmen de Mettray, inscrit par l'arrêté du 11 mars 1943 (comprenant un monument historique : Cf. ci-dessus) (à environ 4 km du site du projet).

Des sites inscrits sur les communes limitrophes :

- La Vallée de la Pérée sur la commune de Mettray, inscrite par l'arrêté du 27 décembre 1942 (à environ 7 km du site du projet),

- Le Château de Semblançay, ancien étang et leurs abords, inscrits par l'arrêté du 11 janvier 1944 (comprenant les vestiges du château, inscrits au titre des monuments historiques, Cf. ci-dessus) (à environ 6 km du site du projet).

Le site du projet s'inscrit en limite actuelle de l'urbanisation (partie agglomérée), mais avec quelques ensembles bâtis disjoints à l'est de la route des Bonshommes, ainsi qu'au nord au niveau du secteur de La Palinière / La Guierche.



Le site comporte une haie en position relativement centrale (cf. photo ci-dessous).



LES INCIDENCES

Le projet porte sur la réalisation d'une quarantaine logements, ce qui va nécessairement modifier la perception du nord-est du bourg en renforçant la perception d'une frange urbanisée.

LES MESURES

Comme expliqué précédemment au niveau des thématiques Topographie et Milieux Naturels, tant les Orientations d'Aménagement (pour ce qui est de la logique générale du plan de composition avec les intentions de positionnement des voies) que le règlement écrit visent à faciliter l'intégration de l'opération dans la pente, ce qui en limitera d'autant l'impact visuel, mais aussi par le végétal avec la plantation d'une haie arbustive et arborée en limite avec la Route des Bonshommes.

Par ailleurs, l'Orientations d'Aménagement affiche bien le principe d'une préservation des plus beaux sujets de la haie existante, à l'appui de l'aménagement de la liaison douce entre le chemin des Niveaux et la route des Bonshommes.

33

LE S

S

L'ETAT INITIAL

Saint-Antoine-du-Rocher est située le long de la RD 938 qui relie Tours à Le Mans, à proximité de l'autoroute A 28 dont l'aire de péage la plus proche est localisée à Neuillé-Pont-Pierre (environ 10 km).

L'accès au site du Clos des Bonshommes est projeté via la première opération réalisée à partir de la 1^{ère} portion aménagée de la liaison interquartier.

Le site est localisé à environ 800 m par rapport aux commerces et équipements du centre-bourg (notamment l'école).

La commune dispose d'une gare située à environ 2,1 km du site du projet : desservie par la ligne TER 27 Tours – Château-du-Loir – Le Mans qui permet de rejoindre la gare de Tours en 20 à 30 minutes.

Une ligne de bus du réseau Rémi dessert la commune (ligne M : Tours – Saint-Christophe-sur-le-Nais), et permet de rejoindre l'agglomération de Tours en 30 à 40 minutes mais avec une fréquence limitée (deux horaires possibles le matin). Les arrêts Fil Vert les plus proches sont localisés Place de la Chapelle (environ 1 km) ou Clos de la Cure (1 km environ)

LES INCIDENCES

La clientèle visée étant principalement des primo-accédants, et eu égard au faible nombre d'emplois offerts sur la commune et à la faiblesse de la desserte en transports collectifs, le projet va induire une augmentation des migrations pendulaires via l'automobile.

L'éloignement somme toute relatif vis-à-vis des équipements et commerces de proximité doit permettre de favoriser les déplacements à pied et à vélo pour les usages locaux courants (bien que la topographie du centre-bourg pouvant être dissuasive pour certains).

LES MESURES

Le PLU de 2008 était ambitieux en matière de déplacements automobiles en s'inscrivant dans un schéma à long terme

envisageant un bouclage entre le rond-point sur la RD602 au sud et l'entrée nord du bourg sur la RD428. Avec l'évolution des réflexions en matière de réduction de la consommation foncière et la contraction des finances des collectivités, il conviendra de voir à l'avenir si ce schéma est à conserver. En tous les cas, la desserte du site tel qu'elle est encadrée par l'Orientation d'Aménagement permet de finaliser un maillon de la liaison interquartier prévue dans le PLU de 2008, celui entre la route de Cérielles et le chemin des Baratteries, permettant d'éviter un report de trafic des lotissements existants (Baratteries et partie nord des Niveaux) sur la route des Bonshommes. Le trafic généré par cette nouvelle opération ne se rapportera pas non plus sur cette route puisque les accès automobiles directs depuis les parcelles y sont proscrits.

Au niveau des liaisons douces, il est prévu une jonction du projet sur le chemin des Niveaux, permettant ainsi via le lotissement des Baratteries et des sentiers existants de rejoindre le centre-bourg sans emprunter la départementale.

LE S S A N C E S

L'ÉTAT INITIAL

La commune n'est pas concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est couverte par le PPRT SOCAGRA, prescrit le 21 janvier 2010 et approuvé le 18 janvier 2013. L'usine SOCAGRA est située à environ 2.3 km du projet. L'enveloppe des secteurs du zonage réglementaire du PPRT reste au plus près du site de l'entreprise, comme l'illustre le plan des Servitudes d'Utilité Publique page suivante. Il n'y a donc pas d'implication sur le site du projet en ce qui concerne des restrictions en matière d'urbanisme.

Une canalisation de transport de gaz traverse l'extrémité nord du territoire communal, soit à plus de 4 km du projet.

La commune est soumise aux risques suivants :

- risque sismique (zone 1),
- risque aléa retrait et gonflement des argiles.

34

Elle a par ailleurs fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en 1996 et en 2011) et deux arrêtés de catastrophes naturelles liées aux inondations et coulées de boues (en 1999).

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement pour les infrastructures relevant de la compétence de l'Etat liées à la présence de l'autoroute A28. Ce PPBE a été arrêté le 10 février 2015. L'A28 passe à plus de 800 m du projet.

Il n'y a pas d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement sur la commune, en plus de l'usine SOCAGRA qui est classée seuil haut au titre de la réglementation ICPE et qui a été citée précédemment car elle fait l'objet d'un PPRT.

Aucun site n'a été répertorié sur la base de données BASOL (Base de données BASOL sur les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Le site BASIAS recense neuf activités potentiellement polluantes :

- la station service AVONAT (à environ 1 km du site du projet),
- l'atelier mécanique POULIN BERNARD (à environ 900 m du site du projet),
- la tôlerie BENOIST FRANCIS (à environ 900 m du site du projet),
- la déchèterie intercommunale (à environ 3 km du site du projet),
- l'ancien commerce de combustible LAURENT Yves (à environ 1,2 km du site du projet),
- la station d'épuration de Saint-Antoine du Rocher (à environ 200 m du site du projet),
- la station service/garage ROUVIERE (à environ 3 km du site du projet),
- l'ancienne entreprise de travaux publics DELAVERTEVILLE (à environ 2,5 km du site du projet),
- la station service Vincent (non localisée).

LES INCIDENCES

Hormis celle induite par les déplacements automobiles, le projet n'aura pas d'autres incidences.

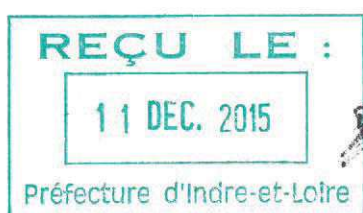
LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesures particulières.

Déclaration de Projet n°1 et
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER (37)

PIECE N° 1 :

Note de Présentation de la Déclaration de Projet



**DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"**

PLU approuvé le 28
janvier 2008

Révision simplifiée n°1
approuvée le 03 janvier
2012

Modification n°1
approuvée le 03 janvier
2012

Modification n°2
approuvée le 18
septembre 2012

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 01
décembre 2015 approuvant la Déclaration
de Projet n°1 et la mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme,

Le Maire

André MEULOT

A blue circular official seal of the Commune de Saint-Antoine-du-Rocher, Indre-et-Loire. Overlaid on the seal is a large, stylized black signature.

LE MAITRE D'OUVRAGE

Commune de SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

6 rue des Ecoles

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

L'EQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

CONTEXTE..... 5

**PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT LES ROCANTONELLES DE VAL TOURAIN
HABITAT 10**

PRESENTATON DU PROJET	10
LES GRANDES LIGNES DU PROJET.....	10
INTERET GENERAL DU PROJET	13

RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 14

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 15

EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	15
EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	16
EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 4.B L'AGGLOMERATION – 1/2000°	22
EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ZONE 1AU ET 2AU.....	24

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT..... 39

LES INCIDENCES SUR LES ELEMENTS CLIMATIQUES.....	39
l'état initial	39
Les incidences	40
les mesures	40
LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE GEOLOGIQUE	41
l'état initial	41
Les incidences	41
les mesures	41
LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE	41
État initial.....	41
Les incidences	42
Les mesures.....	42
LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE	42
État initial.....	42
Les incidences	42
Les mesures.....	43
LES INCIDENCES SUR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	43
État initial.....	43
Les incidences	44
Les mesures.....	44
LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS	46
l'etat initial	46
Les incidences	47
les mesures	47
LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE.....	47
Les incidences	47
les mesures	48
LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.....	48
l'état initial.....	48
Les incidences	49
les mesures	49
LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS	49
l'etat initial.....	49
Les incidences	49
les mesures	49

LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES	50
l'état initial	50
Les incidences	52
les mesures	52

CONTEXTE

La commune de Saint-Antoine-du-Rocher dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2008. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée n°1 et d'une modification n°1 approuvées le 03 janvier 2012, puis d'une modification n°2 approuvée le 18 septembre 2012, ainsi que d'une mise à jour en date du 03 janvier 2013.

Au moment de l'élaboration du PLU (soit entre 2005 et 2008), la commune connaissait d'une évolution démographique très rapide :

- +2.6% par an entre 1999 et 2004 (de 1095 habitants à 1246 habitants)
- +6.2% par an entre 2004 et 2006 (de 1246 habitants à 1472 habitants)
- +9.4% par an estimé entre 2006 et 2008 (de 1472 habitants à 1763 habitants).





L'objectif de la municipalité d'alors, traduite dans le PADD du PLU, a été de faire une pause pour « digérer » cet afflux de population, non sans conséquences sur les équipements publics (capacité atteinte à l'école et la cantine, plus de marge de manœuvre au niveau de l'alimentation en eau potable e période de forte demande, capacité atteinte pour la station d'épuration du bourg)

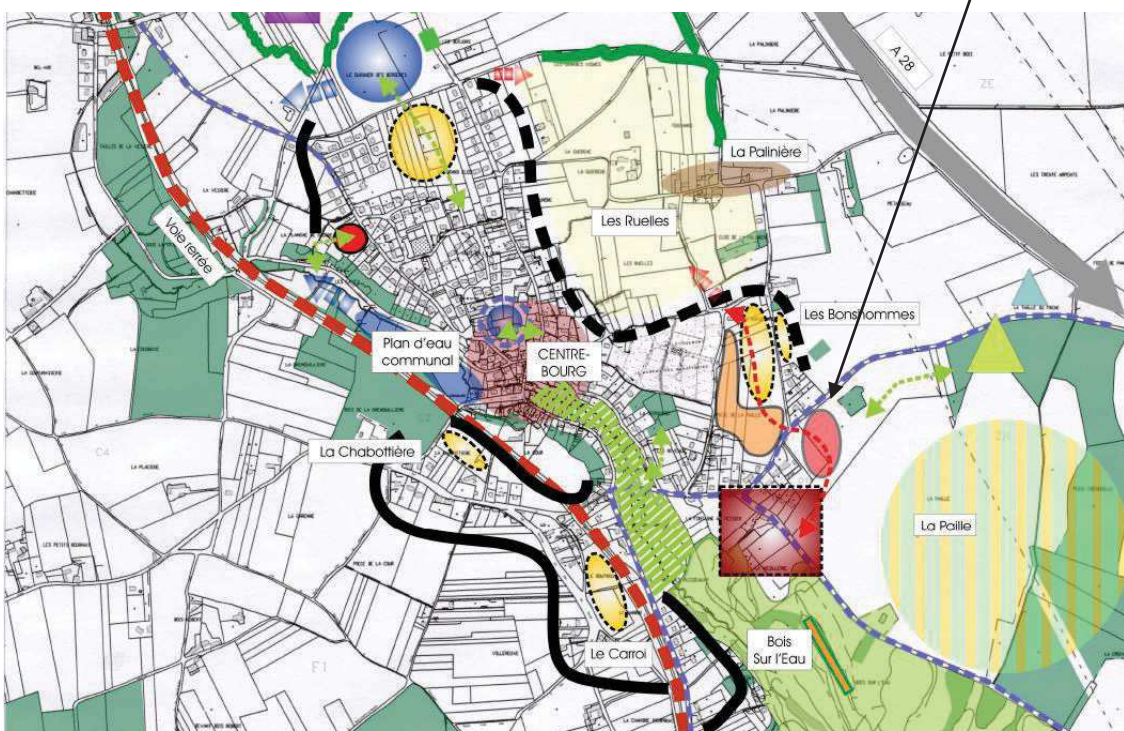
Ainsi le PADD prévoyait-il le maintien d'un rythme de croissance démographique similaire à la période 1999/2004 (2.61% par an), afin d'assurer un renouvellement régulier de la population, soit une hausse de 47% de la population sur 15 ans (population 2006 : 1472 habitants / population espérée en 2022 : 2150 habitants).

Cela impliquait de faire une pause de quelques années en limitant très fortement les secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme (1AUB), afin d'étaler sur 15 ans la construction des 225 logements environ nécessaires pour répondre à l'objectif démographique défini (soit environ la construction de 15 logements par an). Pour rappel, sans ce type de verrouillage, la pression sur la commune était telle à l'époque, qu'en 2 ans (2005-2006) 110 nouvelles habitations avaient été autorisées.

Ainsi à l'approbation du PLU en 2008 seuls 2 secteurs étaient ouverts à l'urbanisation (classement en 1AUB) : Le Clos des Bonshommes et une partie de la Paille (foncier maîtrisé par la commune) qui représentaient au total environ 5.4 ha, étant entendu qu'il restait aussi du potentiel en diffus au sein du tissu urbain existant.

Extrait du PADD du PLU opposable

-  Secteur réservé pour une opération de logements locatifs sociaux
-  Secteur d'urbanisation d'ensemble à court terme pour une opération comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux
-  Secteur d'urbanisation d'ensemble à court terme pour une opération mixte d'habitat
-  Secteur d'urbanisation d'ensemble à moyen/long termes pour une opération mixte d'habitat



Depuis 2008, Le Clos des Bonshommes 1 a été réalisé par l'aménageur Valeur Plus, représentant 27 logements dont 5 logements locatifs sociaux de Val Touraine Habitat. Par ailleurs en diffus ont été réalisés 47 logements dans les secteurs des Niveaux, de la rue des Ecoles, de la rue de La Chabottière et de la rue de La Chahoulerie.



6

Au total, le nombre moyen de logements créés est donc de 10.5 unités, soit en-dessous de l'objectif affiché au PLU. Si l'objectif a été tenu les premières années, grâce principalement au Clos des Bonshommes, depuis 2012 le potentiel en diffus ne suffit pas. Or si cela ne se fait pas encore sentir au niveau de l'évolution de la population (1533 habitants en 2012 contre 1341 habitants en 2007, soit +2.6% par an, soit l'objectif retenu dans le PLU) et des effectifs scolaires (entre 170 et 177 élèves de 2008 à 2011 / entre 193 et 198 élèves depuis 2012), il ne faut pas que la commune reste trop longtemps sous l'objectif affiché dans le PLU au risque de voir certains de ses investissements remis en cause (ouverture de classe en 2012, nouvelle station d'épuration mise en service en 2014) et le vieillissement de la population se manifester de nouveau.

En effet, avec déjà 3 années nettement en recul au niveau de la construction de nouveaux logements, un certain retard a été pris et le rattrapage devra être d'autant plus important que la réalisation d'une opération d'aménagement prend du temps : environ 3 ans entre le début des études et l'arrivée des habitants dans leur logement (entre l'obtention des autorisations administrative tant pour le lotissement que pour les logements en tant que tels, la réalisation des travaux de viabilisation et la réalisation des travaux de constructions des logements).

La commune, propriétaire du secteur 1AUb de La Paille, a fait réaliser une étude de faisabilité en 2012, afin de voir quel type de projet était viable économiquement. Cette première étude a permis de tester le choix du type de maîtrise d'ouvrage sur le projet et notamment le bilan financier de l'opération : réalisation de l'opération en régie ou cession du terrain à un aménageur. A l'issue de cette étude, compte tenu des autres projets en cours (notamment la construction de la nouvelle station d'épuration) et de l'échéance des élections municipales approchant, il n'a pas été donné suite à cette étude de faisabilité, même si la municipalité en place semblait vouloir s'orienter vers une opération en régie.

Site de La Paille



Vues depuis la route de Cérelles, en arrivant sur le bourg

Site de La Paille



Suite aux élections de mars 2014, une nouvelle équipe municipale a été élue. Ne souhaitant pas réaliser une opération en régie, elle s'est tournée au 2^{ème} semestre 2014 vers un certain nombre d'aménageurs, privés et publics, pour savoir s'ils étaient intéressés par l'acquisition du foncier du secteur 1AUb de La Paille pour y réaliser une opération de logements. Après plusieurs échanges, la présentation d'esquisses et la formalisation de propositions financières pour l'acquisition du foncier, la commune a décidé en début d'année 2015 de céder le terrain à Val Touraine Habitat.

Ainsi, depuis le printemps 2015 la commune travaille-t-elle étroitement avec Val Touraine Habitat à la préparation du Permis d'Aménager pour la réalisation d'un lotissement dénommé Les Rocantonelles.

PRÉSENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT LES ROCANTONELLES DE VAL TOURAINE HABITAT

PRESENTATION DU PROJET

Les éléments présentés ci-après sont de niveau esquisse. Il ne s'agit en aucun cas de documents contractuels, Val Touraine Habitat va continuer à travailler en étroite collaboration pour déposer un Permis d'Aménager à l'automne une fois la procédure de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU réalisée ; la contrainte pour Val Touraine Habitat étant que son Permis d'Aménager soit conforme aux dispositions du PLU une fois la mise en compatibilité réalisée.

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

Réalisation d'un lotissement d'habitation avec environ 31 terrains à bâtir de taille variée entre 400 et 600 m² et 8 logements locatifs sociaux en habitat individuel.

Aménagement d'un espace de gestion des eaux pluviales paysager servant aussi d'espace public de proximité au sud-est de l'opération. Dévoiement des eaux pluviales du bassin versant amont via la réalisation d'un fossé contournant l'opération.

Plan de composition du lotissement établi en s'appuyant sur la topographie avec la majorité des voies parallèles aux courbes de niveau, permettant de proposer une trame parcellaire grâce à laquelle le bâti pourra s'appuyer sur les courbes de niveau et ainsi limiter les déblais/remblais.

Aménagement d'une voirie structurante amorçant le bouclage à plus long terme entre la route de Cérelles et la RD602 (débouché vers la zone 2AUb conservé).

Réalisation d'une voirie secondaire venant se reconnecter sur la route de Cérelles en amont du débouché de la voie structurante.

10

Différenciation du traitement des voies pour une bonne lecture de leur hiérarchie, en jouant également sur la gestion du traitement végétal (implantation et nature : ponctuations arborées, massifs arbustifs ...) et le stationnement sur l'espace public (longitudinal ou en poches) pour éviter une trop grande monotonie.

Aménagement d'une liaison douce entre l'opération et la DR602 via l'espace de gestion des eaux pluviales, cette liaison douce permettant également le passage de réseaux.

Aménagement d'une liaison douce au long de la route de Cérelles, au droit du site, doublée d'un traitement paysager en appui sur le talus.

Aménagement sur l'espace public d'un nombre de places de stationnement correspondant au nombre de logements créés.

Juillet 2015

Val Touraine Habitat

SAINT ANTOINE DU ROCHER
"Les Rocantonelles"



Document en cours d'étude
image non contractuelle

Compte tenu :

- des objectifs quantitatifs de production de logements définis dans le PLU opposable (15 logements en moyenne par an sur 15 ans),
- des difficultés que la commune a à remplir ces objectifs depuis 2012 dans la mesure où la zone 1AUB du Clos des Bonshommes a été réalisée, que les disponibilités en diffus ne permettent que d'accompagner la réalisation d'opérations de plus grande envergure, et que le permis d'aménager pour 14 terrains à bâtir au niveau de La Nicollerie est au point mort (PC accordé en 2013, déclaration d'ouverture de chantier en 2014 mais toujours pas de travaux depuis),
- des investissements publics réalisés ces dernières années dans la perspective d'une poursuite de la croissance démographique sur un rythme de 2.6 % par an (nouvelle station d'épuration, salle pour les activités scolaires et périscolaires, extension de l'école ...),
- des délais inhérents à la concrétisation des projets d'urbanisation nouvelle (environ 3 ans entre le démarrage des études et l'installation des habitants dans leur logement),
- de la faible diversité du parc des résidences principales (seulement 8 logements locatifs sociaux sur la commune, dont 5 très récents réalisés dans le Clos des Bonshommes 1 et une prépondérance de pavillons en accession à la propriété sur des terrains plutôt grands correspondant à une gamme de produit difficilement accessible pour les primo-accédants par exemple), qu'il convient d'enrayer pour une meilleure mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme,

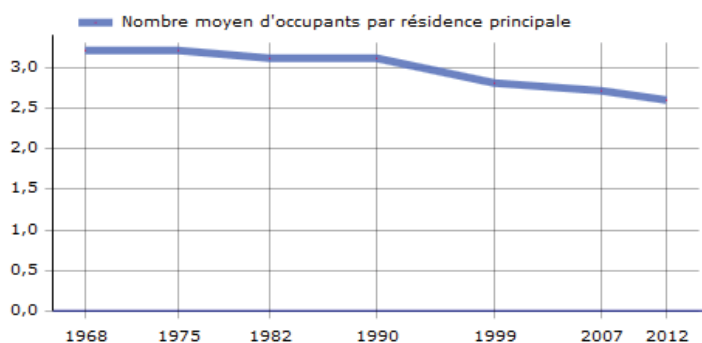
le projet de lotissement d'habitations des Rocantonelles porté par Val Touraine Habitat remplit un objectif d'intérêt général.

En effet, la production de 31 terrains à bâtir sur une gamme de parcelles allant de 400 à 600 m² doit permettre de rentrer dans une gamme de prix correspondant, pour les plus petits terrains, au budget des primo-accédants.

Il est par ailleurs prévu la réalisation de 8 logements locatifs sociaux en habitat individuel groupé, ce qui va permettre de doubler l'offre présente sur la commune.

Cette opération, avec un total de 39 logements, permet donc de répondre aux besoins de 2.5 ans de production de logements sur la commune, ce qui peut permettre de combler en partie le retard pris ces dernières années. Elle peut permettre également de maintenir les effectifs scolaires sur le moyen terme à leur niveau actuel (légèrement en dessous de 200 enfants, soit environ 25 enfants par classe), et ainsi éviter la fermeture de la classe ouverte en 2012. Elle peut permettre également de freiner le vieillissement de la population qui se traduit notamment par une baisse de la taille moyenne des ménages (cf. graphique ci-dessous).

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.
 Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

En outre, dans un contexte de contraction des finances de la sphère publique, et notamment des finances communales, la cession à titre onéreux de ce foncier par la commune à Val Touraine Habitat va lui permettre de mettre en œuvre d'autres projets répondant également à l'intérêt général.

RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Par délibération du 28 janvier 2008, le conseil municipal de Saint-Antoine-du-Rocher a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune. Celui-ci a fait l'objet depuis cette date d'1 révision simplifiée, de 2 modifications et d'1 mise à jour.

La réalisation du projet d'urbanisation du site de la Paille, sous la forme d'un lotissement dénommé Les Rocantonelles porté par Val Touraine Habitat, nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Saint-Antoine-du-Rocher, qui peuvent être mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet d'urbanisation du site de la Paille avec mise en compatibilité du document d'urbanisme communal conformément aux dispositions des articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-2 du code de l'urbanisme.

En effet, au-delà de quelques évolutions d'ordre réglementaire ou relatives aux Orientations d'Aménagement, **la modification du programme tel qu'il figure au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, ne peut entrer dans le cadre d'une procédure de modification du PLU ni d'une procédure de révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD (dite révision « allégée »).**

En effet, le PADD comporte une orientation forte (reprise au niveau de l'Orientations d'Aménagement et du règlement écrit de la zone 1Aub pour le site de La Paille) en termes de programmation : imposer la réalisation d'au moins 50% de logements aidés. Cette orientation, qui à l'approbation du PLU en 2008 était encore plus volontariste (50% minimum de logements locatifs sociaux), avait déjà été édulcorée en janvier 2012, la municipalité de l'époque ayant pris conscience de la difficulté à mettre en œuvre un tel programme, même dans le cas d'une opération communale, et du risque d'un effet opposé à l'objectif recherché à l'origine, à savoir développer la mixité sociale sur la commune (risque d'une trop grande concentration d'un type de logement sur un même site).

La municipalité actuelle, ayant choisi de ne pas réaliser l'opération en régie, se doit d'intégrer le fait qu'une telle imposition de programme (même si le champ est plus ouvert en parlant de logements aidés et non pas seulement de logements locatifs sociaux) a un impact très important sur le bilan de l'opération ... ne la rendant pas viable si elle est portée par un aménageur. En effet, tous les aménageurs consultés pour la mise en œuvre du projet ont indiqué qu'ils n'étaient pas en mesure de réaliser l'opération sur la base d'un tel programme. Dans ces conditions, la municipalité a décidé de revoir le programme pour le mettre en conformité avec ce qu'une opération réalisée par un aménageur peut supporter dans le contexte du marché immobilier de la commune de St-Antoine-du-Rocher. Par ailleurs, une trop forte concentration de logements aidés au même endroit est apparue peu opportune à la municipalité en place, et l'offre en transports en commun limitée sur la commune comme une contrainte pour un programme très orienté vers les logements aidés.

Compte tenu de la disposition figurant dans le PADD pour les autres sites d'urbanisation nouvelle, à savoir une obligation de réaliser au minimum 20% de logements locatifs sociaux (à l'exception du site de La Planche de Pierre), il a donc été décidé dans le cadre de la Déclaration de Projet de passer de 50% minimum de logements aidés à 20% minimum de logements locatifs sociaux dans le PADD (et de reprendre ensuite cette disposition dans les autres pièces du PLU concernées : Règlement écrit et Orientations d'Aménagement).

Le projet de lotissement Les Rocantonelles, porté par Val Touraine Habitat, n'étant pas recevable en l'état au vu notamment du PADD du PLU de la commune de Saint-Antoine-du-Rocher (PADD, Orientations d'Aménagement, Règlement écrit et graphique), cette dernière a décidé de recourir à la procédure de déclaration de projet pour permettre l'évolution de son document d'urbanisme, le projet porté par cet opérateur public présentant bien un intérêt général (voir ci-avant).

Il est précisé que, dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet, la commune de Saint-Antoine-du-Rocher a saisi, en date du 06 juillet 2015, l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale a accusé réception de cette demande en date du 20 juillet 2015 et dispose donc d'un délai de 2 mois pour faire part de sa décision.

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'évolution du PADD consiste à modifier le programme au niveau de l'orientation « Favoriser une diversification du parc de logement pour une meilleure mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme », en passant d'un minimum de 50% de logements aidés pour la 1^{ère} tranche de la zone de la Paille (classée en 1AUb) à 20% de logements locatifs sociaux.

xxxx : texte rajouté au PADD lors de la mise en compatibilité du PLU

xxxx : texte supprimé au PADD lors de la mise en compatibilité du PLU

2. Favoriser une diversification du parc de logement pour une meilleure mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme

- ☒ Respecter l'objectif minimal du Programme Local de l'Habitat en termes de logements locatifs sociaux (15% de la production de logements) :
 - ~~en imposant dans la 1^{ère} tranche de la zone de la Paille (classée en 1AUb) un minimum de 50% de logements aidés (location, location accession, accession) afin de rattraper le retard de la commune en la matière ;~~
 - en imposant dans les autres zones à urbaniser sous forme organisée la création au minimum de 20% de logements locatifs sociaux (la Paille « 1 », la Paille « 2 », la Fontaine au Tessier, le Clos des Bonshommes, la route des Bonshommes, le Grand Clos, la Chabottière, le Carroi) ;
 - en réservant le petit secteur de la Planche de Pierre (2400 m² environ) pour une opération comprenant uniquement des logements locatifs sociaux ;
- ☒ Développer la production de logements de petite et moyenne taille (habitat groupé individuel dense sur des parcelles de 350 m² à 500 m² environ, habitat intermédiaire, habitat collectif), pour répondre aux besoins des jeunes vivants seuls ou en couple, des personnes âgées et des familles monoparentales en imposant dans certaines zones à urbaniser un pourcentage maximal pour l'habitat individuel pur : la Paille « 2 » (30%), la Fontaine au Tessier (0%), le Clos des Bonshommes « 1 et 2 » (60%), le Grand Clos (60%)
- ☒ Intégrer la problématique de l'accueil des gens du voyage en prévoyant l'aménagement d'un terrain de passage sur un terrain communautaire au long de l'A28 (la Fosse Carrelet).

EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'évolution des Orientations d'Aménagement porte à la fois sur le texte et sur le schéma de principe :

- La prise en compte de l'évolution du programme (en passant de 50 % minimum de logements aidés à 20% minimum de logements locatifs sociaux),
- La localisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales en dehors du secteur 1AUB, par création d'un secteur 1AUe spécifiquement dédié à cela,
- L'imposition de la réalisation d'une liaison douce entre l'opération et la RD602 (le bouclage de la voie structurante, dotée d'un trottoir pour les piétons, ne se réalisant pas à court terme),
- La modification du site préférentiel d'implantation des logements locatifs sociaux : plus nécessairement en appui sur la voie structurante, mais en revanche obligatoirement en appui de l'espace de gestion des eaux pluviales qui devra être aménagé comme un espace vert de proximité,
- La réduction des emprises minimales de voiries pour tenir compte de l'économie du projet et de l'objectif de réduction de la consommation foncière, tout en conservant sur l'axe structurant une obligation de trottoir pour les piétons et traitement paysager (stationnement longitudinal accueillant des arbres de haute tige et traitement paysager ponctuel pour intégrer notamment les clôtures et tenir compte de la topographie),
- La modification de la gestion de l'interface entre la voie structurante à créer et la route de Cérelles : il n'y a plus l'obligation de créer un rond-point, seule la notion de carrefour à aménager afin de sécuriser les déplacements est conservée,
- La modification de la desserte secondaire avec la réalisation d'un second débouché sur la route de Cérelles (avec carrefour à aménager également), la multiplication des débouchés permettant d'envisager un traitement sécuritaire plus sur la longueur pour marquer l'entrée progressive dans le bourg, au lieu d'un aménagement très lourd de type giratoire au caractère difficilement urbain.

xxxx : texte rajouté aux Orientations d'Aménagement lors de la mise en compatibilité du PLU

xxxx : texte supprimé aux Orientations d'Aménagement lors de la mise en compatibilité du PLU

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ces orientations intéressent essentiellement les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation dans le cadre de ce P.L.U. et leurs franges dans un souci de cohérence d'ensemble :

- Site de la Paille à vocation d'habitat à court terme avec son extension à plus long terme
- Site du Clos des Bonshommes à vocation d'habitat à court terme avec son extension à plus long terme,
- Extension de la ZA des Fossettes et aménagement du pôle d'équipement du Guignier des Bergères,
- Site d'activités d'Aigrefin.

Ces principes « minimaux » d'aménagement ont un caractère opposable ; ils devront être respectés dans leur esprit et non au pied de la lettre (cf. art. L.123-5 du code de l'urbanisme).

A titre d'exemple, lorsqu'un espace vert à aménager est figuré sur l'un des schémas de principe ci-après, sa localisation n'est pas figée.

1. Site de la Paille à vocation d'habitat à court terme avec son extension à plus long terme.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ce secteur, pour sa partie Nord, est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U. (classement en 1AUb et 1AUe pour la partie dédiée à la gestion des eaux pluviales). Son extension vers le Sud (classement en 2AUb) nécessitera en revanche la mise en œuvre d'une modification du P.L.U. (sauf s'il y avait remise en cause de sa vocation, une révision serait alors nécessaire).

Pour la partie ouverte à l'urbanisation dans le cadre de ce P.L.U., dans la mesure où elle n'est pas équipée, sa viabilisation constituera un préalable incontournable à toute délivrance d'une autorisation de construire. Compte tenu de la localisation du site aux franges de l'agglomération, le règlement prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement.

En outre, compte tenu de sa superficie peu importante (2.47 ha), cette opération devra se réaliser d'un seul tenant.

Le programme :

Ce site, dans son ensemble (1AUb, 1AUe et 2AUb), doit faire l'objet d'un programme mixte tant en terme de fonctions urbaines qu'en terme de typologie d'habitat.

Il est ainsi envisagé, à ce jour, pour la partie réservée pour un développement à plus long terme, l'implantation d'activités commerciales et de services (en rez-de-chaussée de bâtiments par exemple) en réponse au programme en cours de réalisation de la Nicollerie, afin de créer une porte Sud urbaine du bourg de St-Antoine-du-Rocher. Cette orientation sera à confirmer lors de l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation en fonction de l'évolution du marché.

Le reste de l'opération sera une opération d'habitat avec la recherche d'une mixité sociale qui prendra la forme suivante :

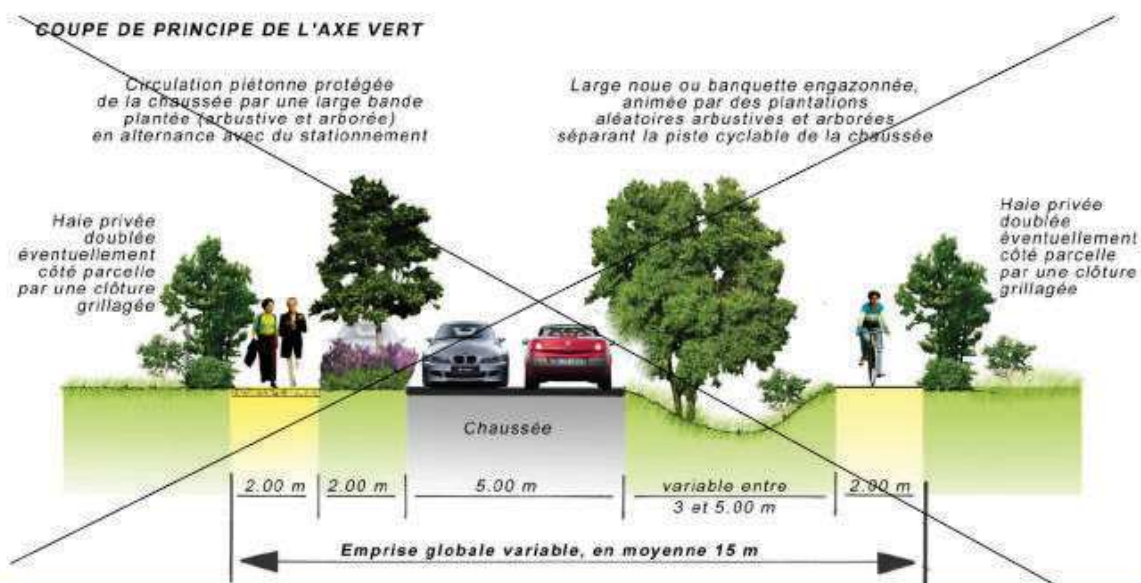
- sur la partie 1AUb, afin d'opérer un premier rattrapage par rapport à la structure très déséquilibrée du parc de logement, le programme devra comprendre au minimum 50% de logements aidés (location, location-accession, accession), 20% de logements locatifs sociaux,
- sur la partie 2AUb, il sera exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, le reste du programme pouvant intégrer de l'habitat collectif ou de l'habitat intermédiaire en réponse à l'opération de la Nicollerie, ou de l'habitat groupé et de l'habitat individuel dense (locatif privé ou primo-

accession) ; en revanche l'habitat individuel pur « classique »¹ ne devra pas excéder 30% du nombre de logements créés en 2AÜb.

Les grands axes de composition :

L'urbanisation de ce site doit être structurée par l'aménagement d'une liaison interquartier qui à terme reliera la RD 602, à partir du rond-point de la Nicollerie, à l'entrée Nord du bourg rue de la Poste, via les différentes extensions urbaines à venir.

Cette voie ne doit en aucun cas favoriser un quelconque trafic de transit, mais doit permettre une connexion aisée entre les différentes extensions urbaines à venir. Elle doit donc avoir une emprise de chaussée confortable sans être démesurée pour éviter des vitesses excessives. En revanche, une attention particulière doit être accordée à son traitement paysager et à la sécurisation des circulations douces **comme l'illustre la coupe de principe ci-dessous** : réalisation d'un trottoir, stationnement longitudinal accueillant des arbres de haute tige et traitement paysager ponctuel pour intégrer notamment les clôtures et tenir compte de la topographie.



Lors de l'aménagement des différentes phases d'urbanisation, il conviendra de veiller à limiter autant que faire se peut le nombre des sorties automobiles directes sur cet axe.

Lors de l'aménagement du secteur 1AÜb il est donc nécessaire de prévoir :

- le prolongement de cet axe structurant vers le rond-point de la Nicollerie,
- l'aménagement d'un rond point à l'accroche sur la route de Cérelles en cohérence avec le pendant de l'urbanisation sur le site du Clos des Bonshommes, l'aménagement du carrefour entre cette voie structurante et la route de Cérelles, afin de sécuriser les déplacements, ainsi que la sécurisation du carrefour secondaire identifié au schéma ci-après au niveau de la voie de desserte secondaire à aménager.

Afin de donner du « corps » à cet axe structurant, et compte tenu du programme envisagé pour ce site dans son ensemble, on privilégiera l'implantation au long de cet axe des typologies bâties exprimant une certaine densité, la frange Nord du site étant plutôt destinée à accueillir, tant dans la phase 1AÜb que dans la phase 2AÜb, l'habitat individuel pur « classique », en transition avec le pôle touristique et de loisirs contigu.

La desserte de ce secteur d'habitat individuel pur « classique » se fera à partir d'une voie de type secondaire en boucle.

Lors de l'aménagement du secteur 1AÜb, il conviendra, au niveau de l'opération de logements locatifs sociaux, de prévoir la constitution d'un « poumon vert » (qui pourra se prolonger sur le secteur 2AÜb) afin

¹ Cette notion est définie de la manière suivante : il s'agit de terrains à bâtir correspondant au minimum de la surface « standard » du marché actuel, à savoir des terrains faisant à partir de 700 m² environ.

d'ouvrir l'espace et d'éloigner une partie des logements de l'axe structurant. Ce « poumon vert » intégrera (sauf contrainte technique dûment justifiée) la gestion paysagée des eaux pluviales de la partie amont de l'opération.

Lors de l'aménagement du secteur 1AUB, il conviendra de localiser l'opération de logements locatifs sociaux à proximité de l'espace vert servant également à la gestion des eaux pluviales de l'opération, afin de compenser la faible superficie des terrains concernés par une appropriation de cet espace public de proximité. Pour assurer ce rôle complémentaire d'espace public de proximité, il conviendra de s'assurer que l'ouvrage de gestion des eaux pluviales soit accessible et paysager. Une liaison douce devra également être aménagée pour rejoindre la RD602.

Le traitement de la frange du secteur 1AUB, tant avec la route de Cérelles qu'avec le futur pôle touristique et de loisirs qu'avec l'espace agricole, devra être paysagé, soit sur domaine privé en fond de lots, soit pour une plus grande pérennité et une meilleure maîtrise sur le domaine public.

Le long de la route de Cérelles un tel aménagement d'entrée de bourg mériterait d'être géré sur le domaine public, avec en parallèle une réflexion sur la gestion des circulations douces, la commune souhaitant ouvrir au public le bois qu'elle possède dans le prolongement de l'opération.

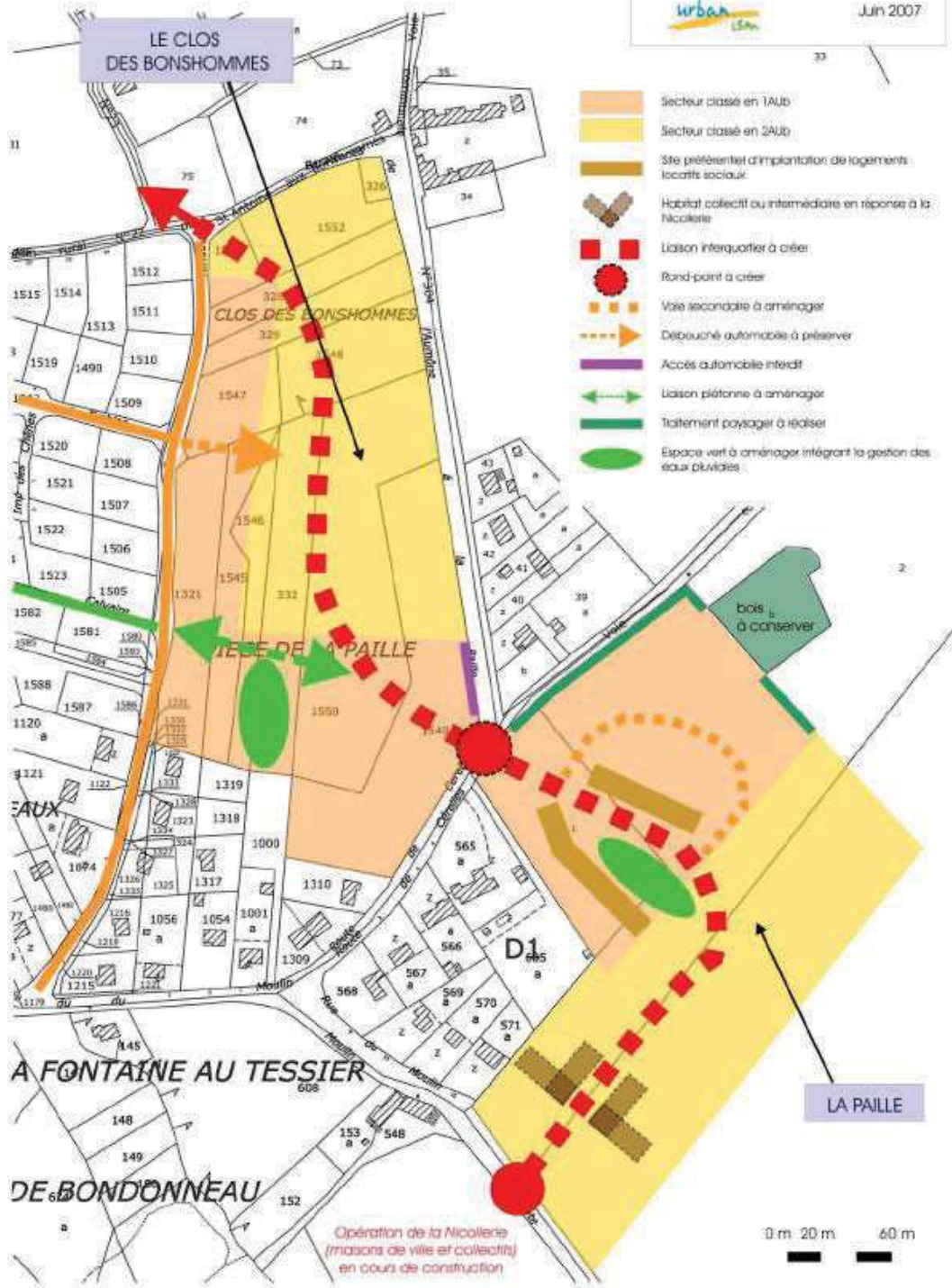
AVANT DECLARATION DE PROJET

PLU SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

Orientations d'aménagement
pour les secteurs d'habitat
La Paille / Le Clos des Bonshommes



Jun 2007



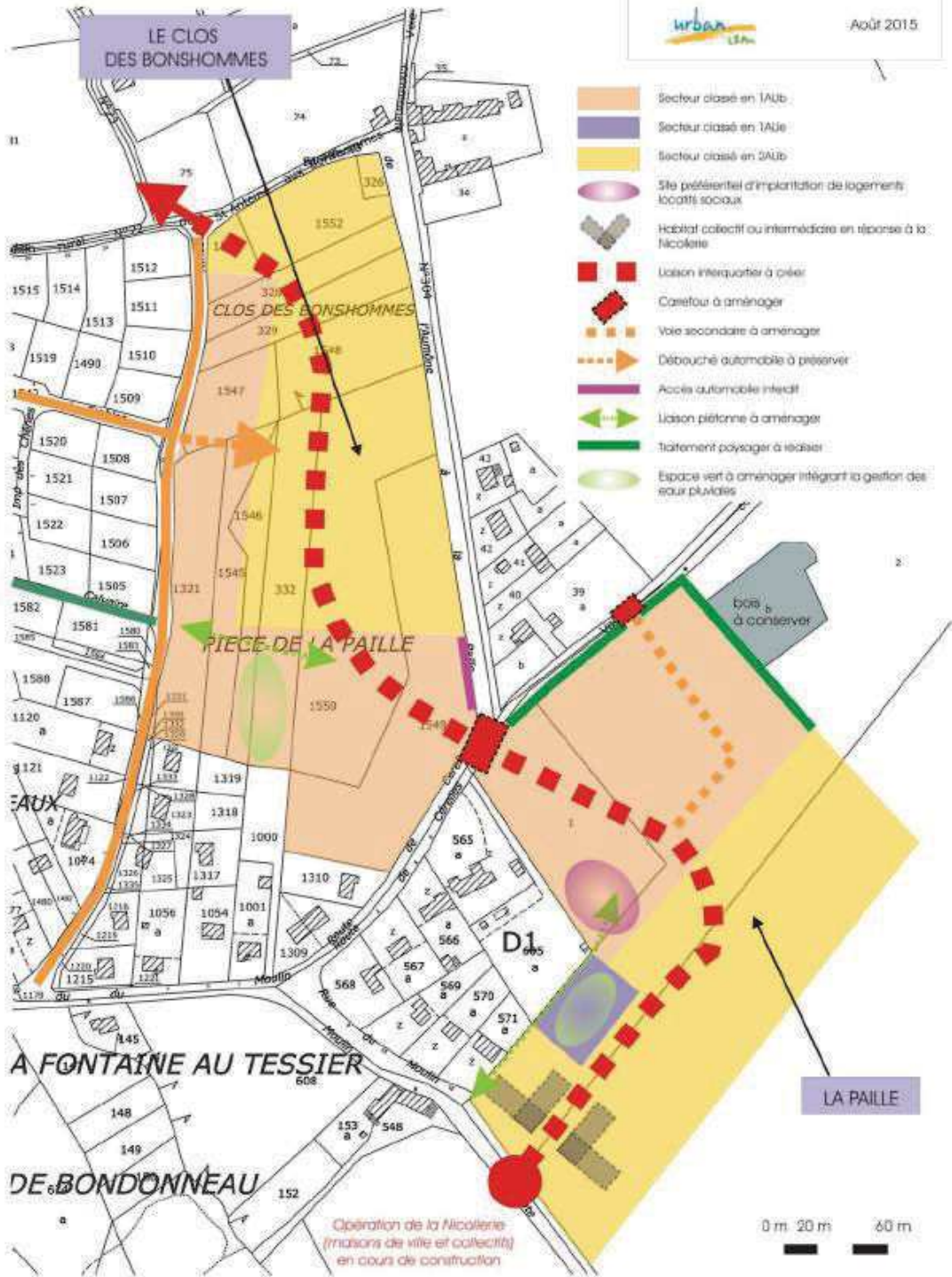
APRES DECLARATION DE PROJET

PL.U. SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER
Déclaration de Projet n°1

Orientations d'aménagement
pour les secteurs d'habitat
La Paille / Le Clos des Bonshommes :



Août 2015

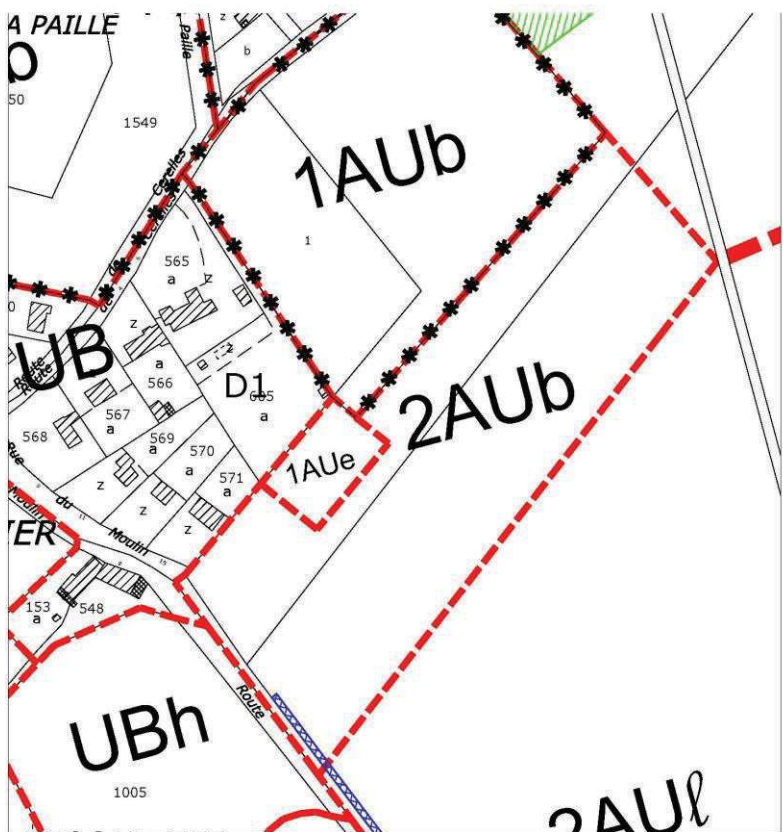
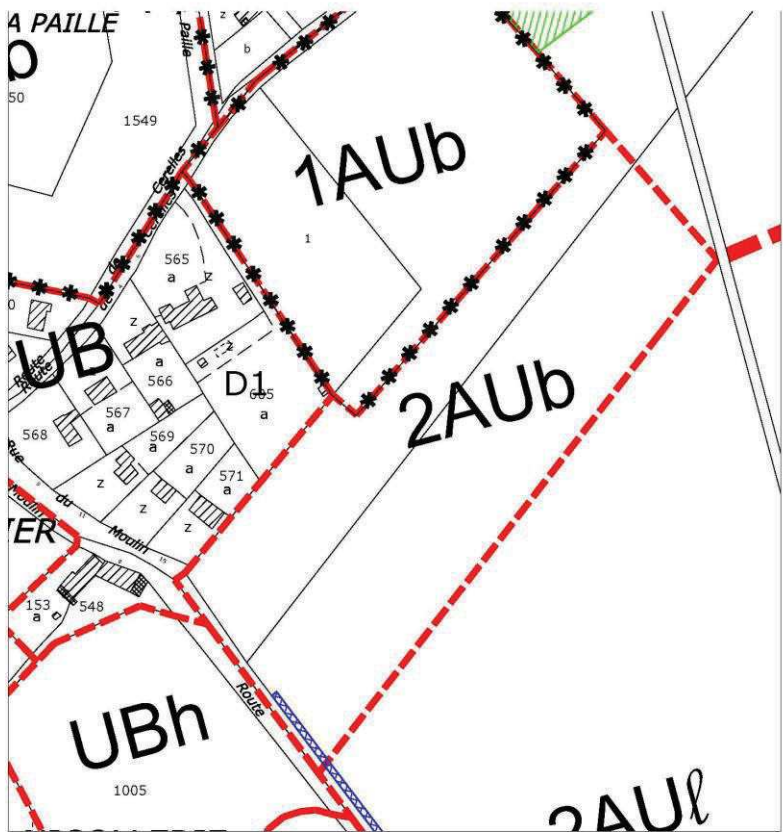


ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLANCHE 4.B L'AGGLOMERATION – 1/2000°

L'évolution du plan de zonage consiste à créer un secteur 1AUe pour permettre l'accueil de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales. La création de ce secteur 1AUe se fait essentiellement au détriment du secteur 2AUb (-1800 m² environ) et très marginalement au détriment du secteur 1AUb (-30 m²).

Evolution des surfaces :

	AVANT mise en compatibilité du PLU	APRES mise en compatibilité du PLU	Variation
1AUb	5.4 ha	5.4 ha	0 ha
1AUe		0.18 ha	+ 0.18 ha
2AUb	15.7 ha	15.52 ha	- 0.18 ha



1AUE secteur destiné à l'aménagement d'un espace de gestion des eaux pluviales paysagé

xxxx : texte rajouté au règlement lors de la mise en compatibilité du PLU

xxxx : texte supprimé au règlement lors de la mise en compatibilité du PLU

Les évolutions du règlement portent sur les points suivants :

- La prise en compte de l'évolution du programme (en passant de 50 % minimum de logements aidés à 20% minimum de logements locatifs sociaux),
- La création du secteur 1AUe afin de permettra la gestion des eaux pluviales en dehors du secteur 1AUb,
- La réduction des emprises minimales de voiries pour tenir compte de l'économie du projet et de l'objectif de réduction de la consommation foncière,
- La suppression des articles 5 et 14 pour tenir compte de la loi ALUR en date du 24 mars 2014,
- L'indication aux articles 6 et 7 que les dispositions de ces articles s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme modifié par décret en date du 28 février 2012),
- La définition d'une prescription sur les clôtures pour le secteur 1AUe,
- La définition d'une prescription sur le traitement paysager des franges du secteur 1AUb en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement élaborée pour le secteur de La Paille,
- La possibilité en zone 2AU d'autoriser des aménagements rendus nécessaires pour l'aménagement d'une zone 1AU contiguë (réalisation d'une liaison douce, d'un fossé ...).

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone à urbaniser au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte 2 sites à vocation dominante d'habitat (secteur 1AUb) :

- le site de la Paille (partie nord), devant permettre de répondre aux besoins à court terme de la commune de diversification de son parc de logement avec une opération comprenant une part importante de logements sociaux,
- le site du Clos des Bonshommes (parties sud et ouest).

Cette zone comporte 1 secteur destiné à l'accueil d'ouvrage de gestion des eaux pluviales (1AUe) et à tout autre aménagement nécessaire à la réalisation d'un espace vert de proximité (liaison douce ...), en lien avec le secteur 1AUb de la Paille.

Cette zone comporte 1 site à vocation d'accueil d'activités (secteur 1AUc) correspondant à l'extension de la zone d'activités des Fossettes.

Cette zone comporte 1 site à vocation d'accueil de constructions groupées à usage d'habitation ou à usage hôtelier en lien avec des activités touristiques ou de loisirs (secteur 1AUl) correspondant au site de Bois sur l'Eau au niveau du golf.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Espaces actuellement vierges de toute construction, ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court terme. Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs (1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUl).

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour les secteurs 1AUb et 1AUc, notamment en terme d'accès – voirie (article 3) et d'espaces libres – plantations (article 13) sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur 1AUb :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant, à condition de ne pas compromettre la poursuite d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux Orientations d'Aménagement,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
 - de mettre en œuvre, pour le secteur 1AUb « la Paille » un programme de logements comprenant au minimum 50% de logements aidés, 20% de logements locatifs sociaux,
 - de mettre en œuvre, pour le secteur 1AUb « le Clos des Bonshommes » un programme de logements comprenant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les extensions d'habitations existantes et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans le secteur 1AUc :**

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur.
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur 1AUe :**

- d'être intégrées au projet d'urbanisation du secteur 1AUB « La Paille » contigu.

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales paysager et accessible afin de pouvoir remplir également le rôle d'espace public de proximité, ainsi que les aménagements nécessaires à la mise en place d'un espace public de proximité (liaison douce, aire de jeux ...).

- **Ne sont en outre admises, sous réserve dans le secteur 1AUI :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions groupées à usage d'habitation ou à usage hôtelier, sous réserve qu'elles soient liées à des activités touristiques et de loisirs, ainsi que les constructions et installations à usage d'équipements ou de services qui leurs sont liées.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, dans le secteur 1AUc la création d'accès automobiles directs sur la RD 228 et la RD 428 est interdite, les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies internes.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

En outre dans le secteur 1AUb, à partir de la desserte de 2 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 5 mètres;*
- voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager, du stationnement et un cheminement piétonnier sécurisé;*
- voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 15 mètres et intégrer un traitement paysager, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.*

En outre dans le secteur 1AUb, la voie de desserte principale du secteur doit avoir une emprise minimale de 10 mètres, permettant d'assurer la circulation automobile à double sens, de disposer d'un trottoir, d'un stationnement longitudinal accueillant quelques arbres de haute tige et de réaliser ponctuellement un traitement paysager pour intégrer les clôtures et gérer les contraintes topographiques.

En outre dans le secteur 1AUc, la voie de desserte principale du secteur doit avoir une emprise minimale de 10 mètres et les voies de desserte secondaire une emprise minimale de 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

En outre dans le secteur 1AUc, le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites inscrits en zone 1AU, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site (ou dans le secteur 1AUe contigu en ce qui concerne le secteur 1AUb de La Paille), le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou par la police de l'eau soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

En outre pour le secteur 1AUc, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

~~Article supprimé dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014~~

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance~~

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 30 mètres de l'alignement de la RD 428,
- 15 mètres de l'alignement de la RD 228,
- 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUe et 1AUf, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s), sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique, si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUe et 1AUl, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ouvrage de gestion des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur 1AUc, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être satisfaisante en matière de sécurité incendie, sans être inférieure à 5 mètres.

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 5 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans les secteurs 1AUb, 1AUe et 1AUl, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Définition :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Un dépassement de cette emprise au sol maximale est autorisé pour des constructions ou installations rendues obligatoires dans le cadre d'une mise aux normes.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux,

pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUe et 1AUl, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout ou le faitage de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUl, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage (soit un maximum de 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans le secteur 1AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut du faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur 1AUe, cet article n'est pas réglementé.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables dans les secteurs 1AUb et 1AUl :

1.1 Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

En application de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles définies ci-après, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

1.2 Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d'améliorer l'aspect d'ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l'administration

dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

1.3 Façades.

3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

3.2 Toutes les autres constructions

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire.

Un enduit de couleur peut être utilisé pour une partie de la construction.

Les bardages bois seront traités en lasure incolore ou peints.

L'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

1.4 Toiture.

1.4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

1.4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures pourront être :

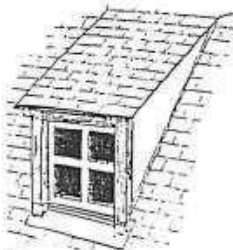
- * soit de type traditionnel avec toiture en ardoise ou en tuile avec une pente principale de 40° minimum pour le volume principal ;
- * soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité et à l'innovation induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

1.5 Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites.



Lucarne rampante



Lucarne retroussée dite en chien assis

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

1.6 Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

1.7 Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

1.8 Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

1.9 Clôtures.

Si une clôture sur voie est édiflée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails, ou pour un mur édiflé dans le prolongement d'un bâtiment),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m ; ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails),
- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture en limite séparative est édiflée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

2. Dispositions applicables dans le secteur 1AUc :**2.1 Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifler ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2.2 Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

2.3 Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

Les bardages bois peuvent rester de teinte naturelle.

Pour les enduits et bardages, ponctuellement, afin d'alléger les volumes, des teintes vives pourront être autorisées.

2.4 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur des poteaux métalliques de même couleur ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

3. Dispositions applicables dans le secteur 1AUe :

3.1 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

En outre dans le secteur 1AUb :

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements créés doit être intégré dans les espaces publics.

En outre dans le secteur 1AUc :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m²,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m² de plancher hors œuvre nets.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans le secteur 1AUb :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre pour le secteur de La Paille :

- une haie arbustive et arborée doit être plantée en limite avec l'espace agricole,
- un traitement paysager qualitatif doit être réalisé au long de la route de Cérelles, afin de qualifier l'entrée de bourg et intégrer l'opération.

Dans le secteur 1AUc :

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

Un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD228 sur une profondeur minimale de 10 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Ce traitement paysager doit être travaillé sur un registre de petits bosquets (3 ou 5 sujets) sur une banquette enherbée.

Un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD428 sur une profondeur minimale allant de 20 mètres à 30 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Ce traitement paysager doit être travaillé sur un registre de bosquets boisés sur une banquette enherbée.

Une haie arbustive et arborée doit être plantée en frange sud du site au long du chemin rural, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique.

Dans le secteur 1AU7 :

L'intégration des constructions nouvelles doit s'appuyer sur les boisements existants. Ceux-ci doivent être conservés au mieux, en fonction de l'état sanitaire des sujets et de leur intérêt.

Une bande boisée doit être plantée sur la frange est du site conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

35

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 11 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUb, le C.O.S. est fixé à 0,3.

Dans le secteur 1AUc et 1AU7, il n'est pas fixé de C.O.S.

Article supprimé dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Elle comprend un secteur 2AUB à vocation dominante d'habitat recouvrant 6 sites :

- du Grand Clos,
- du Clos des Bonshommes (partie nord),
- de la route des Bonshommes,
- de la Paille (partie sud),
- de la Chabotterie,
- du Carroi.

Elle comprend 1 site à vocation d'activités ou d'hébergements touristiques ou de loisirs à la Paille, face au golf.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, ...), soit rendus nécessaires pour l'aménagement d'une zone 1AU contiguë (exemple : liaison douce pouvant aussi servir pour accueillir des réseaux, aménagement d'un fossé ...).

37

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

LES INCIDENCES SUR LES ELEMENTS CLIMATIQUES

L'ETAT INITIAL

« Les données statistiques sur la climatologie au niveau du secteur d'étude proviennent de la station Météo France de Parçay-Meslay (située à une dizaine de kilomètres au sud-est de la commune de St-Antoine-du-Rocher). La période d'observation pour les températures et les précipitations porte sur les années 1968 à 1997. La période d'observation est suffisamment longue pour permettre d'étudier les précipitations, les températures et les vents de façon fiable et significative.

L'Indre-et-Loire bénéficie d'un climat tempéré de type océanique. Ce département ne présente en fait aucun inconvénient majeur : tous les critères météorologiques placent cette région dans une position éloignée des extrêmes.

- Les températures :

La température annuelle moyenne observée est de 11,3°C (cf. figure page 23). L'examen de la température minimale moyenne (7°C) et de la température maximale moyenne (15,6°C) souligne l'étendue des écarts. Les températures moyennes les plus élevées sont enregistrées durant les mois de juillet et août (25°C), les plus basses en janvier et février (1,7 et 1,8°C).

- Les précipitations :

La pluviométrie annuelle moyenne atteint 671 mm à la station de Parçay-Meslay (cf. figure page suivante). Cette valeur est inférieure à la moyenne départementale (précipitations moyennes annuelles départementales observées sur la période 1961/1990 : 679 mm).

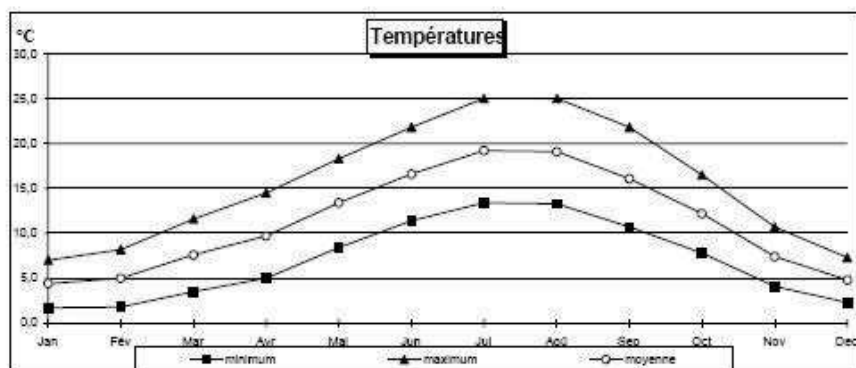
Ces précipitations, qui se répartissent de façon relativement homogène sur l'ensemble de l'année (faible amplitude), caractérisent un climat de type océanique atténué. On distingue cependant une augmentation des précipitations entre septembre et mars, de même qu'un pic au mois de mai au cours duquel la pluviométrie est la plus élevée. Le mois d'août est statistiquement le plus sec (39 mm). »

POSTE CLIMATOLOGIQUE DE PARCAY-MESLAY

Période d'observation : 1968 à 1997

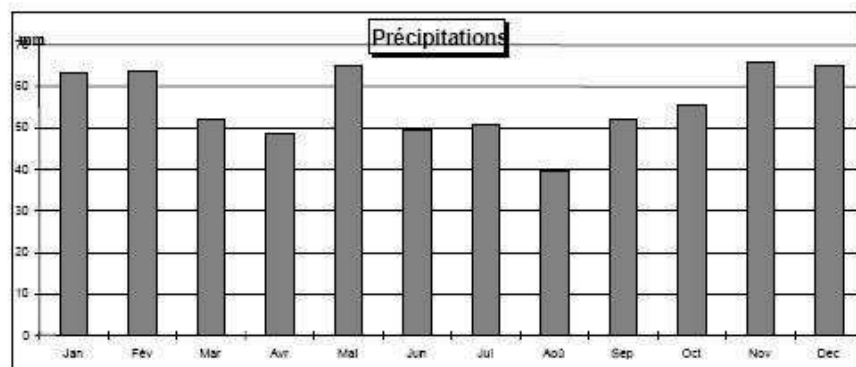
Températures moyennes mensuelles (en °C)

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Août	Sep	Oct	Nov	Dec	Année
Moyenne	4,4	5,0	7,6	9,7	13,4	16,6	19,2	19,1	16,1	12,2	7,4	4,8	11,3
Minimum	1,7	1,8	3,5	5,0	8,4	11,4	13,4	13,3	10,7	7,8	4,1	2,3	7,0
Maximum	7,0	8,2	11,6	14,5	18,3	21,8	25,0	25,0	21,8	16,5	10,7	7,3	15,6



Pluviométrie moyenne mensuelle (en mm)

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Août	Sep	Oct	Nov	Dec	Année
Précipitations	63,3	63,6	51,9	48,8	65,1	49,5	50,7	39,4	52,2	55,7	65,8	64,8	670,8



LES INCIDENCES

Le projet de par son ampleur, ne semble pas de nature à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile.

LES MESURES

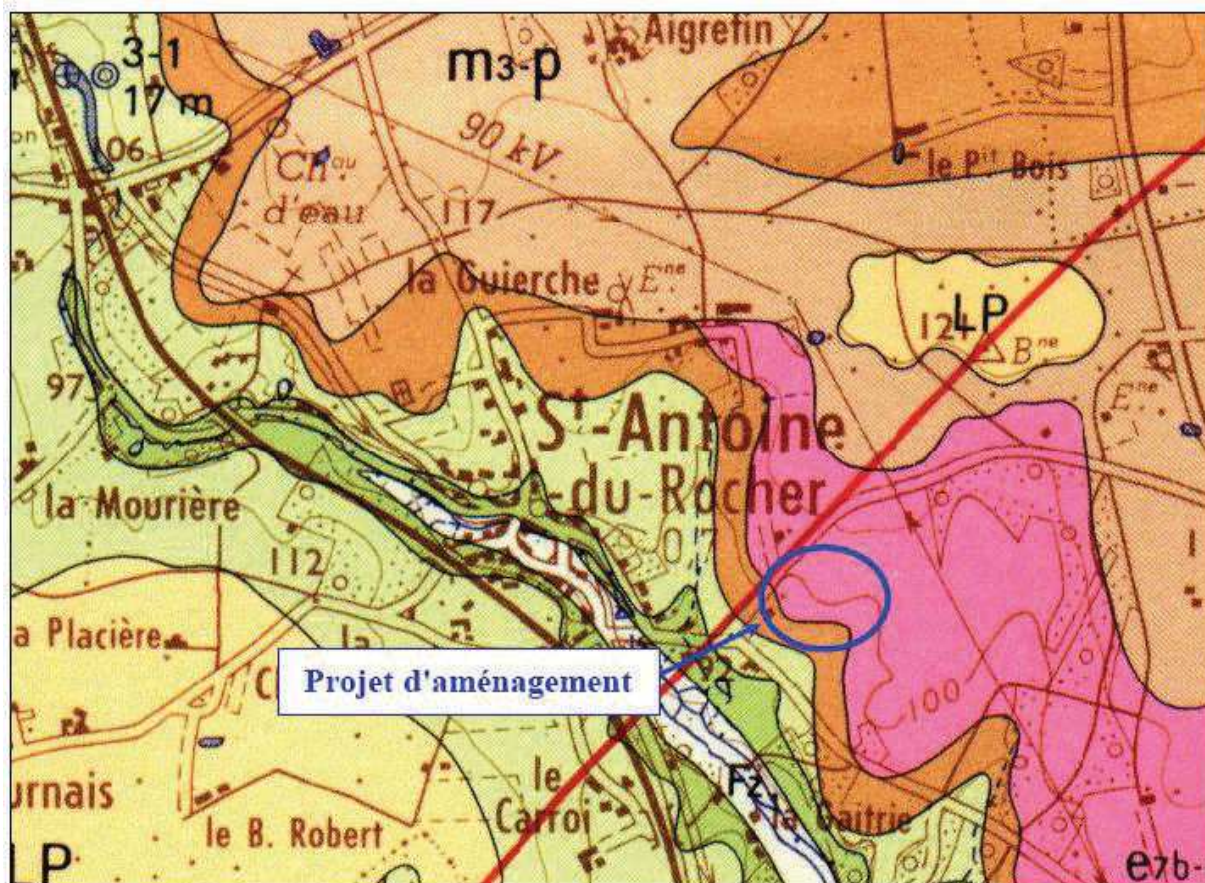
Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesures particulières dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE GEOLOGIQUE

L'ETAT INITIAL

Les éléments de l'état initial exposés ci-après sont issus du Diagnostic environnemental réalisé par OX Environnement en juin 2015 pour le compte de Val Touraine Habitat, préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

« Le site d'étude se situe au droit d'une formation de Conglomérats et grès siliceux (e6-7) : formation détritique continentale composée d'agglomérats siliceux et de rares galets quartzeux emballés dans une matrice argileuse. »



41

LES INCIDENCES

Le projet de par son ampleur, ne semble pas de nature à compromettre la qualité du sol ou la structure du sol et donc de modifier le contexte géologique. Seul l'écoulement des eaux pluviales au niveau des voiries pourrait entraîner des risques de pollution par hydrocarbures.

LES MESURES

Des mesures spécifiques pour la gestion des eaux pluviales seront prises et sont décrites dans le paragraphe dédié.

LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE

ÉTAT INITIAL

Le site du projet est localisé entre 95.5 et 106 mètres d'altitude.

Il est pourvu d'une pente homogène d'orientation nord-ouest/sud-est comprise entre 3 et 5%. L'écoulement des eaux pluviales s'y effectue de façon diffuse.

LES INCIDENCES

La réalisation des voies d'accès parallèlement aux courbes de niveau (à l'exception de la portion assurant la liaison entre les 2 voies de desserte du projet qui entaille la pente) permet de générer un parcellaire respectant la topographie, ce qui limitera les déblais-remblais pour l'implantation des constructions qui pourront également s'effectuer parallèlement aux courbes de niveau.

LES MESURES

La voie assurant la liaison entre les 2 voies de desserte, qui coupe les courbes de niveau, sera de gabarit limitée.

LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

ÉTAT INITIAL

Les éléments de l'état initial exposés ci-après sont issus du Diagnostic environnemental réalisé par OX Environnement en juin 2015 pour le compte de Val Touraine Habitat, préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

Trois types de formations constituent des réservoirs aquifères sur le secteur :

- La nappe active des sables du Cénomaniens
- La nappe captive des craies du Turonien et du Sénonien
- La nappe localement perchée des calcaires lacustres

La commune de Saint Antoine du Rocher possédait un captage d'eau potable situé au lieu-dit le Saulay, au Nord du bourg. Ce captage a été abandonné depuis 1996. En 1993 il avait reçu un avis défavorable de l'hydrogéologue agréé pour son périmètre de protection, jugé insuffisant pour assurer une protection efficace de la prise d'eau.

Saint-Antoine du Rocher adhère au SIAEP DE SEMBLANÇAY, CHARENTILLY, SAINT ANTOINE DU ROCHER, SAINT ROCH. Le réseau collectif d'adduction d'eau est géré par affermage par Véolia.

La commune est aujourd'hui alimentée par deux forages sur la commune de Semblançay. Ils sont situés à environ 1,5 km au Nord-Ouest du bourg de Semblançay, au niveau des lieux-dits "la Pesantière" et le "Grand Launay". L'eau est captée dans la nappe de la Craie (Turonien).

La capacité de production autorisée de ces forages est de 2000 m³/j (soit 730 000 m³/an). Le rapport d'activité de 2014 fait état de 314 063 m³ produits, 273 085 m³ vendus aux abonnés en 2014, pour 2705 abonnés domestiques (soit environ 100 m³ par abonnés)

LES INCIDENCES

Le projet ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection rapprochée ou éloignée de captage AEP. En outre, le bassin de rétention projeté prévoit un dispositif de confinement en cas de pollution accidentelle. Les seules incidences à prévoir sur cet usage sont liées aux consommations en eau potable.

Sur la base des données précitées, la consommation « normale » d'eau atteint donc environ 43% de la capacité nominale des forages. Sur la base du ratio de 100 m³ par abonné, la consommation à venir des futures habitations (pour un nombre approximatif de 40 logements) peut être estimée à un ordre de grandeur d'environ 4 000 m³ annuels supplémentaires, les équipements actuels devraient donc suffire à couvrir ces nouveaux besoins.

Cependant, la capacité de stockage disponible pour les jours de pointe n'est pas suffisante aujourd'hui, manque en partie comblé par la capacité de production. Afin de sécuriser l'approvisionnement, une interconnexion existe avec le SIVOM de Fondettes Luynes et Saint-Etienne-de-Chigny.

LES MESURES

Du fait de l'absence d'incidence sur l'hydrogéologie, aucune mesure particulière en dehors de la gestion des eaux de ruissellement ne sera envisagée.

LES INCIDENCES SUR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

ÉTAT INITIAL

Les éléments de l'état initial exposés ci-après sont issus du Diagnostic environnemental réalisé par OX Environnement en juin 2015 pour le compte de Val Touraine Habitat, préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

Le site d'implantation du projet appartient au bassin versant du ruisseau de Saulay, affluent de la Choisille.

Le projet s'insère dans un bassin versant de 21 ha constitué principalement de prairies et de terrains en friche. Seule la partie amont du bassin versant présente une zone boisée. Ce bassin versant, culminant à 110 m NGF, est limité au nord par la VC302. Il est traversé au Sud-Ouest par la RD602.

Ce ruisseau prend sa source au Nord de la commune au niveau du « Bois de la Chartrie ». Il traverse l'ensemble de la commune d'Ouest en Est avant de rejoindre, en limite de commune, au lieu-dit du « Moulin de la Gibaudière », la Choisille dont il est l'un des affluents.

A l'occasion du Contrat Vert – Rivière Propre réalisé par la DDAF en 1998, le grand bassin versant de la Choisille a été découpé en plusieurs sous-bassins, dont celui du Saulay.

Caractéristiques du bassin versant du Saulay¹.

Surface (en km ²)	Pente (en m/m)	Longueur (en km)	Taux d'urbanisation	Surface active (en km ²)	Coef. de ruissellement	Temps de réponse (en h)
16,7	0,0079	7,8	0,137	2,3	C1 = 0,25 C10 = 0,48	6

Dans l'étude citée, la valeur du coefficient de ruissellement a été calculée en fonction de la période de retour des pluies étudiées (<ou> à 10 ans) de façon à prendre en compte l'état de saturation du sol.

Drainant uniquement la commune de St-Antoine-du-Rocher, le bassin versant collecté est facilement urbanisé et présente donc de faibles surfaces imperméabilisées.

Le ruisseau de Saulay ne dispose d'aucune station hydrométrique.

Le débit de référence du ruisseau de Saulay peut être estimé par extrapolation des valeurs enregistrées sur la Choisille :

Sur la Choisille, pour un bassin versant de 174 km² : $QMNA_5 = 0,220 \text{ m}^3/\text{s}$

Sur le ruisseau de Saulay, pour un bassin-versant de 21 km² : $QMNA_5 = 0,021 \text{ m}^3/\text{s}$

Soit un $DC_{10} = 0,027 \text{ m}^3/\text{s}$

Les eaux pluviales du lotissement des Rocantonelles transiteront par un ouvrage de retenue à créer, puis rejoindront le réseau pluvial du lotissement de la Nicollerie, au Sud du projet. Ce dernier a pour exutoire un talweg traversant le Golf d'Ardree et rejoignant en aval le milieu récepteur, représenté par le ruisseau de Saulay.

LES INCIDENCES

Les éléments des incidences exposés ci-après sont issus du Diagnostic environnemental réalisé par OX Environnement en juin 2015 pour le compte de Val Touraine Habitat, préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

Les éventuels dommages sur le réseau hydrographique sont liés à d'éventuels rejets d'eaux usées ou pluviales chargés de matières polluantes, le principal émissaire concerné étant le ruisseau de Saulay.

Les eaux pluviales du projet seront gérées sur le site du projet seront compatibles avec le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, dont l'une des dispositions est de réduire les rejets d'eaux pluviales.

«Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par ces derniers, et dans la limite des débits spécifiques relatifs à la pluie décennale :

- Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie comprise **entre 1 ha et 20 ha : 20 l/s au maximum** ;
- Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha : 1 l/s/ha.»

Le site d'étude n'apparaît pas concerné par un SAGE.

PROCEDURE VISEE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Les eaux pluviales du projet de lotissement seront rejetées vers le **réseau EP du lotissement de la Nicollerie**, après transit dans un ouvrage de retenue à créer.

Dans le cas où **le rejet du réseau existant est régulier** au sens de l'article R.214-53 (autorisé, déclaré ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'antériorité), le gestionnaire du réseau porte à la connaissance du préfet les modifications apportées à son réseau (art. R.214-18 ou R.214-40).

La réalisation du lotissement des Rocantonnelles nécessite donc le dépôt d'un **dossier de déclaration d'extension** (art. R.214-18).

LES MESURES

Les mesures exposées ci-après sont issues du Diagnostic environnemental réalisé par OX Environnement en juin 2015 pour le compte de Val Touraine Habitat, préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

ASSAINISSEMENT COMMUNAL

Eaux Usées

Les effluents générés par le futur lotissement seront collectés par la station d'épuration communale, située au lieu-dit "la Taille du Frêne", à l'Est du bourg.

La station est de type Boues activées en Aération Prolongée avec traitement de l'azote et du phosphore.

Sa capacité de traitement est de **2800 EH**.

Elle a été mise en service en **janvier 2014** et comprend les ouvrages suivants :

- Poste de refoulement au niveau de l'ancienne STEP du bourg :
Débit de pointe de 55 m³/h
Linéaire de canalisations de refoulement de 1600 m

Trop plein vers le Saulay, avec lame déversante calibrée et sonde de niveau de type ultrason

- Prétraitement par tamis rotatif (débit de pointe de 55 m³/h, longueur de 1 m, by-pass avec dégrilleur grossier,...).
- Bassin d'aération :
Volume utile de 625 m³
Ø intérieur de 14,10 m
Hauteur d'eau de 4 m et hauteur totale de 5 m
Agitateur et sonde redox
- Cellule de dégazage :
Débit de pointe de 55 m³/h, vitesse ascensionnelle ~ 60 m/h, Ø > 2,4 m au total
- Clarificateur : décantation des effluents avant rejet au milieu naturel.
Débit de pointe de 55 m³/h et vitesse ascensionnelle de 0,5 m/h
Surface totale de 116 m²
Diamètre intérieur de l'ouvrage de 12,75 m
Profondeur moyenne de 3 m
Volume utile de 400 m³
- Puits à boues : assurer la recirculation des boues entre le clarificateur et le bassin d'aération.
2 groupes électropompes – débit de pointe de 55 à 83 m³/h.
- Canal de sortie avec débitmètre hauteur/débit.
- Poste des eaux de colatures : collecte des eaux du silo de stockage, du local,...
Poste de refoulement équipé de deux pompes
- Poste de surpression des eaux industrielles.
- Déphosphatation physico-chimique : utilisation de chlorure ferrique.
Cuve de 15 000 L double peau PEHD
- Table d'égouttage pour l'épaississement des boues + silo de 600 m³

Cette station aura amplement la capacité de recevoir les effluents générés par le projet de lotissement.

GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT

Données de base

Surfaces à desservir par l'ouvrage de retenue à créer :

SURFACES PROJET			
	S	C	Sa
Lots libres	15213	0,25	3803,25
Logements locatifs	2465	0,3	739,5
Voiries stationnements trottoirs	3960	0,9	3564
Espaces Verts	1862	0,15	279,3
Bassin	500	1	500
Espaces Verts (zone 2AUb)	2500	0,15	375
TOTAL	26500	0,35	9261,05

Le projet de lotissement représente **23 500 m²**, pour un coefficient de ruissellement moyen de **0,36**.

Pour la sécurité des calculs, il a été considéré 2500 m² d'espaces verts et 500 m² de bassin (surface en eau), sur la zone 2AUb, située en aval du futur lotissement.

Un fossé de ceinture devra être créé, pour ne pas collecter l'ensemble du bassin versant amont (à définir).

Calcul du volume de stockage et débit de rejet à l'exutoire

Volume de stockage 20 ans :

- environ **300 m³**
- Débit de fuite moyen de **8 l/s** (orifice 80 mm, H=1 m)
- Surface de fond de bassin minimale de 240 m², arrondie à **250 m²**, pour assurer un abattement minimum de la pollution pluviale (Vs = 1 m/h).

A titre indicatif, pour un CR de 0,40, le volume nécessaire passerait à 350 m³ et la surface de fond de bassin à 270 m².

LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Les éléments de l'état initial exposé ci-après sont issus du Diagnostic environnemental réalisé par OX Environnement en juin 2015 pour le compte de Val Touraine Habitat, préalablement à la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.

L'ETAT INITIAL

La vallée du Saulay est dominée d'une vingtaine ou d'une trentaine de mètres par le plateau. Ce dernier est une zone essentiellement agricole et forestière, parsemée de fermes isolées et de hameaux.

Plusieurs zones naturelles protégées sont répertoriées sur la commune de St-Antoine-du-Rocher, mais elles n'interfèrent pas avec le site du projet.

Zonages réglementaires	Nom	Référence Type	Types de milieu
ZNIEFF* (1 ^{ère} génération)	Bois du Moulin de Rêchaussé	n° 40100002 (type I)	bois humides de fond de vallées, de peupleraies, de prairies humides, friches et rivières
	Etang du Pin	n° 40100001 (type I)	Plan d'eau – intérêt ornithologique

* Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Il n'y a pas de zones humides inventoriées par la DDT37 à proximité du projet.

Sur le secteur, seul l'Etang du Pin et la vallée de la Choisille, au sud du territoire communal, apparaissent concernés.

Les zones NATURA 2000 les plus proches du projet d'aménagement sont les suivantes :

- Le Complexe du Changeon et de la Roumer (FR2402007), à environ 7 km à l'Ouest,
- Le Lac de Rillé et les forêts voisines d'Anjou et de Touraine (FR2410016) à 14 km au Sud-Ouest,
- La Loire de Candes-St-Martin à Mosnes (FR2400548) à 11 km au Sud.

Le site du projet en lui-même est aujourd'hui cultivé en céréales. Il est bordé par un petit bois.

LES INCIDENCES

Compte tenu de l'éloignement des sites Natura 2000, des caractéristiques du projet et des mesures de contrôle des rejets prévus, le projet n'est pas en mesure de remettre en cause l'état de conservation favorable des habitats et des espèces du réseau Natura 2000.

Les incidences sur le milieu biologique seront très faible et même positives du fait de la préservation du boisement existant en frange Est du site et de l'imposition au PLU (articles 3 et 13) :

- de la plantation d'une haie arbustive et arborée en limite de l'espace agricole (donc en accompagnement du boisement précité),
- de l'obligation de réaliser un traitement paysager qualitatif au long de la route de Cérelles,
- de l'obligation d'avoir un accompagnement végétal au niveau de la voie structurante.

LES MESURES

Compte tenu du contexte, aucune mesure n'est envisagée concernant la préservation de la faune et de la flore. La maîtrise de la qualité des eaux pluviales limitera l'impact du projet sur la faune et la flore présente dans les milieux récepteurs.

LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Le site du projet est localisé sur des terres d'usage agricole, propriété depuis plusieurs années de la commune de St-Antoine-du-Rocher, qu'elle va céder à Val Touraine Habitat pour la réalisation de l'opération. Un agriculteur exploite la parcelle, il a été informé qu'il effectuait en 2015 sa dernière récolte, les travaux de viabilisation devant démarrer en 2016.

LES INCIDENCES

Dans la mesure où le projet ne porte au global que sur 2.6 ha environ, l'impact sur l'activité agricole sera très faible et ne portera que sur la consommation foncière. A cet égard, il convient de noter que dans le Rapport de Présentation du PLU opposable il était fait état d'une densité de logement de référence de 12 logements par hectare. Or dans le cas présent le projet propose une densité de 15 logements à l'hectare (39 logements construits sur 2.6 ha), soit une meilleure prise en compte de l'objectif de réduction de la consommation foncière.

LES MESURES

Au vu du faible impact du projet sur l'agriculture, il n'est pas prévu de mesures compensatoires particulières.

LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

L'ETAT INITIAL

Aucune AVAP ou ZPPAUP ne concerne la commune de St-Antoine-du-Rocher.

La commune n'est par ailleurs pas concernée par un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, le site classé le plus proche étant le Val de Loire.

Un monument est classé au titre des monuments historiques sur la commune :

- Dolmen dit de Mettray ou de la Grotte aux Fées, classé le 18/04/2014 (à environ 4 km du site du projet).

Sur les communes limitrophes, il existe d'autres monuments historiques :

- Le Manoir des Ligneriers (Charentilly), inscrit au titre des Monuments historiques le 06 mars 1947 (à environ 6 km du site du projet),
- L'Eglise paroissiale Saint-Laurent (Charentilly), inscrite au titre des Monuments historiques le 06 mars 1947 (à environ 5 km du site du projet),
- L'Eglise paroissiale Saint-Martin (Semblançay), inscrite au titre des Monuments historiques le 26 septembre 1946 (à environ 6 km du site du projet),
- Les restes de l'ancien Château du Grand Launay (Semblançay), inscrits au titre des monuments historiques le 3 juin 1932 (à environ 7 km du site du projet),
- Les vestiges du château, inscrits au titre des monuments historiques le 06 mars 1947 (à environ 6 km du site du projet),
- L'ancien prieuré bénédictin de Chanceaux-sur-Choisille, inscrit au titre des monuments historiques le 06 février 1998 (à environ 8 km du site du projet),
- L'église paroissiale Saint-Martin (Chanceaux-sur-Choisille), inscrite au titre des monuments historiques le 12 juin 1926 (à environ 8 km du site du projet),
- Le Domaine de la Donneterie et la Ferme industrielle de Platé (Neuillé-Pont-Pierre, également sur commune de Neuvy-le-Roi), inscrits au titre des monuments historiques le 29 juin 1992 puis classés au titre des monuments historiques le 06 novembre 1995 (à environ 12 km du site du projet),
- L'église paroissiale Saint-Pierre (Neuillé-Pont-Pierre), inscrite au titre des monuments historiques le 27 octobre 1971 (à environ 12 km du site du projet),
- Le château du Petit Bois (Mettray), inscrit au titre des monuments historiques le 04 juin 2012 (à environ 7 km du site du projet),
- L'ancienne colonie agricole et pénitentiaire (Mettray), inscrite au titre des monuments historiques le 11 septembre 2003.

Un site classé au titre du paysage sur la commune :

- Le Site des Cinq Chênes dits « les Chênes de la Borde », classé par l'arrêté du 10 décembre 1942 (à environ 2,5 km du site du projet).

Un site inscrit au titre des paysages sur la commune :

- le Sous Bois du Dolmen de Mettray, inscrit par l'arrêté du 11 mars 1943 (comprenant un monument historique : Cf. ci-dessus) (à environ 4 km du site du projet).

Des sites inscrits sur les communes limitrophes :

- La Vallée de la Pérée sur la commune de Mettray, inscrite par l'arrêté du 27 décembre 1942 (à environ 7 km du site du projet),
- Le Château de Semblançay, ancien étang et leurs abords, inscrits par l'arrêté du 11 janvier 1944 (comprenant les vestiges du château, inscrits au titre des monuments historiques, Cf. ci-dessus) (à environ 6 km du site du projet).

Le site du projet s'inscrit en limite actuelle d'urbanisation, mais dans un environnement marqué au niveau de la RD602 par la présence d'éléments conférant une perception urbaine : opération de la Nicollerie faite de petits collectifs avec rez-de-chaussée pour activités de services, aménagement d'un giratoire en entrée de bourg.

En venant de la route de Cérelles, la perception est différente. Si côté Nord de la route une urbanisation de type pavillonnaire est présente, l'œil est surtout attiré par l'ouverture visuelle sur la vallée côté Sud, la topographie soulignant cet appel visuel.

Le site comporte un boisement en sa limite Est.

LES INCIDENCES

Le projet porte sur la réalisation de 39 logements, ce qui va nécessairement modifier la perception de l'entrée de bourg en venant de Cérelles, mais aussi en venant du Golf d'Ardrée en renforçant la perception d'une frange urbanisée.

Il convient de noter que si un certain nombre de mesures déclinées ci-après permettent de faciliter l'intégration dans le paysage de cette extension urbaine, en revanche le choix fait de ne pas imposer de traitement paysager en limite avec la zone 2Aub, dans l'attente d'une urbanisation future, va avoir un impact fort dans le paysage tant que la zone 2Aub ne sera pas réalisée avec un traitement paysager de sa frange avec l'espace restant naturel.

LES MESURES

Comme expliqué précédemment au niveau des thématiques Topographie et Milieux Naturels, tant les Orientations d'Aménagement (pour ce qui est de la logique générale du plan de composition avec les intentions de positionnement des voies) que le règlement écrit visent à faciliter l'intégration de l'opération dans la pente, ce qui en limitera d'autant l'impact visuel, mais aussi par le végétal.

En outre, le choix de positionner l'espace de gestion des eaux pluviales au sud de l'opération, alors que l'un des scénarios étudiés l'envisageait en appui sur le giratoire existant, va faciliter son intégration paysagère. Dans le second cas on aurait en effet eu un merlon à hauteur du giratoire compte tenu de la topographie des lieux.

LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

L'ETAT INITIAL

Saint-Antoine-du-Rocher est située le long de la RD 938 qui relie Tours à Le Mans, à proximité de l'autoroute A 28 dont l'aire de péage la plus proche est localisée à Neuillé-Pont-Pierre (environ 10 km).

L'accès au site de La Paille est projeté sur la route de Cérelles.

Le site est localisé entre 800 m et 1 km par rapport aux commerces et équipements du centre-bourg (notamment l'école).

La commune dispose d'une gare située à environ 2,1 km du site du projet : desservie par la ligne TER 27 Tours – Château-du-Loir – Le Mans qui permet de rejoindre la gare de Tours en 20 à 30 minutes. La desserte est toutefois limitée à deux passages le matin et deux horaires de retour le soir.

Une ligne de bus du réseau Fil Vert dessert la commune (ligne M : Tours – Saint-Christophe-sur-le-Nais), et permet de rejoindre l'agglomération de Tours en 30 à 40 minutes mais avec une fréquence limitée (deux horaires possibles le matin). Les arrêts Fil Vert les plus proches sont localisés Place de la Chapelle (environ 1,2 km) ou Clos de la Cure (1,2 km environ)

LES INCIDENCES

La clientèle visée étant principalement des primo-accédants, et eu égard au faible nombre d'emplois offerts sur la commune et à la faiblesse de la desserte en transports collectifs, le projet va induire une augmentation des migrations pendulaires via l'automobile.

L'éloignement somme toute relatif vis-à-vis des équipements et commerces de proximité doit permettre de favoriser les déplacements à pied et à vélo pour les usages locaux courants (bien que la topographie du centre-bourg pouvant être dissuasive pour certains).

LES MESURES

La desserte du site tel qu'elle est encadrée par l'Orientations d'Aménagement : ce projet sera raisonnée à l'échelle des sites

1AUb/1AUe et 2AUb afin d'intégrer le fait qu'à une échéance non connue à ce jour l'urbanisation de la zone 2AUb est envisageable, avec une logique de bouclage entre la 1^{ère} phase de La Paille et le rond-point de l'entrée de bourg sur la RD602. Elle doit aussi s'étudier avec l'urbanisation existante de l'autre côté de la route de Cérelles.

Dès lors une voie de desserte principale préfigurant le bouclage évoqué ci-avant sera aménagée dans le cadre de l'opération. Elle démarre face à la route des Vignes et une réserve foncière est conservée au droit de la zone 2AUb pour permettre sa poursuite future. Elle accueillera a minima un cheminement piéton sécurisé, des espaces de stationnements et un traitement paysager soulignant son caractère structurant.

Une voie de desserte secondaire devra également être aménagée pour permettre un bouclage sur la route de Cérelles, la création de 2 carrefours successifs à aménager devant permettre une meilleure maîtrise de la vitesse des véhicules au niveau de cette entrée de bourg, en traitant le problème le plus en amont possible.

Au niveau des liaisons douces, il est prévu une jonction du projet en direction de la RD602 permettant à l'avenir éventuellement d'y envisager la mise en place d'un arrêt de car scolaire. Il est également prévu, conformément aux orientations du PADD, l'amorce d'une liaison douce au long de la route de Cérelles pour rejoindre à terme un futur bois communal ouvert au public.

LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

L'ETAT INITIAL

La commune n'est pas concernée par l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est couverte par le PPRT SOCAGRA, prescrit le 21 janvier 2010 et approuvé le 18 janvier 2013. L'usine SOCAGRA est située à environ 2.3 km du projet. L'enveloppe des secteurs du zonage réglementaire du PPRT reste au plus près du site de l'entreprise, comme l'illustre le plan des Servitudes d'Utilité Publique page suivante. Il n'y a donc pas d'implication sur le site du projet en ce qui concerne des restrictions en matière d'urbanisme.

Une canalisation de transport de gaz traverse l'extrémité nord du territoire communal, soit à plus de 4 km du projet.

La commune est soumise aux risques suivants :

- risque sismique (zone 1),
- risque aléa retrait et gonflement des argiles.

Elle a par ailleurs fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en 1996 et en 2011) et deux arrêtés de catastrophes naturelles liées aux inondations et coulées de boues (en 1999).

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement pour les infrastructures relevant de la compétence de l'Etat liées à la présence de l'autoroute A28. Ce PPBE a été arrêté le 10 février 2015. L'A28 passe à plus de 800 m du projet.

Il n'y a pas d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement sur la commune, en plus de l'usine SOCAGRA qui est classée seuil haut au titre de la réglementation ICPE et qui a été citée précédemment car elle fait l'objet d'un PPRT.

Aucun site n'a été répertorié sur la base de données BASOL (Base de données BASOL sur les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

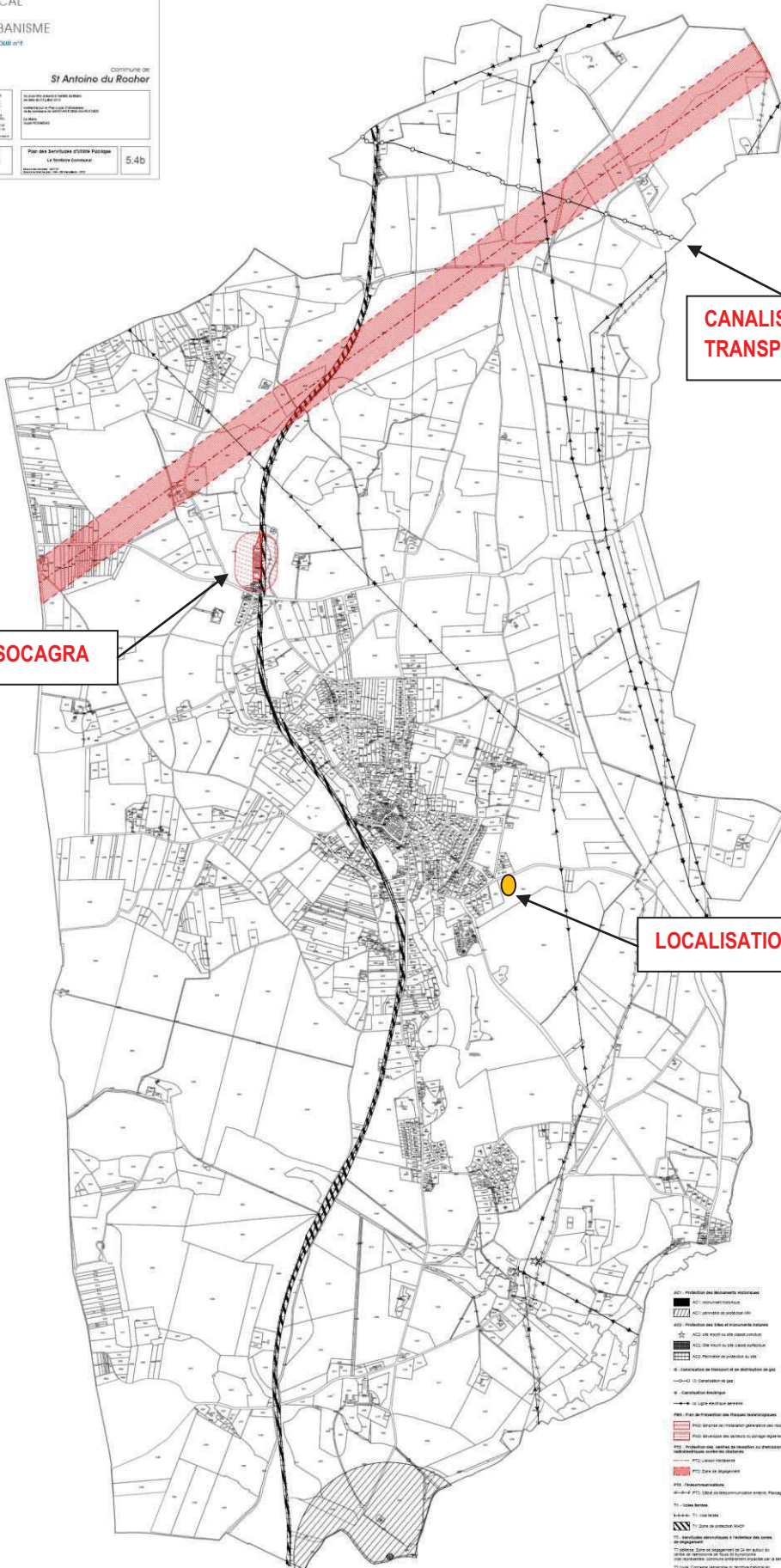
Le site BASIAS recense neuf activités potentiellement polluantes :

- la station service AVONAT (à environ 1 km du site du projet),
- l'atelier mécanique POULIN BERNARD (à environ 900 m du site du projet),
- la tôlerie BENOIST FRANCIS (à environ 900 m du site du projet),
- la déchèterie intercommunale (à environ 3 km du site du projet),
- l'ancien commerce de combustible LAURENT Yves (à environ 1,2 km du site du projet),
- la station d'épuration de Saint-Antoine du Rocher (à environ 200 m du site du projet),
- la station service/garage ROUVIERE (à environ 3 km du site du projet),
- l'ancienne entreprise de travaux publics DELAVERTEVILLE (à environ 2,5 km du site du projet),
- la station service Vincent (non localisée).



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE Saint Antoine du Rocher
Règlement d'urbanisme
5.4b



CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

PPRT SOCAGRA

LOCALISATION DU PROJET

- (1) - Réseaux des réseaux souterrains
- (2) - Réseaux des réseaux aériens
- (3) - Réseaux des réseaux mixtes
- (4) - Réseaux des réseaux de distribution de gaz
- (5) - Réseaux des réseaux de distribution d'eau
- (6) - Réseaux des réseaux de distribution d'électricité
- (7) - Réseaux des réseaux de distribution de chaleur
- (8) - Réseaux des réseaux de distribution de froid
- (9) - Réseaux des réseaux de distribution de données
- (10) - Réseaux des réseaux de distribution de télécommunications
- (11) - Réseaux des réseaux de distribution de services
- (12) - Réseaux des réseaux de distribution de produits
- (13) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets
- (14) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux
- (15) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux dangereux
- (16) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux dangereux dangereux
- (17) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux dangereux dangereux dangereux
- (18) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux dangereux dangereux dangereux dangereux
- (19) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux dangereux dangereux dangereux dangereux dangereux
- (20) - Réseaux des réseaux de distribution de déchets dangereux dangereux dangereux dangereux dangereux dangereux dangereux

LES INCIDENCES

Hormis celle induite par les déplacements automobiles, le projet n'aura pas d'autres incidences.

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesures particulières.