



COMMUNE DE BRETTE LES PINS

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Note de présentation

1. INTRODUCTION

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brette les Pins vise les objectifs suivants :

- assouplissement du règlement concernant la forme de toiture autorisée, la pente de la toiture ainsi que les matériaux autorisés de l'article 11 des zones A, Ah, AUh, Nf, Nh, Ua et Ub.
- modification de l'article Ub 7 concernant l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives du terrain
- modification de l'article Nf 2 concernant des erreurs d'emploi de termes
- modification de l'article 6 des zones A, Ah, N, Nh et Nf, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où les modifications apportées :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ; une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ne porte pas sur la destination générale des sols ;
- vise à modifier des éléments mineurs

2. PROCEDURE DE LA MOFICATION SIMPLIFIEE

Mise à disposition du public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui seront enregistrées et conservées dans un registre.

Les modalités de mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La procédure de modification simplifiée du PLU se déroule de la façon suivante :

- Rédaction du projet de modification et exposé des motifs ;
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation au public et durant toute la durée de celle-ci ;
- Publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public ;
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Clôture de la consultation ;
- Délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée ;

- Mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée

Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation,
- Soit abandonner, si le maire le juge opportun, dans ce cas, le maire peut s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue de contrôle de légalité

Transmission et communication du dossier PLU modifié

Un exemplaire du dossier PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol
- Aux personnes publiques associées

3. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Suite à l'approbation du PLU sur la commune de Brette les Pins, en date du 15 octobre 2015, quelques modifications sont apportées au règlement écrit.

a. Modification de l'article 11- Aspect extérieur - concernant le paragraphe :

Bâtiment principal et extensions (pour les articles Ua 11, Ub 11, AUh 11)
Bâtiment d'habitation et extension (pour les articles A 11, Ah 11, Nh 11, Nf 11)

a. Toiture

➤ Les formes de la toiture

Les toitures terrasses sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Cette clause est supprimée, les toitures terrasses sont acceptées, sans restriction.

➤ Les pentes de la toiture

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes sont comprises entre 40° et 60° mais il n'est pas précisé dans le règlement que des pentes inférieures sont autorisées pour les pans coupés. Ainsi, le règlement modifié autorise des pentes inférieures.

➤ Les matériaux

Le règlement est très restrictif quant aux matériaux utilisés pour la toiture. En effet les tuiles plates sont autorisées mais au minimum 60/m² ainsi que les ardoises naturelles dont la taille maximale autorisée est 22cmx32cm. De plus, seules les ardoises et les tuiles naturelles sont acceptées, il n'est pas fait référence aux matériaux intermédiaire (tuiles à emboîtement ou ardoises artificielles). Le règlement a été assoupli sur ces points et autorise désormais les tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, les tuiles à emboîtement, les ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte.

b. Modification de l'article Ub 7–Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

2. Annexes

Une distinction est faite entre les annexes servant de garage et hors garage, or il n'y a pas lieu de distinguer les annexes, qu'elles servent de garage ou non. Le même règlement est appliqué pour l'ensemble des annexes.

c. Modification de l'article Nf 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article Nf2 dispose que «les bâtiments annexes sont limités à un par unité foncière, avec un maximum de surface de plancher de 20m² cumulés, sous condition d'une étude de filière». Toute construction comporte une emprise au sol, mais pas obligatoirement une surface de plancher (exemple : construction d'un préau, d'un garage non clos). Dans le cas où il n'y a pas de création de surface de plancher, les constructions annexes ne sont pas limitées en emprise au sol. Aussi, pour toutes les constructions annexes, le groupe de mots « **surface de plancher** » est donc remplacé par « **emprise au sol** ».

Il est autorisé l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface habitable existante. Or il s'agit de la surface de plancher existante, le groupe de mots « **surface habitable** » est donc remplacé par « **surface de plancher** ».

d. Modification des articles A6 – Ah6 – N6 – Nh6 et Nf6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction nouvelle doit être implantée à une certaine distance de l'axe de la voie (au moins 100 mètres pour les autoroutes, 75 mètres pour les routes à grande circulation, 15 mètres pour les routes départementales et 10 mètres pour les autres voies) or les constructions qui ne respectent déjà pas cette clause à la date d'approbation du PLU ne peuvent pas faire d'extension. Il faut donc ajouter la clause suivante: « **Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des maisons existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, sans toutefois aggraver la situation existante** ».



COMMUNE DE BRETTE LES PINS

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Les modifications sont en gras et en rouge et présentées dans un tableau (Règlement actuel/Règlement après modification) :

- | | |
|-----------------|----------------|
| -Article A 11 | - Article Ub 7 |
| -Article Ah 11 | - Article Nf 2 |
| -Article AUh 11 | - Article A6 |
| -Article Nf 11 | - Article Ah 6 |
| -Article Nh 11 | - Article N 6 |
| -Article Ua 11 | - Article Nh 6 |
| -Article Ub 11 | - Article Nf 6 |

Article A 11

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE A 11 – Aspect extérieur 2. Bâtiment d'habitation et extension a. Toitures • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal doit présenter deux pentes. - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures-terrasses ne sont autorisées, mais sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment. • <u>Pente :</u> Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°. <u>Exception :</u> Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; - les appentis et vérandas ; - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments - les restaurations de toits à quatre pans ; - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. • Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. • Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées.	ARTICLE A 11 – Aspect extérieur 2. Bâtiment d'habitation et extension a. Toitures • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - la toiture du volume principal pourra présenter deux pentes. - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures-terrasses sont autorisées. • <u>Pente :</u> Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés. <u>Exception :</u> Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; - les appentis et vérandas ; - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments - les restaurations de toits à quatre pans ; - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboîtement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte • Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. • Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées.

Article A 11

Règlement actuel	Règlement après modification
- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ah 11

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Ah 11 – Aspect extérieur 1. Bâtiment d'habitation et extension <i>a. Toitures</i> • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal doit présenter deux pentes. - Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures-terrasses ne sont autorisées, mais sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment. • <u>Pente :</u> Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°. <u>Exception :</u> Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; - les appentis et vérandas ; - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments - les restaurations de toits à quatre pans ; - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.	ARTICLE Ah 11 – Aspect extérieur 1. Bâtiment d'habitation et extension <i>a. Toitures</i> • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal pourra présenter deux pentes. - Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures-terrasses sont autorisées. • <u>Pente :</u> Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés. <u>Exception :</u> Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis et vérandas ; • le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ; • les restaurations de toits à quatre pans ; • les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboitement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte

Article Ah 11

Règlement actuel	Règlement après modification
- Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. - Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées. - Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	- Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. - Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées. - Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement actuel

ARTICLE AUh 11 – Aspect extérieur

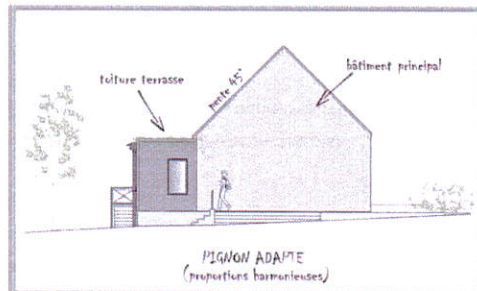
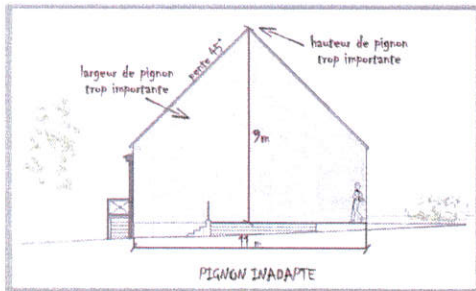
1. Bâtiment principal et extensions

a. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

• Formes de la toiture autorisées :

- Les toitures à deux pentes.
- Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
- Les toitures monopentes (pente de 30° maximum),
- Les toitures terrasses, sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les toitures courbes, en zinc ou tout autre matériau d'aspect similaire

• Pente :

Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°.

Exception :

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

Règlement après modification

ARTICLE AUh 11 – Aspect extérieur

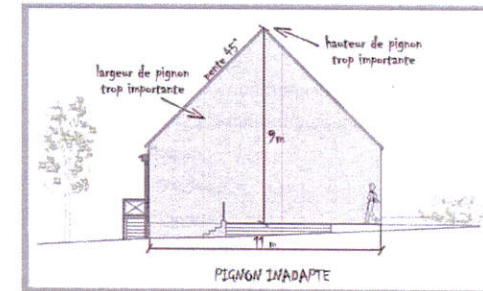
1. Bâtiment principal et extensions

a. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

• Formes de la toiture autorisées :

- **La toiture du volume principal pourra présenter deux pentes.**
- Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
- Les toitures monopentes (pente de 30° maximum),
- **Les toitures terrasses sont autorisées,**
- Les toitures courbes, en zinc ou tout autre matériau d'aspect similaire

• Pente :

Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, **avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés.**

Exception :

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

Article AUh 11

Règlement actuel	Règlement après modification
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoise (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en tuile plate ou en tuile mécanique aspect 18 au m² voire avec des matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites. Sont interdits : - le bac acier non teinté, - le bac acier brillant, - les tôles fibre ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale) Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboitement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites. Sont interdits : - le bac acier non teinté, - le bac acier brillant, - les tôles fibre ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale) Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Nf 11

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Nf 11 – Aspect extérieur 1 Bâtiment d'habitation et extension a. Toitures • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal doit présenter deux pentes. - Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures terrasses ne sont autorisées, mais sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment. • <u>Pente :</u> Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°. <u>Exception :</u> Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; - les appentis et vérandas ; - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments - les restaurations de toits à quatre pans ; - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. • Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture.	ARTICLE Nf 11 – Aspect extérieur 1 Bâtiment d'habitation et extension a. Toitures • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal pourra présenter deux pentes. - Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures terrasses sont autorisées. • <u>Pente :</u> Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés. <u>Exception :</u> Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis et vérandas ; • le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments • les restaurations de toits à quatre pans ; • les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboîtement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte • Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture.

Article Nf 11

Règlement actuel	Règlement après modification
• Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées. • Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. • <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	• Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées. • Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. • <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Nh 11

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Nh 11 – Aspect extérieur 1 -Bâtiment d'habitation et extension a. Toitures • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal doit présenter deux pentes. - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures-terrasses ne sont autorisées, mais sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment. • <u>Pente :</u> Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°. <u>Exception :</u> Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; - les appentis et vérandas ; - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments - les restaurations de toits à quatre pans ; - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. • Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. • Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées	ARTICLE Nh 11 – Aspect extérieur 1. -Bâtiment d'habitation et extension a. Toitures • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. - La toiture du volume principal pourra présenter deux pentes. - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures-terrasses sont autorisées. • <u>Pente :</u> Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés. <u>Exception :</u> Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis et vérandas ; • le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiment; • les restaurations de toits à quatre pans ; • les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone. • <u>Matériaux :</u> • Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboitement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte • Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. • Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées.

Article Nh 11

Règlement actuel	Règlement après modification
• Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. • <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	• Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent. • <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - les tôles fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11

Règlement actuel

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

1. Bâtiment principal et extensions

Les dispositions de cet ARTICLE Ua 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

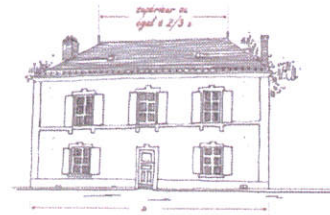
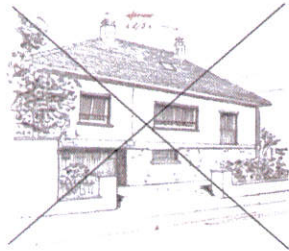
Cependant, le blanc est interdit pour les vérandas et verrières.

a. Toiture

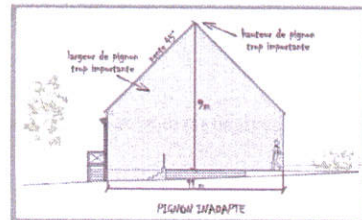
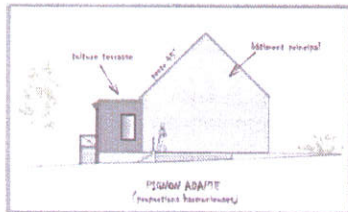
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Forme de la toiture

- La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en «croupe» ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 2/3 de la longueur de la façade principale.



- Les toitures-terrasses ne sont autorisées sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment, excepté pour les bâtiments publics où la totalité du bâtiment peut être en toiture terrasse.



Règlement après modification

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

1. Bâtiment principal et extensions

Les dispositions de cet ARTICLE Ua 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

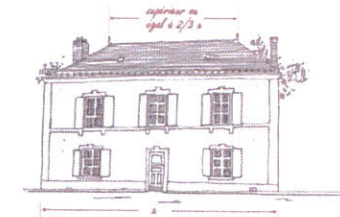
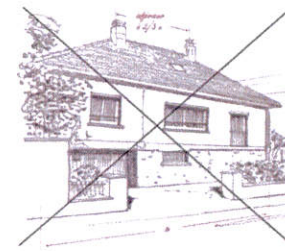
Cependant, le blanc est interdit pour les vérandas et verrières.

a. Toiture

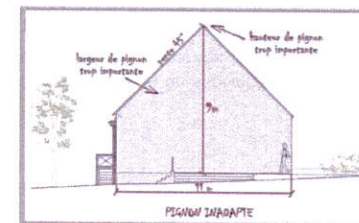
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Forme de la toiture

- La toiture du volume principal pourra présenter deux pentes.
- Les toitures en «croupe» ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 2/3 de la longueur de la façade principale.



- Les toitures-terrasses sont autorisées.



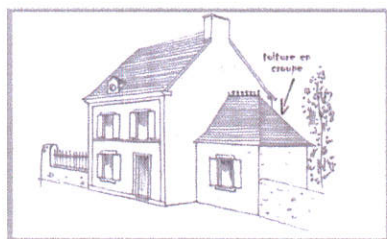
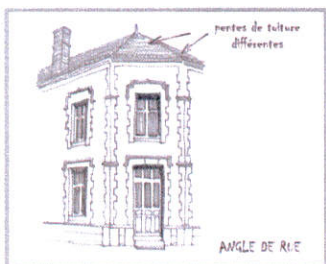
Règlement actuel

Pente de la toiture

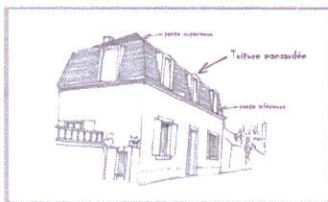
- Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 40° et 60°.

Exceptions :

- Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture devront s'harmoniser aux toitures voisines.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la pente peut être différent pour :
 - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis et vérandas ;
 - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
 - les restaurations de toits à quatre pans ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
 - les coupes en extrémités à l'angle de deux voies.



- Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).



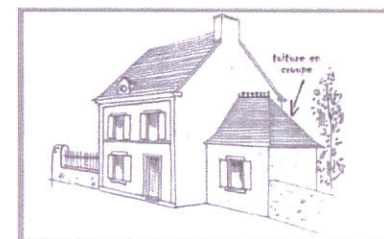
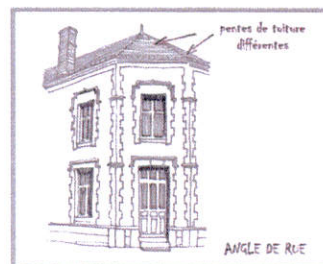
Règlement après modification

Pente de la toiture

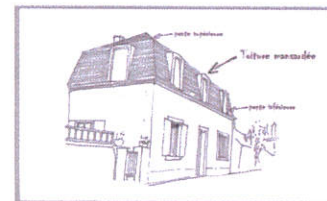
Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés.

Exceptions :

- Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture devront s'harmoniser aux toitures voisines.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la pente peut être différent pour :
 - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis et vérandas ;
 - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
 - les restaurations de toits à quatre pans ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
 - les coupes en extrémités à l'angle de deux voies.



- Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).



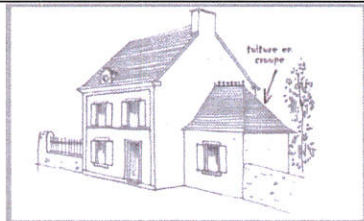
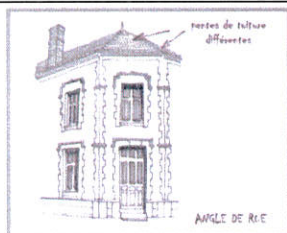
Article Ua 11

Règlement actuel	Règlement après modification
Matériaux : - Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. - Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - le fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. <u>Éléments techniques :</u> Toutes armatures visibles des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite). Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Matériaux : Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboitement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte - Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture. <u>Sont interdits :</u> - le bac acier, - le fibre-ciment, - les tôles ondulées - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique. - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture. <u>Éléments techniques :</u> Toutes armatures visibles des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite). Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur 1. Bâtiment principal et extensions a. Toiture Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - La toiture du volume principal à deux pentes. - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures terrasses ne sont autorisées sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment, excepté pour les bâtiments publics. • <u>Pentes de la toiture :</u> - Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 40°. - Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. - Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis et vérandas ; • le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ; • les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ; • les restaurations de toits à quatre pans ; • les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.	ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur 1. Bâtiment principal et extensions a. Toiture Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. • <u>Formes de la toiture autorisées :</u> - La toiture du volume principal pourra présenter deux pentes. - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale. - Les toitures terrasses sont autorisées <u>Pentes de la toiture :</u> Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°, avec une pente inférieure autorisée pour les pans coupés. - Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines. - Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour : • les annexes accolées ou non au bâtiment principal ; • les appentis et vérandas ; • le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ; • les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ; • les restaurations de toits à quatre pans ; • les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Règlement actuel



- Matériaux :

Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (**taille maximale: 22 cm x 32 cm**), de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboîtement (au minimum 18/m²), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

La couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage.

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

- Les habillages des chevrons de rive en tuile, des couvertures en tuiles plates, sont autorisés, avec des tuiles de rive de même calibre et de même teinte que les tuiles de la couverture.

Sont interdits :

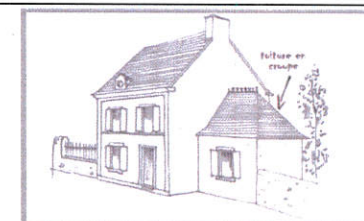
- le bac acier
- le fibre-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Eléments techniques :

Toutes armatures visibles des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

Règlement après modification



- Matériaux :

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée, de tuiles à emboîtement, d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture pourra aussi être réalisée en zinc, en cuivre ou en bardeaux bois ou par des matériaux de couverture similaire à l'ardoise ou à la tuile par leur taille, leur aspect et leur teinte.

La couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage.

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

- Les habillages des chevrons de rive en tuile, des couvertures en tuiles plates, sont autorisés, avec des tuiles de rive de même calibre et de même teinte que les tuiles de la couverture.

Sont interdits :

- le bac acier
- le fibre-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

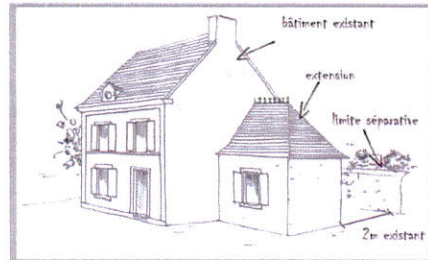
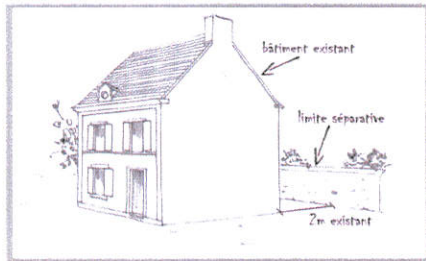
- Eléments techniques :

Toutes armatures visibles des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

Article Ub 7

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Ub 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain - Pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul, aucun retrait n'est imposé. 1. Bâtiment principal et extension - Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout du toit - Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. - L'alignement de l'extension devra reprendre l'alignement du bâtiment existant, ou respecter la règle énoncée ci-dessus.	ARTICLE Ub 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain - Pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul, aucun retrait n'est imposé. 1. Bâtiment principal et extension - Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Au moins égale à la moitié de la hauteur de l'égout du toit - Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. - L'alignement de l'extension devra reprendre l'alignement du bâtiment existant, ou respecter la règle énoncée ci-dessus.

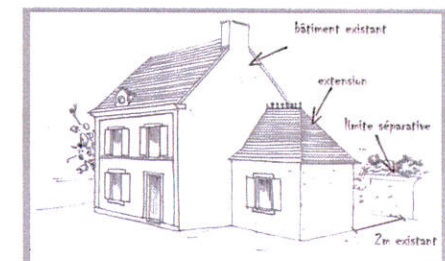
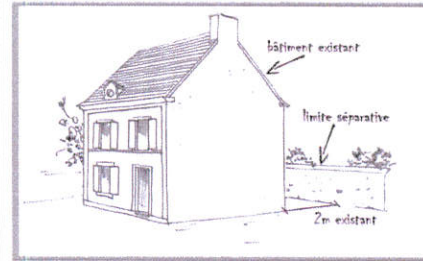
Règlement actuel



2. Annexes

- L'implantation des annexes (hors garage) est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.
- L'implantation des annexes servant de garage doit se faire soit en limite séparative ou à un minimum de 3 mètres.
- Les annexes hors garage doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Règlement après modification



2. Annexes

Les annexes doivent être édifiées soit :

- en limite séparative.
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m

Article Nf 2

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Nf 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisés en zone Nf : - les bâtiments annexes limités à un par unité foncière, avec un maximum de surface de plancher de 20m² cumulés, sous condition d'une étude defilière. - le stationnement des caravanes dans la limite de 6 caravanes, avec un minimum de 200m² par caravane, dans l'emprise de l'unité foncière existante à la date d'approbation duPLU. - l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface habitable existante. - l'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangerséventuels, - les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel. - des équipementsd'infrastructure.	ARTICLE Nf 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisés en zone Nf : - les bâtiments annexes limités à un par unité foncière, avec un maximum d'emprise au sol de 20m² cumulés, sous condition d'une étude defilière. - le stationnement des caravanes dans la limite de 6 caravanes, avec un minimum de 200m² par caravane, dans l'emprise de l'unité foncière existante à la date d'approbation duPLU. - l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante. - l'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangerséventuels, - les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel. - des équipementsd'infrastructure.

Article Ah 6

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Ah 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.	ARTICLE Ah 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage. • Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des maisons existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article A 6

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.	ARTICLE A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage. • Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des maisons existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article N 6

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.	ARTICLE N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage. • Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des maisons existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article Nh 6

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Nh 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.	ARTICLE Nh 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies • Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage. • Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des maisons existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article Nf 6

Règlement actuel	Règlement après modification
ARTICLE Nf 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies ● Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. ● Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.	ARTICLE Nf 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies ● Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins: - 100 mètres pour les autoroutes, - 75 mètres pour les routes à grande circulation, - 15 mètres pour les routes départementales 142, 52, 52 T, 144 et 283, - 10 mètres pour les autres voies. ● Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage. • Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des maisons existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, sans toutefois aggraver la situation existante.

Plan Local d'Urbanisme de Brette les Pins

Dossier d'approbation - Octobre 2015



Rapport de présentation

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durable*

*Orientations d'aménagement
et de programmation*

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du

Sommaire

Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	6
Partie 1 : Analyse et diagnostic de l'état initial du territorial	7
I. Présentation générale de la commune	7
A. Situation géographique	7
B. Historique	8
C. Appartenance intercommunale	8
1. Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau.....	8
2. Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Brette les Pins et de Saint Mars d'Outillé.....	10
3. Syndicat intercommunal du Bassin du Rhonne.....	10
4. SAGE du bassin de l'Huisne.....	11
5. SAGE du bassin de Sarthe Aval	11
6. Schéma de cohérence Territorial du Pays du Mans (SCOT)	11
7. Syndicat Mixte du Pays du Mans	12
8. SMIDEN	13
II. Analyse socio-démographique	14
A. Une croissance démographique qui s'accélère	14
B. Des mouvements naturels et migratoires dynamique	15
C. Une structure de la population en voie de rajeunissement	17
D. Les ménages	19
1. Un phénomène de desserrement limité depuis 10 ans	19
2. Une composition caractérisée par le profil familial des ménages	20
3. Un niveau de vie des ménages supérieur à la moyenne sarthoise	20
4. La mobilité résidentielle	21
E. L'habitat	22
1. Le parc de logements	22
2. Des logements individuels de plus en plus grands	23
3. Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires.....	24
4. L'âge et le confort du parc de logements.....	25
5. Un marché foncier et immobilier très centré sur le logement individuel.....	26
III. Les activités économiques	29
A. La population active	29
1. La part des actifs.....	29
2. Répartition par catégorie socioprofessionnelle	30
3. Les migrations pendulaires en augmentation	31
4. Les emplois.....	32
5. Niveaux de salaires	33
B. Les établissements et entreprises	34
1. Les établissements actifs	34
2. Les entreprises	35
C. Commerces et services	36

1. Services	36
D. Entreprises – Artisans	37
1. Secteur du bâtiment.....	37
2. Secteur forestier et agriculture	37
3. Divers	37
E. L'agriculture	38
1. La population agricole	38
2. L'économie agricole et l'usage des sols	39

Partie 2 : Etat initial de l'environnement 41

I. Caractéristiques géographiques	41
A. Climat	41
B. Relief et topographie	41
C. Géologie et pédologie	42
D. Le réseau hydrographique	43
1. Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne	43
2. Le S.A.G.E. de Sarthe Aval	44
3. Le S.A.G.E. de l'Huisne.....	44
E. Les zones humides	44
1. Pré-inventaire de la DREAL	45
2. Etude ASTER.....	45
A. Méthodologie	46
B. Résultats	47
C. Conclusion	50
II. Milieux Naturels et biodiversité	51
A. Sites Natura 2000	51
B. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	51
1. ZNIEFF de type 1.....	51
2. ZNIEFF de type 2.....	52
C. Les haies et les arbres remarquables	54
III. Le paysage	55
1. Les espaces boisés.....	56
2. Paysage de bocage	56
3. Conclusion	58
IV. Les risques naturels et technologiques	59
A. Risques naturels	59
1. Risque sismique.....	59
2. Risque climatique.....	60
3. Risque feu de forêt.....	60
4. Risque de mouvement de terrain.....	60
5. Risque d'inondation	62
B. Les risques technologiques	63
1. Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD).....	63
V. Les équipements et infrastructures	64



A.	Les associations	64
1.	<i>Associations sportives</i>	64
2.	<i>Associations d'intérêt collectif</i>	64
3.	<i>Les amicales</i>	64
B.	Les équipements publics	65
4.	<i>Les équipements scolaires et périscolaires</i>	65
5.	<i>Les équipements sportifs et culturels</i>	65
6.	<i>Les équipements touristiques</i>	66
C.	Les services publics	66
1.	<i>La Mairie</i>	67
2.	<i>Une agence postale</i>	67
3.	<i>Le Centre Communal d'Action Sociale : C.C.A.S</i>	67
D.	Les infrastructures de transport	68
1.	<i>Les infrastructures routières</i>	68
2.	<i>Les transports publics</i>	68
E.	Le traitement des déchets	69
1.	<i>La collecte sélective</i>	69
2.	<i>La collecte des ordures ménagères</i>	69
F.	L'assainissement collectif	69
1.	<i>La station d'épuration</i>	69
2.	<i>L'assainissement collectif dans le village</i>	70
G.	L'approvisionnement en eau potable	70
VI.	Forme urbaine et patrimoine bâti	71
A.	Évolution urbaine	71
B.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	73
C.	Organisation du bâti	75
1.	<i>Le bourg</i>	75
2.	<i>Années 60-70</i>	79
3.	<i>Années 80-90</i>	81
4.	<i>Années 2000-2012</i>	84
5.	<i>Le bâti en campagne</i>	86
D.	Les déplacements dans le bourg	88
1.	<i>Les cheminements piétons</i>	88
2.	<i>Les abords de l'école</i>	89
3.	<i>Les entrées de bourg</i>	90
E.	Les espaces publics	92
F.	Le patrimoine culturel	93
4.	Sites archéologiques	95
VII.	Synthèse	96
Partie 3 :	Le projet communal et ses justifications	97
I.	Les politiques supracommunales et leurs incidences	97
A.	Les lois d'aménagement et d'urbanisme	97
1.	<i>La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme</i>	97
2.	<i>Les lois Grenelles</i>	98
3.	<i>La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992</i>	100



4. La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993.....	101
B. Schémas ou plans à prendre en compte	102
1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Bassin Loire-Bretagne	102
2. Le S.A.G.E. de Sarthe Aval.....	103
3. Le S.A.G.E. de l'Huisne.....	103
4. Schéma régional éolien terrestre des Pays de la Loire.....	104
5. Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du territoire de la Sarthe.....	104
6. Plan Départemental de l'Habitat de la Sarthe.....	104
7. SCOT du Pays du Mans.....	104
8. Le Plan Climat Energie Territorial du Pays du Mans	104
C. Autres éléments	105
1. Les espaces à préserver et à valoriser.....	105
2. Les sites archéologiques.....	105
3. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage.....	107
4. La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural.....	109
II. Choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage	110
A. Synthèse des enjeux du PADD	110
B. Hypothèses de croissance	111
C. Orientations du PADD	112
1. Accueillir de nouveaux habitants	112
2. Améliorer le cadre de vie des habitants.....	113
3. Préserver les milieux naturels	114
4. Préserver l'activité agricole et le paysage rural.....	116
5. Permettre le développement des activités économiques	116
D. Les zones du Plan Local d'Urbanisme	116
E. Motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires	116
1. Les zones urbaines	116
2. Les zones à urbaniser	122
3. Les zones agricoles.....	123
4. Les zones naturelles	126
F. Les dents creuses	130
III. Comparaison simplifiée des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme actuel et futur	132



Contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Brette les Pins dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) valide. Afin de pouvoir répondre à la demande de permis de construire sur la commune, les élus ont décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, afin de répondre au mieux à ces demandes, tout en restant dans le cadre des objectifs de la loi S.R.U.

La commune de Brette les Pins souhaite aujourd'hui définir un projet de développement communal et d'action publique, pour poursuivre une urbanisation qui corresponde aux nouvelles contraintes rencontrées par la commune (loi S.R.U) et établir de nouvelles orientations, notamment en matière d'habitat, d'accueil d'activités nouvelles et de tourisme.

Un Plan Local d'Urbanisme est en effet l'occasion pour une commune de faire le point sur son territoire (diagnostic) et de mettre en œuvre des perspectives d'évolution, pour dégager les enjeux déterminant les choix de développement pour l'avenir.

D'après la loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain) les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre d'une part le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et d'autre part la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



Partie 1 : Analyse et diagnostic de l'état initial du territorial

I. Présentation générale de la commune

A. Situation géographique

La commune de Brette les Pins est localisée dans le département de la Sarthe, à 18 kilomètres au sud-est du Mans. Elle appartient à la communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau et au canton d'Ecommoy.

Brette les Pins s'étend sur 1 451 hectares et recensait 2 074 Brettois en 2009. Elle est limitrophe des communes de Ruaudin, Parigné l'Évêque, Saint-Mars-d'Outille et Téloché.

Les départementales 52, 142 et 144 ainsi que l'autoroute A 28 orientée Nord/Sud sont les principales voies de communication routières, traversant la commune.

Carte de localisation de Brette les Pins



Source : Google image

B. Historique

Les historiens locaux s'accordent à dire que la naissance de la paroisse date de la fin du 11^{ème}, début 12^{ème} siècle, ce qui correspond à la date de construction de la nef de l'Église.

Au cours de l'histoire, deux seigneuries :

- La seigneurie de tutelle assurée par la terre de « haut Bois » dont le château prit en 1827 l'aspect architectural qu'on lui connaît aujourd'hui,
- La seigneurie installée au château de Courdereau dont les bâtiments les plus anciens datent du 17^{ème} siècle.

Les activités artisanales traditionnelles étaient :

- L'exploitation du bois, des fagots et des pommes de pins,
- La filature, (transformation de fibre textiles en fils) et le tissage de chanvre, cette activité fut importée de la commune de Téloché,
- La production de pierres à bâtir et de cailloux pour l'entretien des chemins et des routes.

C. Appartenance intercommunale

1. Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau

La commune de Brette les Pins est membre de la Communauté de Communes du Sud Est du Pays Manceau. Celle-ci a été créée le 28 décembre 1993, elle comprenait alors les communes de Challes, Changé, Parigné l'Évêque et Mulsanne. Cette dernière rejoint la communauté de communes de Le Mans Métropole le 1^{er} Janvier 2004. La commune de Brette les Pins rejoint la Communauté de Communes en juin 1994.

Elle regroupe aujourd'hui cinq communes (Brette les Pins, Challes, Changé, Parigné l'Évêque et Saint-Mars-d'Outilly) et plus de 16 000 habitants.



Carte de la Communauté de Communes



Source : <http://www.cc-sudestmanceau.fr/v2/index.php>

Compétences obligatoires

- Développement économique :
Création et entretien de l'ensemble des zones d'activité économique, aide à l'immobilier d'entreprises, Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC).
- Aménagement de l'espace :
Participation à l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) dans le cadre d'un Syndicat mixte, création et entretien de zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation ou à dominante économique, mise en place d'un Système d'Information Géographique SIG.

Compétences optionnelles

- Élimination et valorisation des déchets des ménages :
Collecte en porte à porte des ordures ménagères et des emballages ménagers, gestion d'un réseau de quatre déchetteries, aide au compostage individuel.
- Politique du logement :
Construction et entretien de logements intermédiaires, aide aux bailleurs sociaux pour la construction de logements locatifs individuels.
- Création, aménagement et entretien de la voirie :



*Création, aménagement et entretien des voies communales hors agglomération :
chaussée, bermes, fossés et talus.*

Compétences facultatives

- Équipements culturels, sportifs et scolaires :
Construction et entretien d'équipements culturels, sportifs et scolaires (équipements nouveaux à caractères uniques) : salle Ouranos et Skatepark.
- Assainissement :
Création et gestion d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- Transports :
Étude sur les transports intercommunaux.
- Nouvelles technologies :
Gestion et animation d'un cyber centre dans le cadre d'un Syndicat mixte.
- Accueil des gens du voyage :
Création et entretien d'aires d'accueil des gens du voyage dans le cadre d'un Syndicat mixte.
- Actions en faveur des différents modes de garde de la petite enfance :
Information des familles, Relais Assistantes Maternelles Parents Enfants, gestion des équipements d'accueil collectifs.
- Actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse :
Projet social, financement des animations, organisation d'activités et de loisirs.
- Actions en faveur des personnes âgées et handicapées. Participations aux structures et instances locales de coordination gérontologique.
- Éducation à l'Environnement :
Actions d'Éducation à l'Environnement et de sensibilisation au développement durable.
- École de Musique (1 juillet 2013)

2. Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Brette les Pins et de Saint Mars d'Outillé

Ce syndicat, créé en 1948, assure l'approvisionnement en eau potable de la commune de Brette les Pins et de Saint Mars d'Outillé.

Il fonctionne en régie directe et est administré par un comité de 8 membres (4 de Brette les Pins et 4 de Saint Mars d'Outillé)

3. Syndicat intercommunal du Bassin du Rhonne

Syndicat en charge de l'entretien des ruisseaux. Le Roule Crotte est un affluent du Rhonne.



4. SAGE du bassin de l'Huisne

Le SAGE du bassin versant de l'Huisne a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure-et-Loir et de la Sarthe le 14 Octobre 2009.

Il a été modifié le 23 Décembre 2011 par le préfet de la Sarthe (articles 3 et 5 du règlement).

5. SAGE du bassin de Sarthe Aval

Le SAGE du bassin versant de la Sarthe Aval est en phase d'élaboration. Son périmètre a été arrêté le 16 juillet 2009.

6. Schéma de cohérence Territorial du Pays du Mans (SCoT)

Le SCoT du Pays du Mans (46 communes 270 000 habitants (population totale)) a été approuvé le 29 janvier 2014 et est exécutoire depuis le 12 avril 2014.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, fixe les orientations du développement du Pays du Mans pour 2030. Le dossier comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et un Document d'Aménagement Commercial (DAC) intégré au DOO.

L'armature urbaine constitue la colonne vertébrale du projet, elle permettra un développement équilibré du territoire par une organisation multipolaire à plusieurs échelles :

- l'échelle métropolitaine : le pôle urbain,
- le bassin de vie intercommunal : les pôles d'équilibre,
- le bassin de vie local intermédiaire : les pôles intermédiaires,
- la centralité de proximité : les pôles de proximité.

Elle a pour objectif de :

- renforcer l'attractivité et le rayonnement du pôle urbain,
- recentrer le développement périurbain sur des pôles d'équilibre et intermédiaires,
- maîtriser l'étalement urbain des autres communes résidentielles appelées pôles de proximité.

Les principaux objectifs et orientations du SCoT fixés à l'horizon 2030 intégrés au PADD et au DOO se déclinent à travers cette armature urbaine et quatre axes de développement :

L'axe 1 du projet : « Tirer parti d'un positionnement et d'un rayonnement attractif, met en évidence deux grands objectifs :

- affirmer la dimension métropolitaine du territoire,
- consolider la position stratégique entre le Grand Ouest et la Région Parisienne.

L'axe 2 du projet : « Développer un territoire d'opportunités et d'initiatives n, souligne quatre grands objectifs :

- définir une stratégie de développement économique,
- identifier les secteurs de développement économique du territoire,
- organiser le développement commercial,
- poursuivre le développement de la couverture numérique sur l'ensemble du territoire.

L'axe 3 du projet : « Préserver et valoriser un territoire riche de ressources », comprend cinq grands objectifs :

- pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle,
- mettre en valeur les richesses patrimoniales, écologiques et paysagères du Pays du Mans,
- protéger et valoriser les ressources du territoire,
- prendre en compte le changement climatique de manière transversale,
- maîtriser les risques et les nuisances.

L'axe 4 du projet : « Organiser un développement urbain raisonné et équilibré », affirme quatre grands objectifs :

- produire une offre de logements adaptée de logements à l'horizon 2030,
- définir des règles communes de consommation d'espace adaptées aux différents contextes, articuler les implantations d'équipements et de services avec l'armature urbaine du SCoT, favoriser une mobilité durable comme alternative à l'automobile.

Application du SCoT en vigueur :

• Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec le SCoT, document de norme supérieure, dans un délai de 3 ans soit d'ici début 2017.

• Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) et les opérations foncières et d'aménagement de plus de 5000 m² de surface de plancher doivent être également compatibles avec le SCoT (L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

7. Syndicat Mixte du Pays du Mans

Le Syndicat Mixte du Pays du Mans est un établissement public sans fiscalité propre, créé le 14 octobre 2002. Il se compose de : 6 EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), 46 Communes, 270 000 habitants* avec une superficie d'environ 800km². Le Conseil Général de la Sarthe est également membre du Syndicat.

Le Pays a pour objet d'accompagner des projets et des thématiques inscrits dans une transversalité et dans une stratégie de complémentarité ville-campagne.

Le Pays est administré par un comité syndical, composé de 66 élus titulaires, et un bureau syndical, composé de 18 membres (dont un Président et sept Vice-Présidents).

Le Pays comprend un collège « transports collectifs » composé des autorités organisatrices des transports (AOT: Le Mans Métropole, le Conseil Général de la Sarthe et la commune de Changé) pour coordonner leurs actions sur le territoire.

Le pays comprend une équipe d'animation composée d'un pôle de direction, un pôle secrétariat /comptabilité, cinq pôles thématiques et techniques animés par des commissions et des comités de pilotage :

- Mobilité et transports collectifs
- Finances, contractualisations et partenariat
- Promotion du territoire : tourisme et culture
- Transition énergétique et environnementale
- Projets Européens
- Economie et numérique

Le Pays du Mans travaille en partenariat avec un Conseil de Développement composé d'une centaine d'acteurs du territoire et qui formule des avis, voire des propositions, sur des projets concernant aussi bien le Pays que le SCOT.

8. SMIDEN

Le Syndicat Mixte pour le Développement Numérique (SMIDEN) a pour vocation :

- d'une part, d'assurer au moyen de l'application web-SIG qu'il déploie, l'accessibilité de ses collectivités membres à l'information géographique en dématérialisé, ainsi que d'enrichir et d'exploiter les bases de données intrinsèques en vue d'améliorer la connaissance des territoires ;
- d'autre part, de développer l'offre multimédia via notamment ses espaces publics numériques (EPN) de type cybervente.

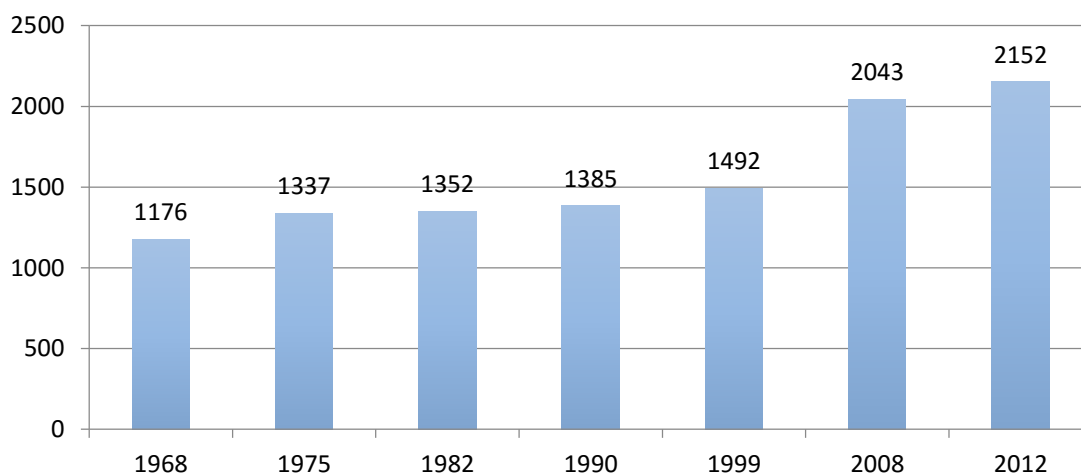
Son territoire d'action regroupe les communautés de communes de l'Orée de Bercé Bélinois, du Sud Est du Pays Manceau et la commune de Ruaudin.



II. Analyse socio-démographique

A. Une croissance démographique qui s'accélère

Evolution de la population depuis 1968

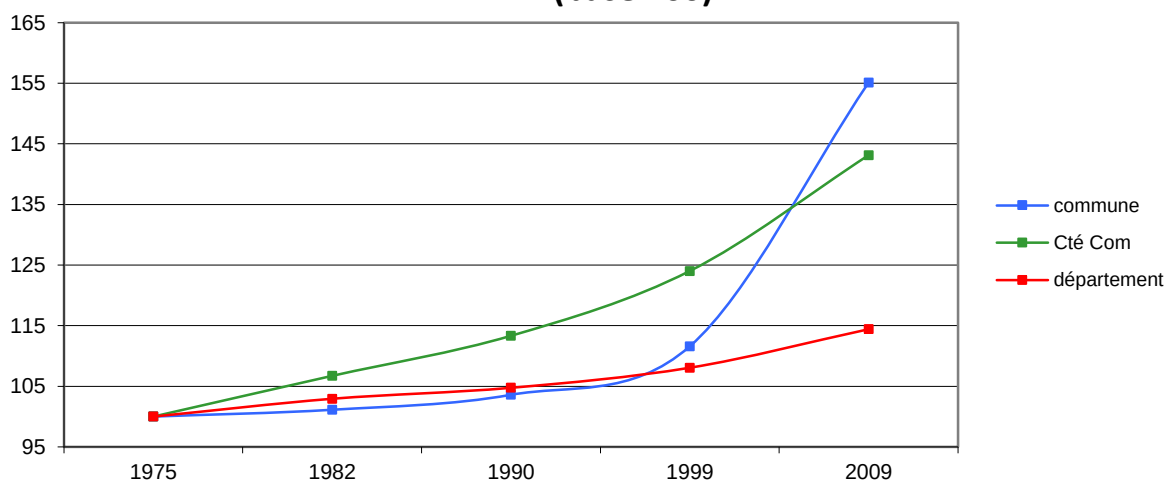


Source : INSEE, Recensement Population 2012

En 2012, la population de Brette-les-Pins s'élève à 2 152 habitants. Elle augmente régulièrement jusqu'à la fin des années 1980 (+0.23% par an en moyenne). Le rythme de croissance annuel s'accélère ensuite à partir des années 1990, puisqu'il est en moyenne de +2.02% par an entre 1990 et 2012.

C'est surtout pendant la dernière décennie que Brette-les-Pins voit sa population augmenter de 660 habitants supplémentaires, soit plus de 51 nouveaux habitants par an, et un rythme de croissance annuel de +2,84% par an.

Evolution de la population (base 100)



Source : INSEE

Jusqu'aux années 1990, l'évolution démographique de la commune était similaire au rythme de croissance départementale.

Entre 1999 et 2009, avec une évolution de +39%, elle a rapidement dépassé le rythme de croissance de la Sarthe (+5.88%), mais également celui de la Communauté de communes (+15.41%).

B.Des mouvements naturels et migratoires dynamique

	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	1999-2007	2008-2012
Naissances	149	94	118	176	240	205
Décès	64	58	65	84	117	76
Solde naturel	+ 85	+ 36	+ 53	+ 92	+ 123	+ 129
Solde migratoire	+ 76	- 21	- 20	+ 15	+ 428	+ 20
Variation de population	+ 161	+ 15	+ 33	+ 107	+ 551	+ 109

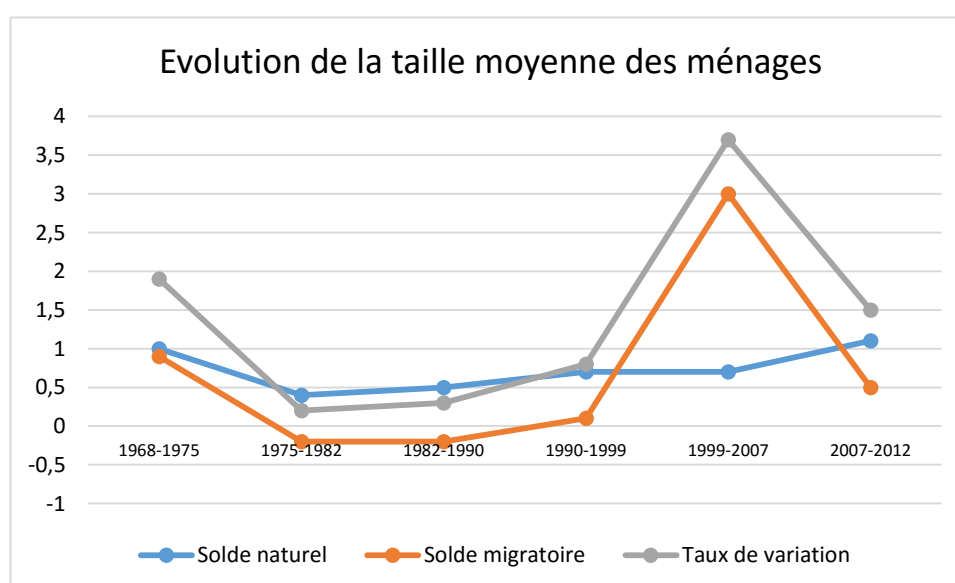
Source : INSEE, RP 2012

L'accélération de la croissance démographique de Brette-les-Pins entre 1999 et 2007 reposait principalement sur le solde migratoire très important : +2.5% par an entre 1999 et 2007. Mais depuis 2008, la tendance s'est inversée, puisque la croissance démographique est principalement due au solde naturel.

Jusqu'à la fin des années 1980, le solde naturel toujours positif a permis de soutenir une relative dynamique démographique et progresse également depuis plus de 25 ans.

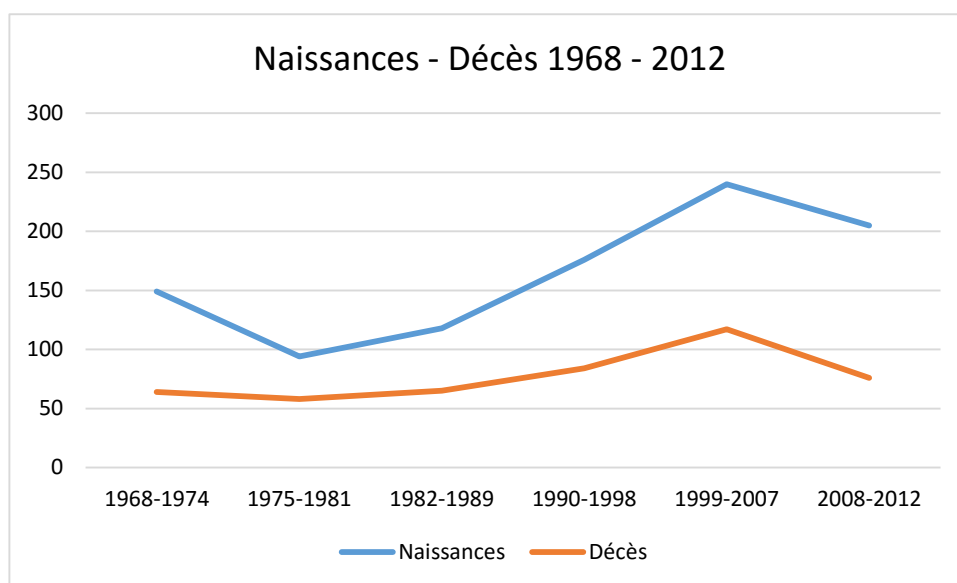
Ce solde naturel a été déterminant dans la croissance communale jusqu'à la fin des années 1990 (+0.7% par an entre 1990 et 1999 et +0.9% par an entre 1999 et 2009).

Le solde migratoire a chuté depuis 2008, passant de +428 sur la période 1999-2007 et +20 pour la période 2008-2012, ce pic du solde migratoire est lié à la construction d'un nouveau lotissement d'une soixantaine de lot.



Source : INSEE

L'évolution positive du solde naturel bretteois tient au nombre des naissances toujours supérieur au nombre des décès. La croissance des naissances et des décès diminue depuis les années 2000.

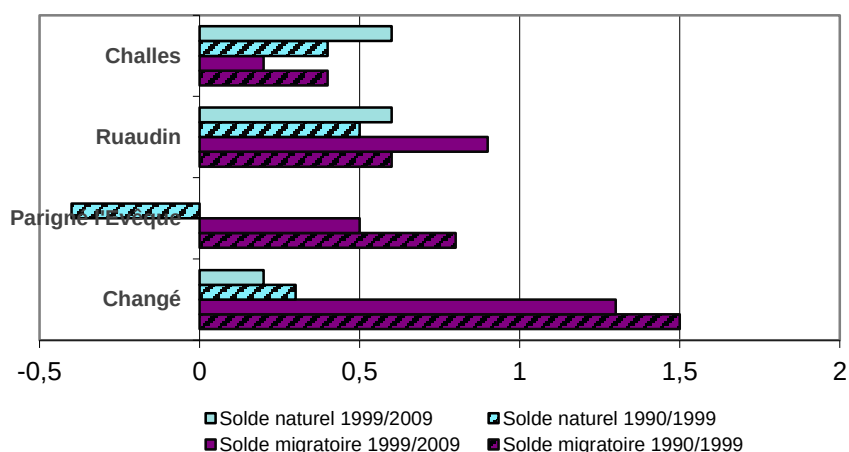


Source : INSEE

Bien que la commune ait toujours eu une réelle dynamique démographique portée par des naissances nombreuses, l'arrivée de nouveaux ménages au profil familial depuis plus de 10 ans a permis de renforcer cette tendance à l'augmentation des naissances.

Les tendances démographiques observées pour Brette-les-Pins sont identiques à celles observées pour les communes riveraines qui ont une croissance démographique essentiellement portée par le solde migratoire (sauf Challes).

Indicateurs démographiques de communes riveraines



Source : INSEE

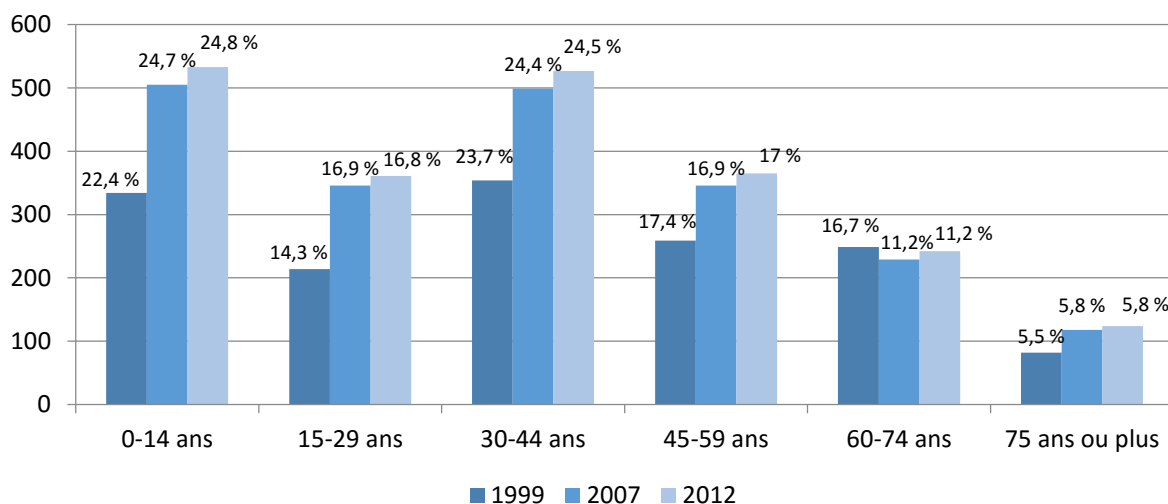
A l'inverse, les évolutions observées à l'échelle du SCOT du Pays du Mans ont une tendance au ralentissement de la croissance entre 1999 et 2006. Celle-ci reposant essentiellement sur le solde naturel (+0.4% par an), alors que le solde migratoire est négatif (-0.2% par an).

C. Une structure de la population en voie de rajeunissement

Définition :

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre des moins de 20 ans et des plus de 60 ans.

Evolution de la répartition de la population par tranche d'âges



Source : INSEE

Brette-les-Pins connaît un rajeunissement de sa population entre 1999 et 2012.

En effet, les classes d'âge des 0-14 ans et de 15-29 ans augmentent respectivement de 2 points entre 1999 et 2009, soit 199 personnes de moins de 15 ans et 147 personnes âgées de 15 à 29 ans.

Alors que la proportion des 30-44 ans est stable en 10 ans, la structure par âge de la population communale bascule à la baisse à partir de la classe d'âge des 45 ans et plus. Toutefois, en valeur absolue le nombre des 75 ans et plus augmente : respectivement +42 personnes.

A noter également que la classe des 60-74 ans est la seule à voir sa population diminuer en proportion (-7%) entre 1999 et 2012. Cette génération de « jeunes retraités » encore très mobile a donc tendance à quitter la commune. Seuls les plus de 75 ans restent et augmentent fortement.

En comparaison avec les évolutions observées à l'échelle du Pays du Mans, entre 2006 et 2009 les -20 ans à Brette-les-Pins sont nettement plus nombreux (32% contre 25% à l'échelle du syndicat mixte), alors que les +60 ans sont moins représentés (19% contre 24% au niveau du SCOT).

Dans un contexte généralisé de vieillissement de la population, l'indice de jeunesse de Brette-les-Pins est très fort en 2009 (nombre de personnes de -20 ans par rapport aux personnes de + 60 ans) : 1.63, contre 1.18 à l'échelle du SCOT ou 1,11 à l'échelle du département en 2006.

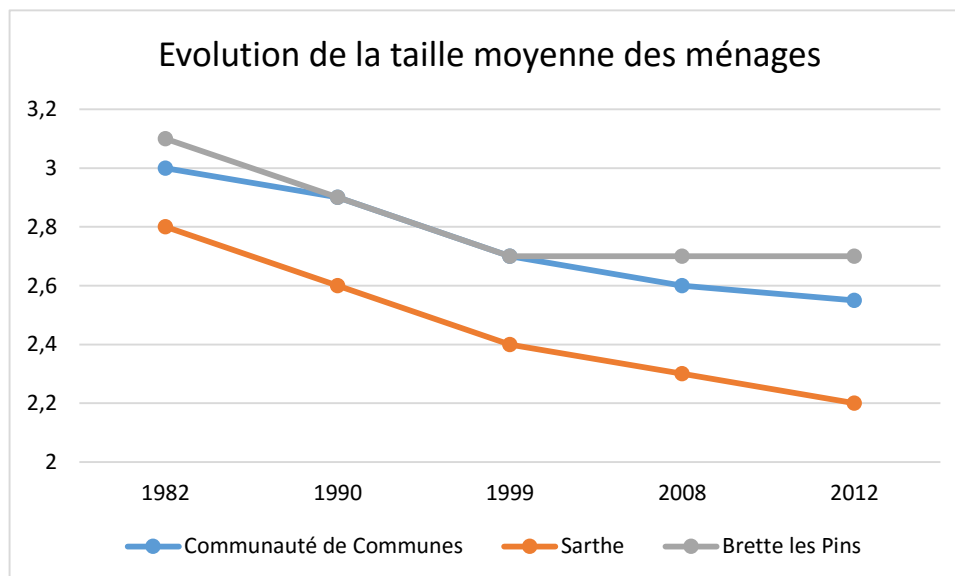
La réponse aux besoins en équipements et services adaptés à la jeunesse et à la petite enfance doit être prise en compte dans l'analyse du développement communal.

Elle ne doit toutefois pas occulter la nécessaire anticipation du vieillissement de la population à moyen et long terme en intégrant l'enjeu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans la définition du projet d'aménagement communal.



D. Les ménages

1. Un phénomène de desserrement limité depuis 10 ans



Source : INSEE

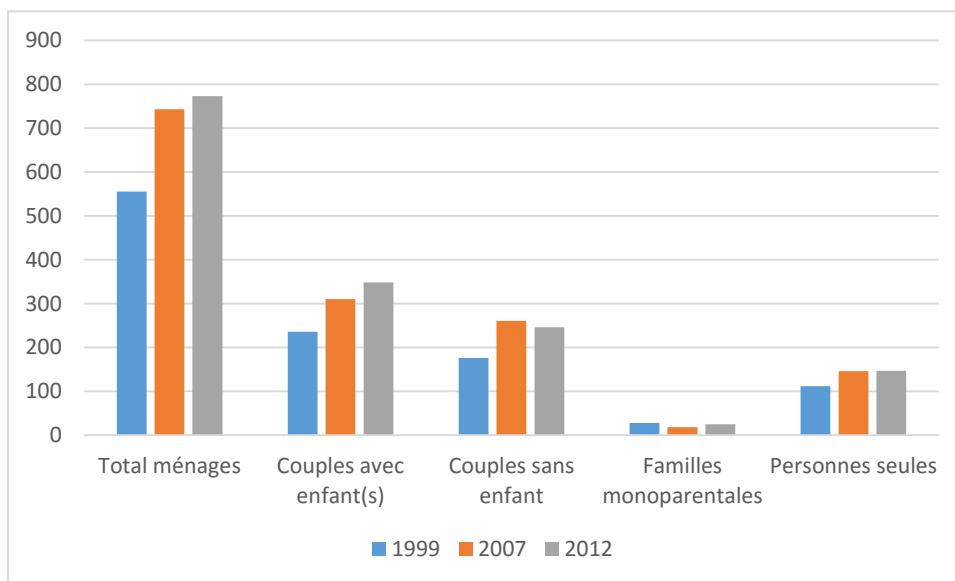
En 2012, 773 ménages habitent Brette-les-Pins, soit 29 ménages supplémentaires par rapport à 2009 et 217 ménages supplémentaires par rapport à 1999.

Un ménage moyen à Brette-les-Pins est composé de 2.7 personnes en 2012, contre 3.1 en 1982. Cette taille est légèrement supérieure à la moyenne intercommunale (2.5), mais est nettement supérieure à la moyenne départementale (2.2).

Depuis près de 30 ans la tendance générale est à la diminution du nombre de personnes par ménage, s'expliquant par le phénomène de décohabitation (lié notamment au départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, et la baisse du nombre de familles nombreuses). Brette-les-Pins voit toutefois la taille de ses ménages se maintenir depuis plus de 10 ans.

L'accueil récent d'une nouvelle population familiale explique cette tendance à « contre-courant ».

2. Une composition caractérisée par le profil familial des ménages



Source : INSEE

En 2012, 45% des ménages sont des couples avec enfants, soit 348 ménages. Leur nombre a progressé de +47% depuis 1999, soit 112 ménages supplémentaires. Les couples sans enfant représentent 32% des ménages en 2012, mais ont diminué de 9% par rapport à 2007. Ces deux catégories de ménages sont majoritaires dans la commune.

On notera également l'augmentation de +27% en 13 ans des ménages composés de personnes seules. Ils représentent 19% des ménages bretteois depuis 2009.

3. Un niveau de vie des ménages supérieur à la moyenne sarthoise

En 2012, la commune comptait 960 foyers fiscaux, contre 978 en 2009.

626 foyers fiscaux étaient imposables en 2012, soit 60.5% des foyers. La proportion de foyers fiscaux imposables est donc plus importante qu'à l'échelle départementale : 52.86%.

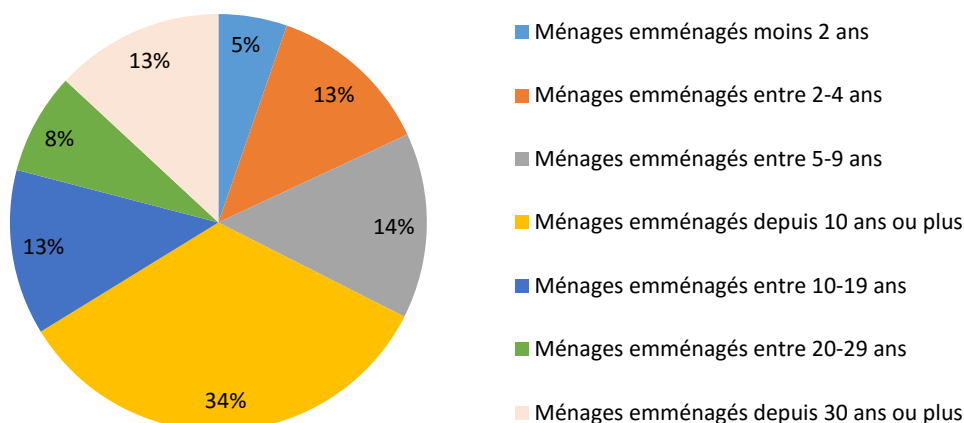
En outre, le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal dans la commune s'élève à 26 185 € en 2012.

4. La mobilité résidentielle

Définition :

La mobilité résidentielle correspond au nombre de personnes ayant changé de résidence principale entre 2003 et 2008 sur la population totale résidente.

Migrations résidentielles en 2012

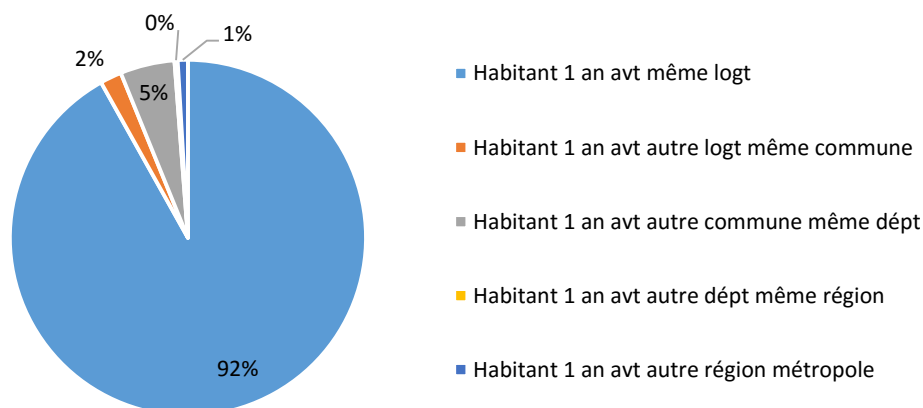


Source : INSEE

Les deux tiers des habitants de Brette-les-Pins n'ont pas changé de logement au cours des cinq dernières années.

Migrations résidentielles en 2012

(Population d'un an ou plus - depuis l'année 2011)



Le parcours résidentiel y est toutefois possible, entre 2011 et 2012, 2% des habitants ont déménagé tout en restant dans la commune.

Les nouveaux arrivants proviennent majoritairement de la Sarthe (104 personnes), dans une moindre mesure d'une autre région que les Pays de la Loire (6 personnes) et d'une autre région (19 personnes), entre 2011 et 2012.

E. L'habitat

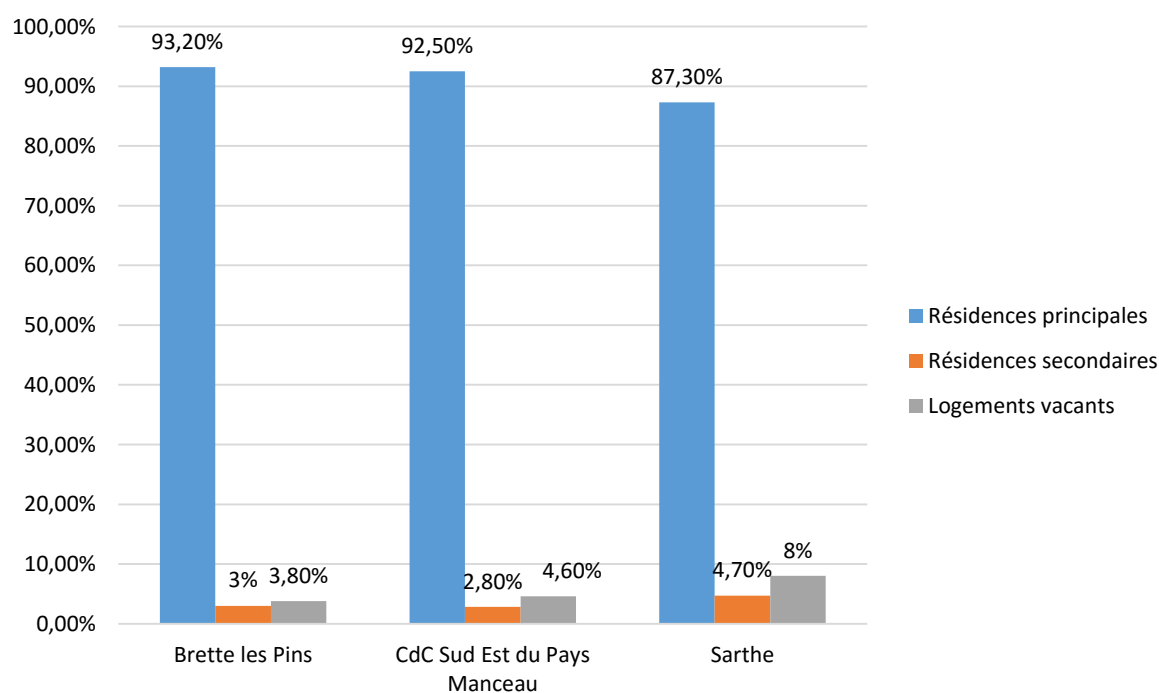
1. Le parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Parc de logements	385	447	502	548	614	802	833
Résidences principales	323	373	431	481	556	747	776
Résidences secondaires	43	51	51	38	31	24	25
Logements vacants	19	23	20	29	27	30	31

Source : INSEE

Le parc de logements de Brette-les-Pins est composé à 93.2% de résidences principales en 2012. Elles ont progressé de +39,5% depuis 1999, avec 220 logements supplémentaires.

Répartition du parc de logements par catégories en 2012



Source : INSEE

Le nombre de logements vacants représente 3.8% du parc en 2012 (31 logements), ce qui est faible au regard de la moyenne de la Communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau (4.6%), mais qui demeure plus faible que la moyenne départementale (8%).

Enfin, le nombre de résidences secondaires diminue de 6 logements entre 1999 et 2012, pour ne représenter que 3% du parc de logements en 2012, soit un poids approximativement identique à l'échelle de la Communauté de communes.

Évolution comparée du parc de logements et de la population (%/an moyen)

	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Évolution annuelle de la population des RP	0,40%	0,72%	3,32%
Évolution annuelle des résidences principales	1,38%	1,62%	3,15%

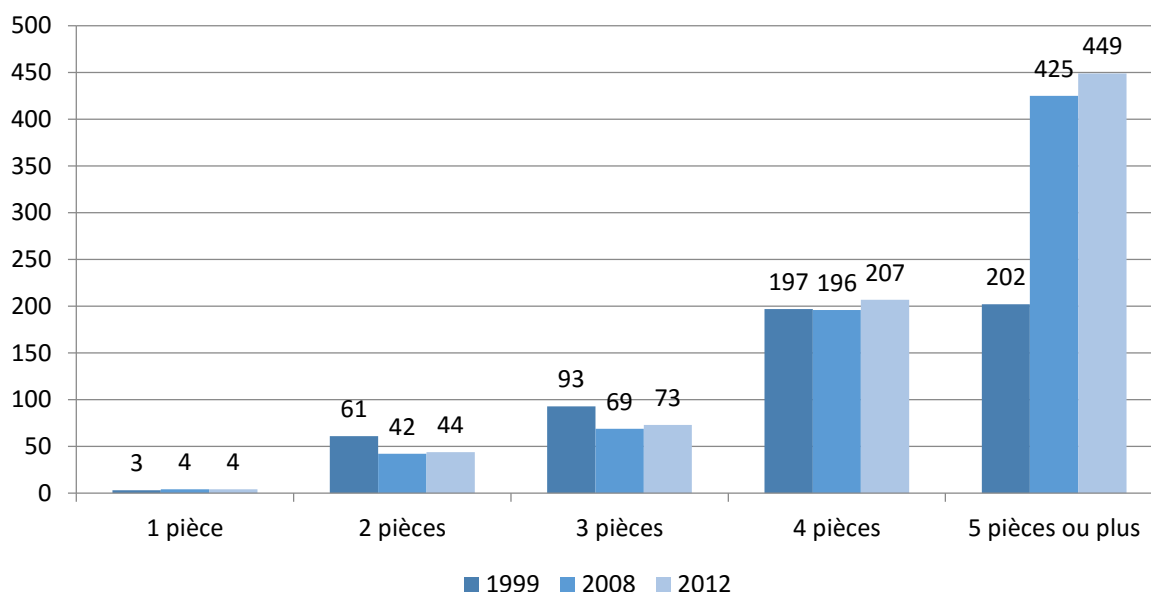
Source : INSEE

L'analyse des évolutions démographiques et du parc de logements démontre l'effet du desserrement des ménages jusqu'à la fin des années 1990 se traduisant par une évolution du parc de résidences principales beaucoup plus forte que le rythme de croissance de la population.

Puis, la croissance démographique très forte de la dernière décennie vient annihiler ce phénomène en raison de l'arrivée d'une population familiale.

2. Des logements individuels de plus en plus grands

Evolution de la taille des logements

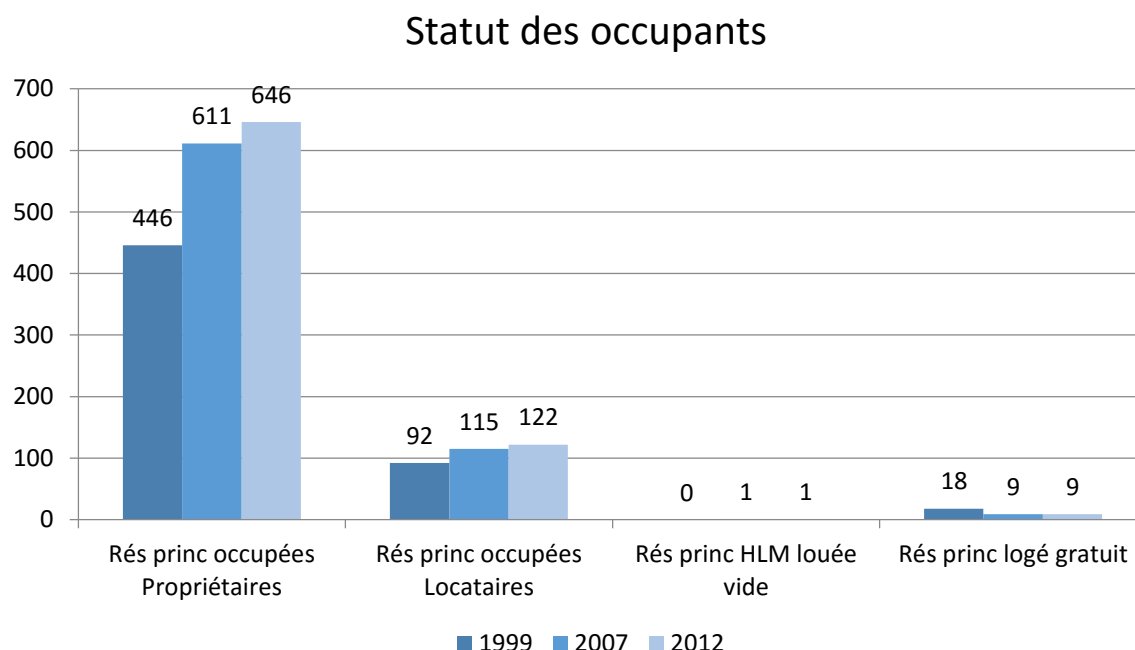


Source : INSEE

98.4% du parc de résidences principales de Brette-les-Pins est composé de maisons individuelles en 2012. Cette proportion est supérieure au département (74.9%) et à la CdC (95,2%) en 2012.

Contrairement à la taille moyenne des ménages qui diminue, les logements sont de plus en plus grands. La taille moyenne des résidences principales est passée de 4 pièces en 1999 à 4.8 pièces en 2012, bien supérieure à la taille moyenne départementale (4,3 pièces en 2012).

3. Des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires



Source : INSEE

83.1% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2013. Ce chiffre a progressé de +44% entre 1999 et 2012, soit 200 logements supplémentaires. Ils correspondent majoritairement aux constructions neuves récentes caractérisées par des produits en accession à la propriété.

Cette proportion est nettement plus forte de celle de la Communauté de communes du Sud-Est du Pays Manceau (79.4%), mais est supérieure à la Sarthe (64,3%).

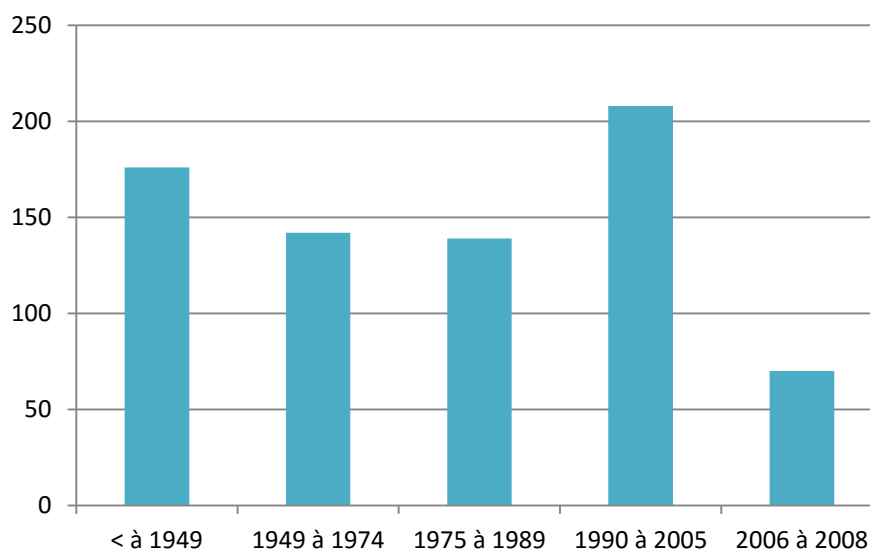
Le parc locatif relève du secteur privé, avec 16% des résidences principales en 2012 (soit 122 logements). Parmi ces logements locatifs, 22 correspondent à des logements communaux de petite taille (20 T2 et 2 T1), résidence Frénais-Moitet, rue des Mimosas.

La faible diversité de l'offre de logements liée à l'importance des logements individuels de grande taille s'explique par le développement important depuis 10-15 ans d'une offre quasi-unique dans le péri-urbain manceau : la maison individuelle de type T4-T5 ou plus.

Malgré les initiatives communales, cette offre ne suffit pas à répondre aux besoins de tous les ménages, et en particuliers aux couples sans enfants et aux personnes seules dont le nombre augmente également dans des proportions moindres que les couples avec enfants.

4. L'âge et le confort du parc de logements

Ancienneté du parc de résidences principales en 2008



Source : INSEE

Le parc de résidences principales de Brette-les-Pins est relativement récent. En effet, la majorité des logements a été construite après 1975 (56.7%), dont 37.8 % des logements sont postérieurs à 1990.

	1999		2009		2012	
	En nombre	En %	En nombre	En %	En nombre	En %
Ensemble des résidences principales	556	100 %	747	100 %	776	100 %
- avec baignoire ou douche	541	97.3 %	732	98 %	761	98 %
- Chauffage central collectif	1	0.2 %	3	0.4 %	3	0,4 %
- Chauffage central individuel	307	55.2 %	302	40.4 %	314	40,5 %
- Chauffage individuel tout électrique	164	29.5 %	292	39.1 %	304	39,2 %

Source : INSEE, RP 2008

Le parc de résidences principales étant récent, il est globalement de bonne qualité. Les critères de confort sont stables en proportion depuis 1999. On constate une évolution significative du mode de chauffage des logements en faveur du chauffage individuel tout électrique (+10 points en 10 ans).

Il convient de noter également l'augmentation du nombre de ménages de la commune déclarant posséder deux voitures ou plus entre 1999 et 2012. Ils sont désormais 481 ménages, soit 62% des ménages bretteois. Seuls 6 % des ménages déclarent ne pas avoir de voiture.

En proportion, 82% des ménages déclarent disposer d'au moins un parking en 2008, contre 81% en 2008, soit 637 foyers et une augmentation de +29% entre 1999 et 2008.

5. Un marché foncier et immobilier très centré sur le logement individuel

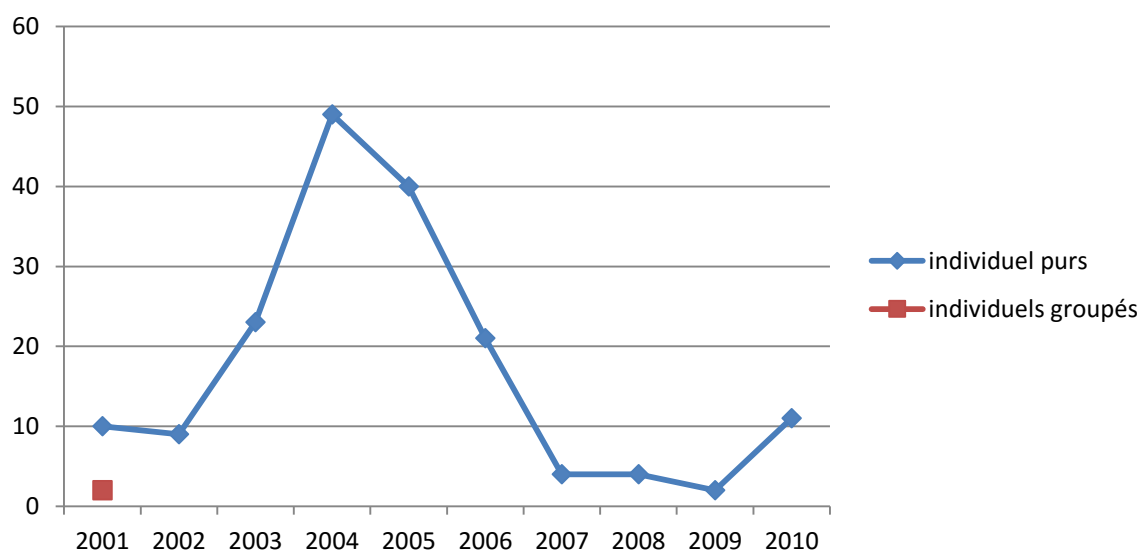
Les logements commencés

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
individuels purs	9	23	49	40	21	4	4	2	11

Source : SITADEL, 2011

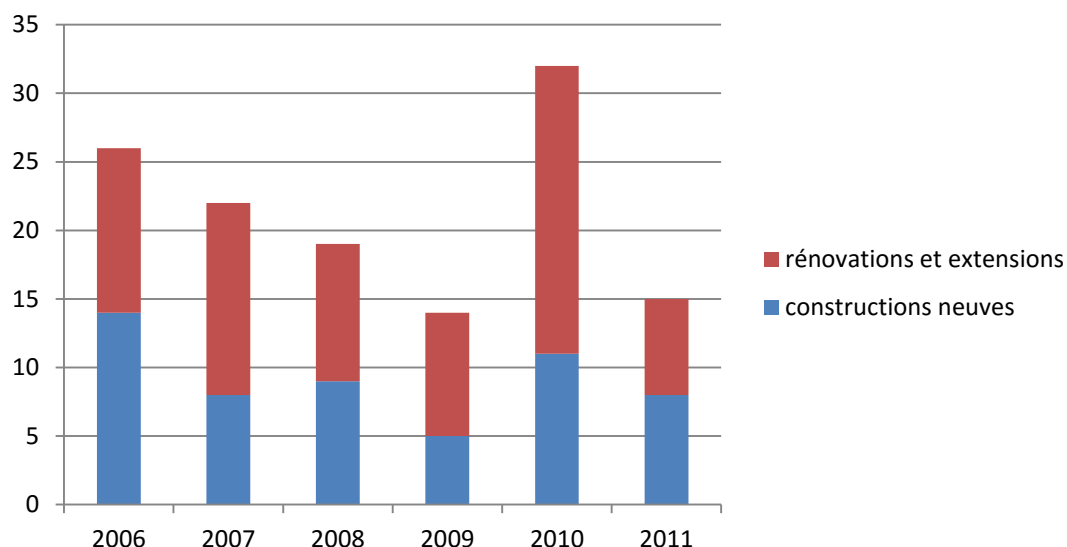
La base de données Sitadel indique que 163 logements ont été commencés entre 2002 et 2010, dont 100% de logements individuels purs, ce qui correspond à une moyenne de 18 logements par an.

La période 2002 – 2006 a été particulièrement productive, puisque 142 logements ont été commencés, soit un rythme de 28.5 logements par an.



Source : SITADEL

Les éléments statistiques ne permettent pas d'affiner ces données et de connaître la proportion de constructions nouvelles de celle de la rénovation de logements anciens.



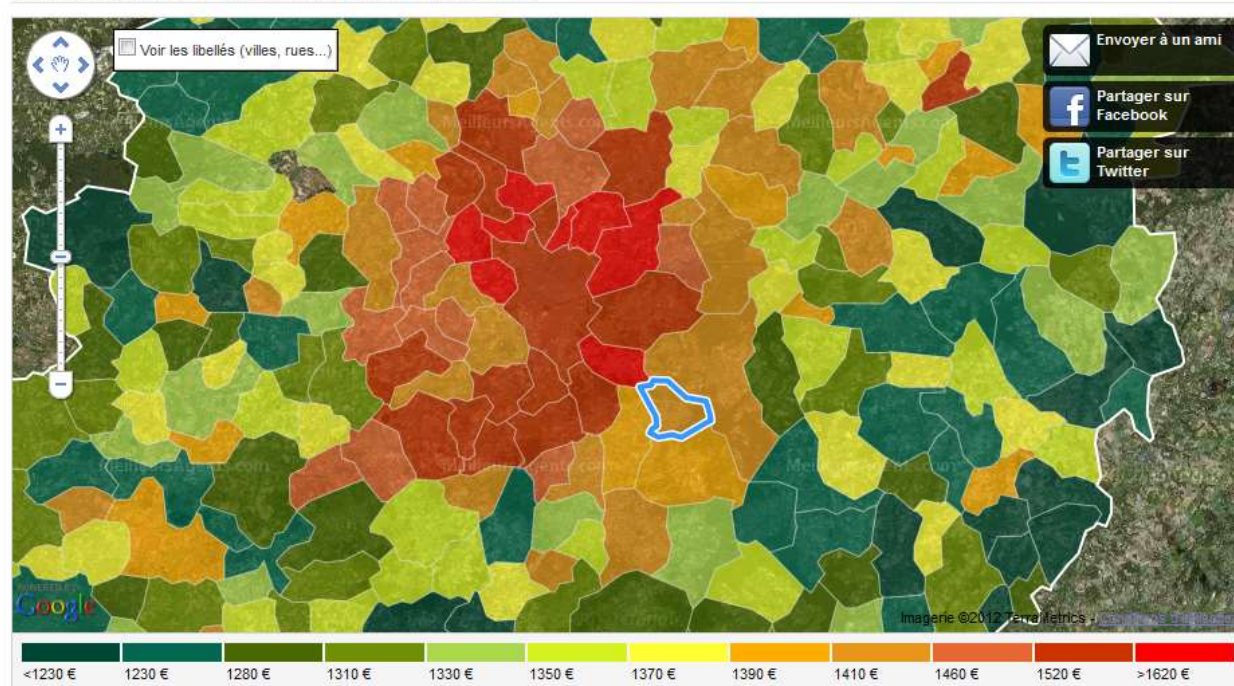
Source : Commune

Toutefois les données communiquées par la commune montrent que les permis de construire accordés pour la rénovation et l'extension de logements existants sont assez importants puisqu'ils concernent 79 logements entre 2006 et 2011. En outre, leur proportion reste forte (entre 45 et 65% des PC) quel que soit le rythme d'évolution de la construction neuve. Ce constat témoigne donc de la bonne qualité du parc de logements et de la dynamique immobilière y compris sur les logements existants.

Concernant les prix moyens de l'immobilier à Brette-les-Pins en 2012, ceux-ci s'élèvent à 1 275€/m² pour un appartement et à 1 493€ pour une maison. En comparaison avec le reste de la Sarthe, le marché immobilier est moins tendu pour les appartements, puisque le prix moyen d'une maison est proche de la moyenne départementale, alors que les appartements sont nettement moins chers (1 484€).



Carte des prix immobiliers à Brette-les-Pins (72250)



Source : MeilleursAgents.com / estimations de prix exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires)

L'offre nouvelle de production de logements à Brette-les-Pins est concentrée sur la production de maisons individuelles. Bien que très consommatrice d'espace, elle répond à une demande forte puisque les marchés immobiliers et fonciers sont dynamiques sur ce secteur.

	Taille moyenne de terrain consommé par l'individu pur	Taille moyenne de terrain consommé par l'individu groupé	Taille moyenne de terrain consommé par le collectif
SCoT	1173 m ² (8 log/ha)	442 m ² (22 log/ha)	98 m ² (102 log/ha)
Aire Urbaine	1300 m ² (7 log/ha)	472 m ² (21 log/ha)	100 m ² (100 log/ha)

Réalisation : Toundiq HENBOUHOU Source : DIRE SITADEL

Afin de maîtriser davantage son développement urbain, la commune devra mettre en œuvre une politique foncière et d'aménagement en cohérence avec les orientations du SCOT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014. Les orientations de ce dernier visent en effet la recherche d'une certaine mixité sociale et une compacité renforcée dans les projets d'urbanisme opérationnel.

III. Les activités économiques

A. La population active

Définition :

La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ...;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait)
- être chômeur à la recherche d'un emploi

1. La part des actifs

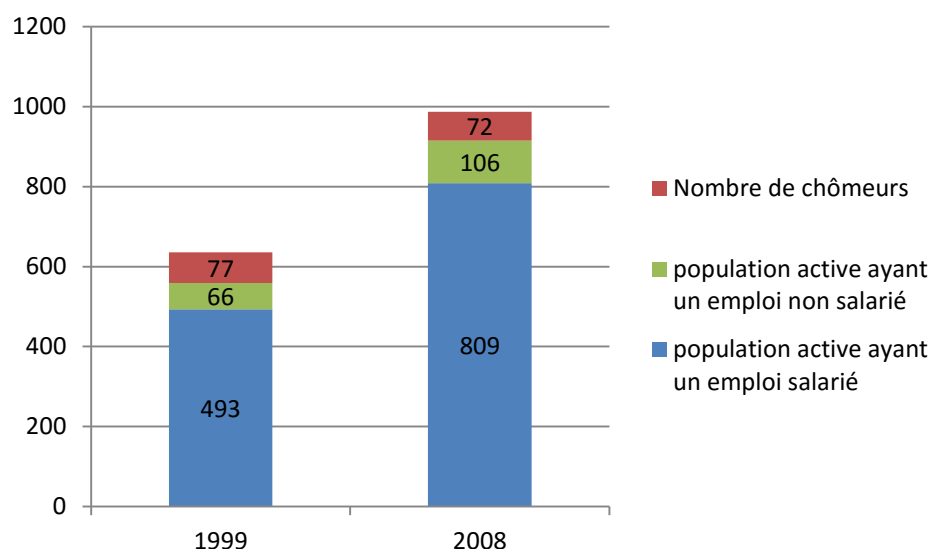
	2008			2012		
	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi	Ensemble des actifs	Ayant un emploi	Sans emploi
Ensemble	983	911	7,3 %	1037	961	7,3 %
de 15 à 24 ans	97	74	23,7 %	102	78	23,5 %
de 25 à 54 ans	810	773	4,6 %	855	816	4,6 %
de 55 à 64 ans	76	64	15,8 %	80	67	16,2 %
Hommes	526	493	6,3 %	555	519	6,3 %
Femmes	457	419	8,3 %	482	442	8,3 %

Source : INSEE, RP 2008

La population active totale résidant dans la commune a fortement augmenté : + 5,4% entre 2008 et 2012, et dans des proportions nettement supérieures aux échelles intercommunales.

La population communale totale ayant augmenté de +5,3% sur la même période, on peut donc en déduire que les nouveaux arrivants accueillis à Brette-les-Pins sont en majorité des actifs.

Le nombre d'actifs ayant un emploi est constant depuis 2008 et avec un taux de chômage 7,3% en 2008, soit un taux proche de la moyenne intercommunale (7,9%) et inférieur au département (12,1%).



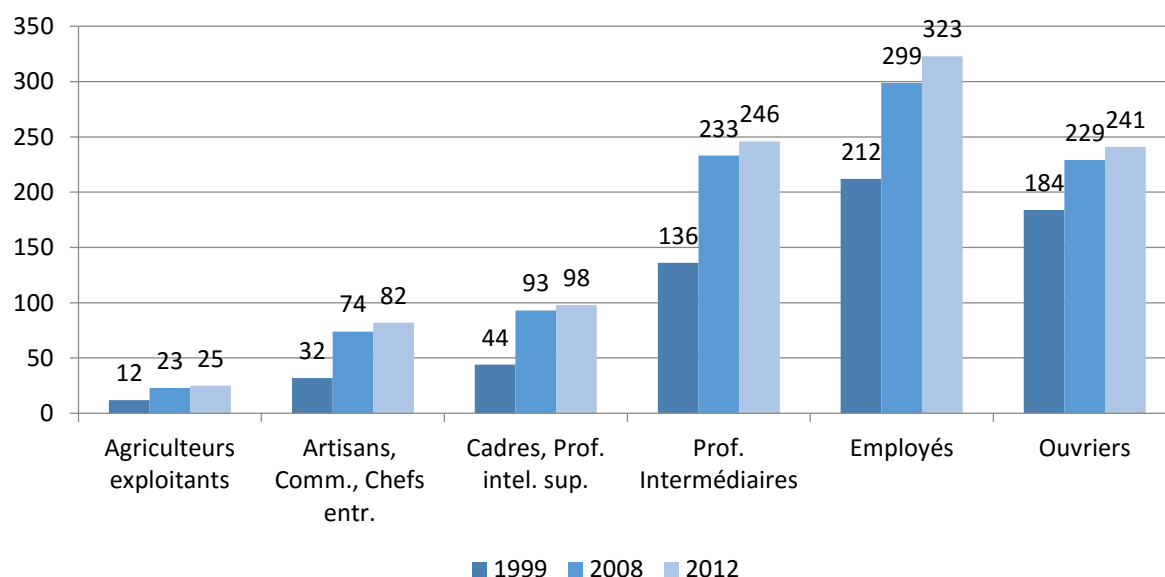
Source : INSEE

On notera également que parmi la population en âge d'être active (15-64 ans), 7.6% est retraitée et 9.9% est étudiante, élève ou stagiaire non rémunéré en 2012.

2. Répartition par catégorie socioprofessionnelle

Population active selon la catégorie socio-professionnelle

Population active selon la catégorie socio-professionnelle



Source : INSEE

Brette-les-Pins se caractérise par une population active bien représentée par les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers. Ces trois catégories représentent les trois quart des actifs en 2012. Les employés sont les plus nombreux avec 32% des actifs en 2012, dépassant les catégories des professions intermédiaires et des ouvriers (24% chacune).

En termes d'évolutions, toutes les catégories socio-professionnelles (C.S.P.) ont progressé entre 2008 et 2012. Les augmentations les plus notables concernent les artisans commerçants (+8%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (+5.4%).

Les professions intermédiaires ont également progressé de +5.5%.

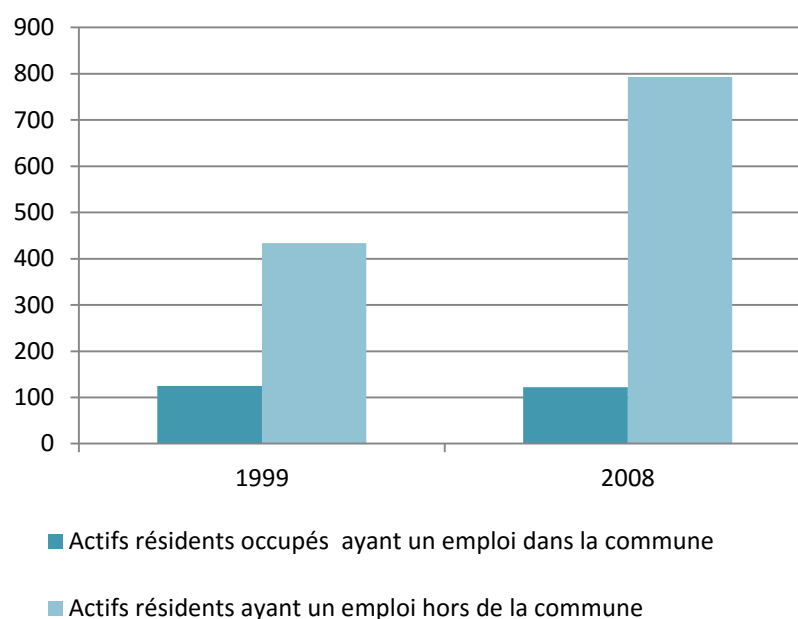
Il convient également de noter l'augmentation de la catégorie des agriculteurs exploitants (+8%) dans un contexte général de baisse. Ils sont 2 actifs de plus à habiter Brette-les-Pins depuis 2008.

3. Les migrations pendulaires en augmentation

Définition :

Les déplacements domicile-travail, appelés **les migrations pendulaires**, sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail.

Evolution des migrations domicile / travail



Source : INSEE

Entre 1999 et 2008, la part des actifs résidant et travaillant dans la commune a diminué (-2.4%) et représente 13% des actifs en 2008.

87% des actifs travaillent hors de la commune. Ils ont progressé de +82.7% entre 1999 et 2008. 84% travaillent dans la Sarthe et 3% hors du département en 2008 (soit 25 personnes).

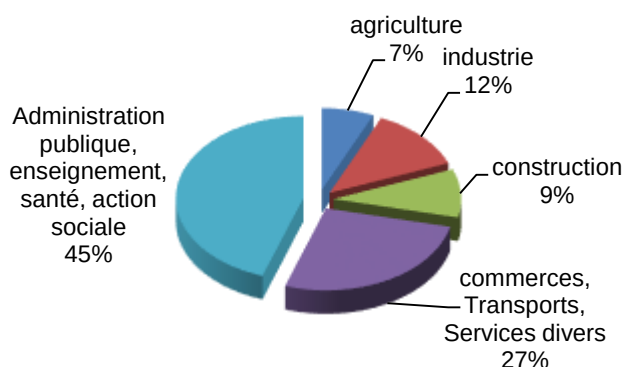
On notera également que 106 actifs résidant à l'extérieur de la commune viennent travailler à Brette-les-Pins. Ils occupent 46% des emplois de la commune en 2008.

4. Les emplois

Définition :

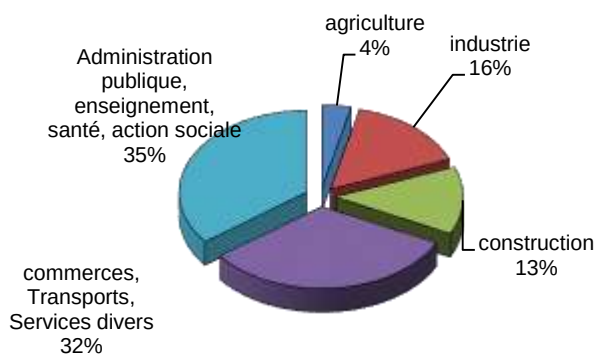
Emploi : Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.

Répartition des emplois dans la commune par secteurs d'activités en 2009



Source : INSEE

Répartition des emplois dans la Communauté de communes par secteurs d'activités en 2009



En 2009, Brette-les-Pins concentre 240 emplois, soit un chiffre équivalent à 1999.

Ces emplois sont occupés à 46 % par des femmes, soit une moyenne proche de la Sarthe (48%) et 88.4% des emplois sont occupés par des salariés.

En 2009, le principal employeur de la commune appartient au secteur de l'administration publique – enseignement – santé – action sociale. Il fournit près de la moitié des emplois de la commune (45%), suivi de loin par le secteur du commerce, transports et services divers qui représente un quart des emplois.

Caractéristique du paysage local de l’emploi (ces deux secteurs employant également le plus de personnes à l’échelle communautaire), le nombre d’emplois en outre a progressé entre 1999 et 2009 à l’échelle communale de +23% pour le secteur du commerce – transport, et +29% dans le domaine de l’administration – santé – social.

Les évolutions les plus notables concernent les secteurs de l’industrie et de l’agriculture. En effet, le premier perd 14 emplois et le second 16 emplois en 10 ans, soit une baisse respective de -32% et -50%.

Alors que le secteur agricole à Brette-les-Pins gagne des actifs sur cette période, le nombre d’emploi diminue en parallèle. Des actifs agricoles ont donc emménagé dans la commune, tout en gardant leur siège d’exploitation dans une commune voisine.

5. Niveaux de salaires

Le salaire horaire net moyen en 2012 s’élève à 12.70€, soit un niveau supérieur à la Sarthe (12.40€), mais inférieur à la Communauté de communes (13.30€).

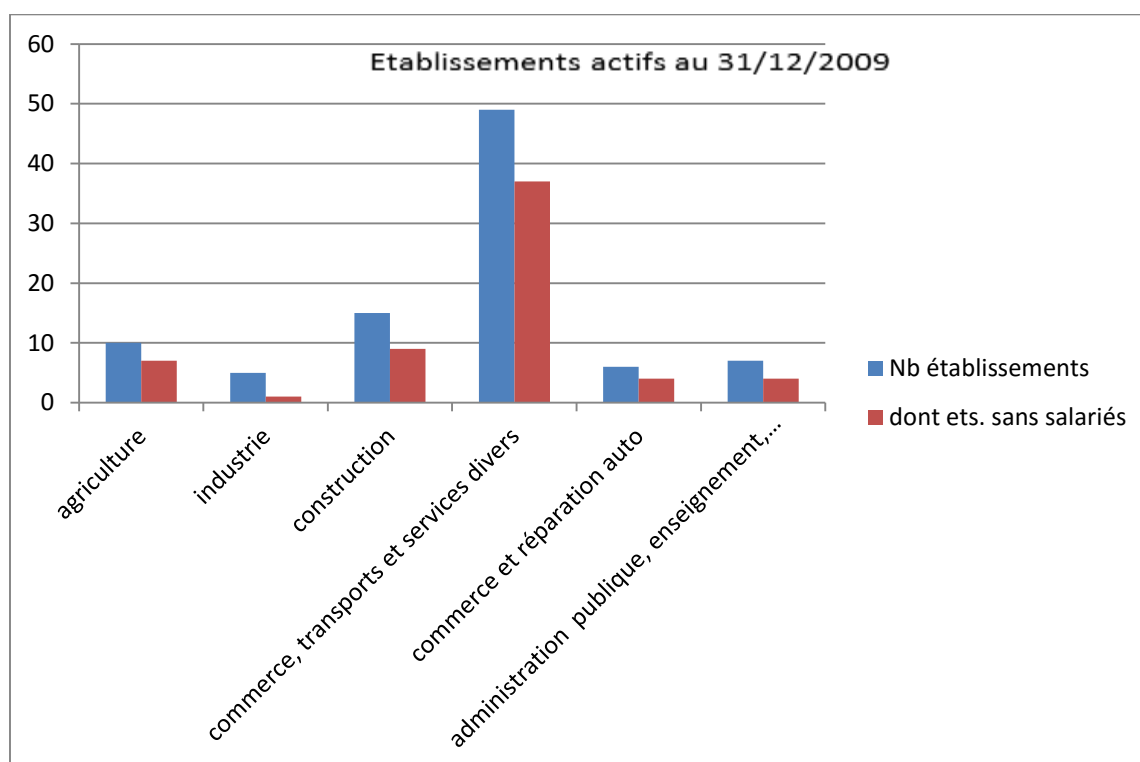


B. Les établissements et entreprises

1. Les établissements actifs

Définition :

La notion d'établissement ne doit pas être confondue avec celle d'entreprise. L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...



Source : INSEE

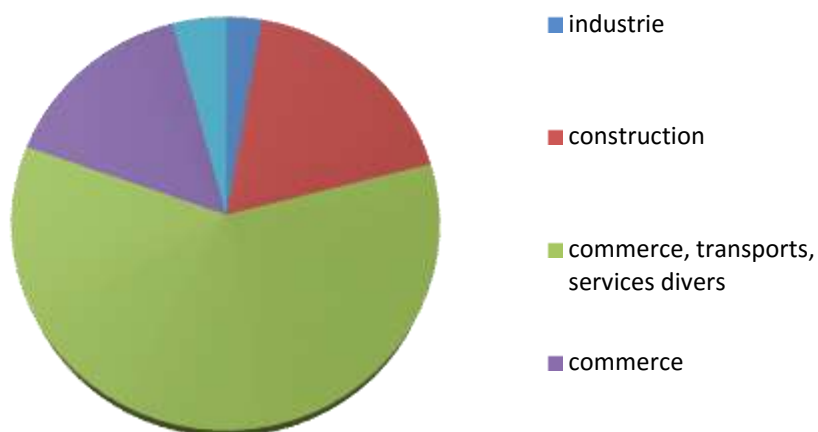
92 établissements actifs sont dénombrés à Brette-les-Pins fin 2009, principalement dans le secteur du commerce, des transports et des services divers (53%), et dans une moindre mesure dans les domaines de la construction (16%) et de l'agriculture (11%). La majorité des établissements n'ont aucun salarié (75.5% pour le secteur du commerce, transports et services divers ; 70% pour le secteur de l'agriculture).

49 établissements relèvent également de la sphère présentielle, soit plus de la moitié des établissements actifs de la commune (56%). Il s'agit d'activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Compte tenu du caractère résidentiel de la commune et de la composition familiale de la population, on peut prévoir une augmentation de ce type d'activités (assistantes maternelles, services à la personne, etc.)

2. Les entreprises

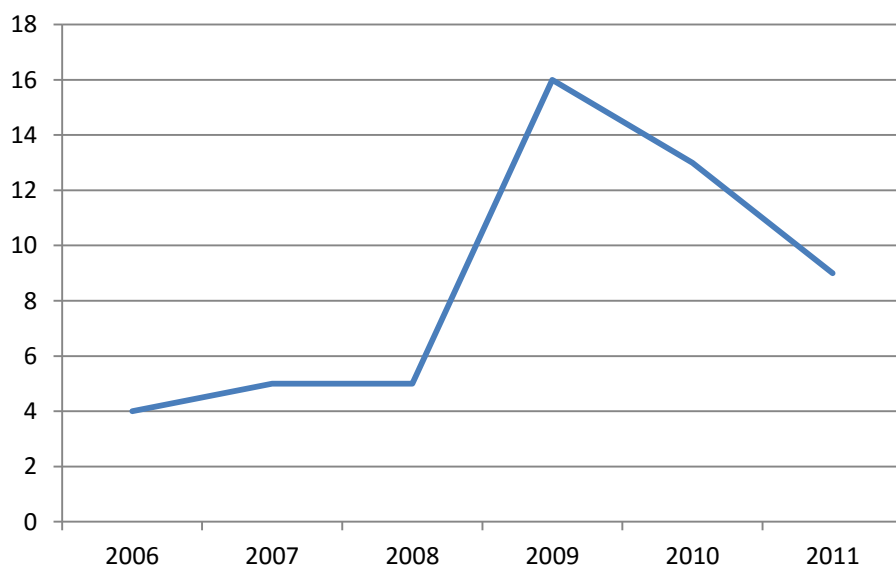
Entreprises en 2011



Source : INSEE

72 entreprises (sièges actifs) sont recensées à Brette-les-Pins en 2011, dont 43 dans le secteur du commerce, transports et services divers.

Création d'entreprises



Source : INSEE

La création d'entreprises à Brette-les-Pins a été dynamique entre 2008 et 2010. 52 déclarations de création d'entreprise ont été dénombrées depuis 2006, soit une moyenne de 8.7 par an.

Les deux tiers de ces déclarations concernent des entreprises individuelles.

C. Commerces et services

1. Services

a. Médical et santé

	Nombre	Nom
Médecins	2	- M. PANICI Yves - M. SEITE Eric
Infirmières	3	- Mme BAUNE Patricia - Mme BRETON Céline - Mme BRIANNE Nadia

b. Autres services

	Nombre	Nom
Agent immobilier	1	- M. CORNILLE Yvan
Cafés / Bars /restaurants	2	- O'P'tit Brettois - La Baraka Bar Tabac Journaux
Coiffure	1	- Hippy Chic coiffure
Coiffeuses à domicile	2	- Mme DUBOIS Isabelle - Mme HEUZARD Sylvie
Décoration	1	- M. TOUCHARD Fabrice
Encadrement	1	- Mme BOUVIER Annick
Garage	1	- Garage du centre, SARL Camus-Lelong
Multiservices	1	- MTS (Malvisi Thierry Services)
Traiteurs	3	- M. GEORGES Laurent - Le p'tit breton - M. DUBOIS Willy
Transport rapide	3	- M. FAJOLE Eric - M. MAINETTE Alain - M. THEZE Christophe

c. Les commerçants

	Nombre	Nom
Boulangerie	1	- M. et Mme ARSANGER (La Brettoise)
Supérette	1	- VIVAL (Mme LEROUX Nadine)

Vente à domicile	1	- Mme BOUVET Brigitte
------------------	---	-----------------------

D. Entreprises – Artisans

1. Secteur du bâtiment

	Nombre	Nom
Aménagements d'intérieur	1	- A9
Charpentiers Menuisiers	2	- M. CHEVREAU Denis - M. DURR Dominique
Électriciens	3	- M. ALLORY Jean-Marie - SCI WP (M. WORSEY Mickaël) - Elec'Services
Maçons	3	- M. CHEREAU Dominique - M. PAQUIER Dominique - M. Riant Johnny
Maîtres d'œuvre	2	- M. BLIN Pascal - M. DELECROIX Gérard
Miroitier / Vitrier	1	- M. RAGOT Thierry
Peintre Décorateur	1	- M. DUBIED Manuel

2. Secteur forestier et agriculture

	Nombre	Nom
Élagage / Entretien espaces verts	3	- M. GROSBOIS Philippe - M. LEDUC Christophe - M. MASLINE Kévin
Entrepreneur agricole	1	- SARL BORDAISEAU-BOULARD

3. Divers

	Nombre	Nom
Bureau d'ingénierie	1	- SARL ACF3D
Centre équestre	1	- EURL Brette équitation
Fabrication d'emballage lourd en bois et dérivés	1	- S.A.S. MANUPALE
Savonnerie Potière	1	- Mme DUROCHER Agathe
Vente à domicile		-

E. L'agriculture

1. La population agricole

a. Le nombre d'agriculteur

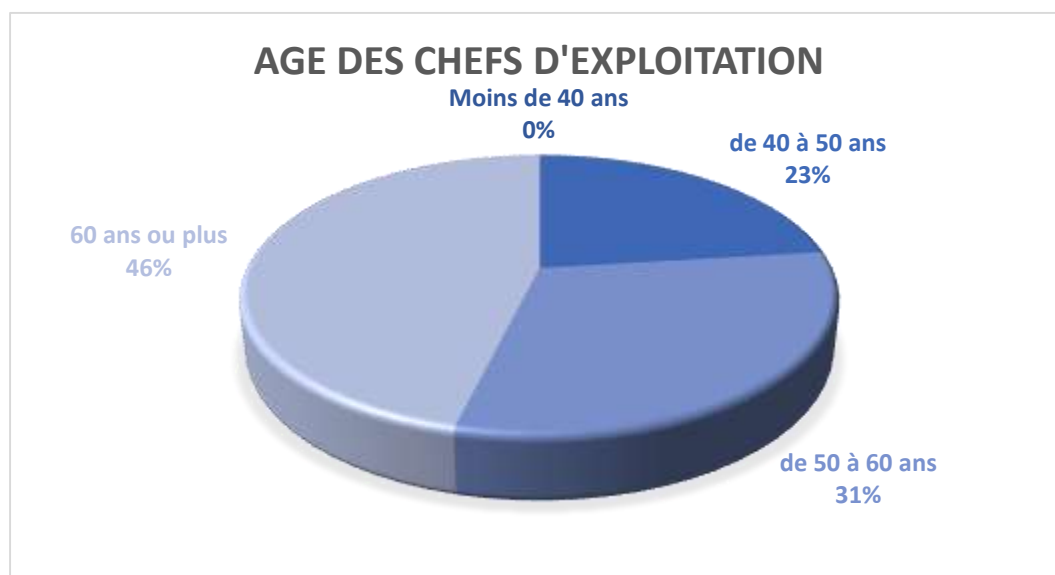
En 2010, 13 chefs d'exploitation étaient installés sur la commune de Brette les Pins. Ils travaillent au sein de 13 sites d'exploitation.

En 2012, la commune dénombrait 10 exploitations agricoles dont le siège est installé à Brette-les-Pins, soit trois de moins que lors du recensement agricole de 2010.

b. Une population agricole vieillissante

La population agricole est faible et en baisse constante. En 2010, 13 chefs d'exploitations à temps complet était comptabilisés. Ils étaient le double en 2000.

La population familiale active sur les exploitations de Brette-les-Pins s'élève à 18 personnes, alors qu'elle correspondait au double en 2000.



Source : INSEE

Sur les 13 chefs d'exploitation en 2010, seuls 7 avaient moins de 60 ans ce qui présage à court terme la disparition de quelques exploitations (-3 entre 2010 et 2014).

Le renouvellement des générations d'agriculteurs et des reprises d'exploitations après le départ en retraite des chefs d'exploitation constitue un enjeu important pour la commune.

2. L'économie agricole et l'usage des sols

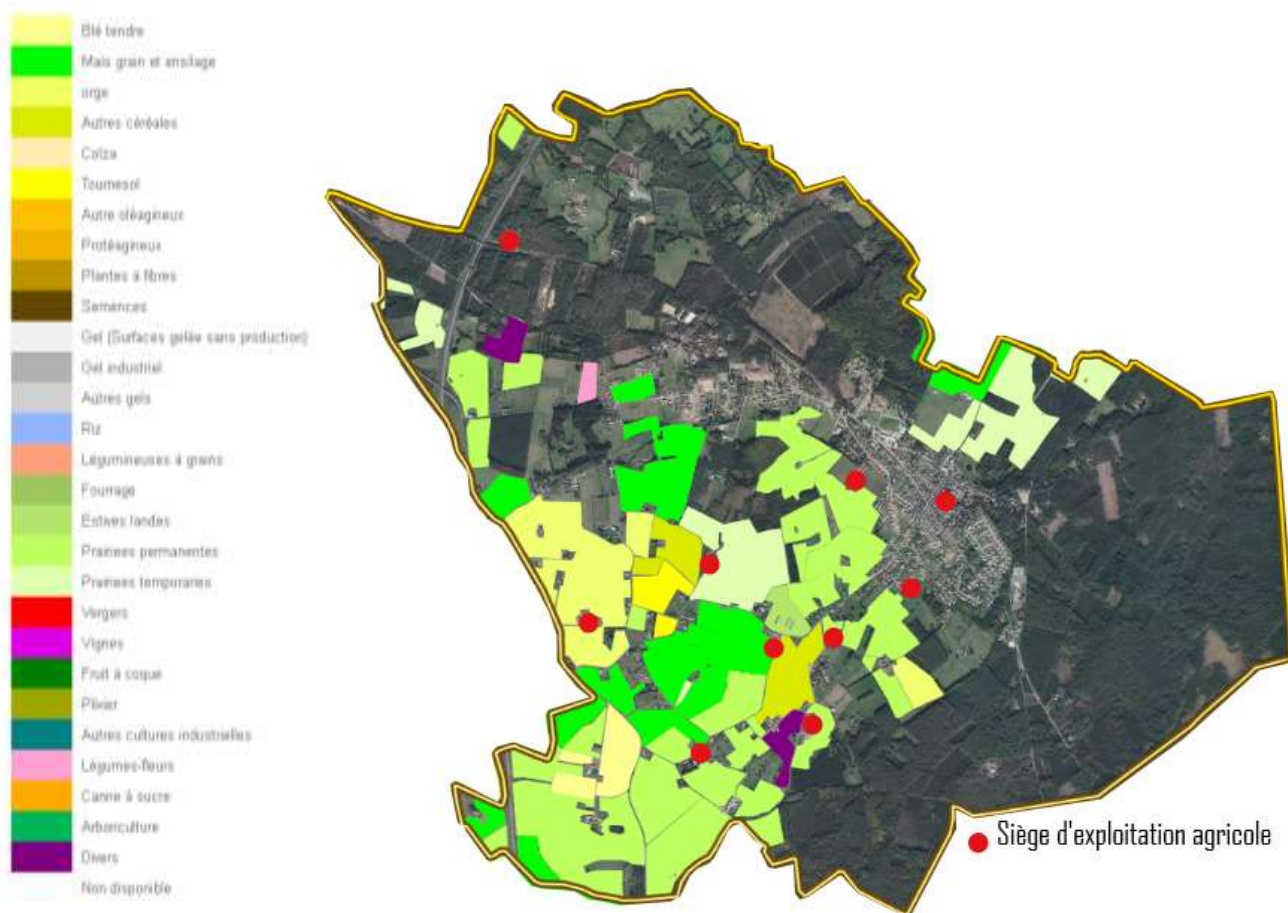
a. Les surfaces agricoles en baisse

La surface agricole utilisée (S.A.U.) communale représentait en 2011, 372 ha soit 25,64 % de la superficie communale totale (1 451ha). La S.A.U. a diminué de 175 ha entre 2000 et 2010 ; et le nombre d'exploitations agricoles est passé de 27 à 13 pendant la même période.

Le recul de la SAU (-32.8%) a été moins fort que celle du nombre d'exploitations (-51.8%), en conséquence, la SAU moyenne par exploitation a augmenté, passant de 19.7 ha à 27 ha en 2010. Cette évolution est la résultante de la tendance globale au regroupement des structures et de la consommation de terres agricoles par l'extension urbaine.

Néanmoins une part de la S.A.U. communale est exploitée par des exploitants agricoles installés dans les communes voisines.

Culture à Brette les Pins en 2010

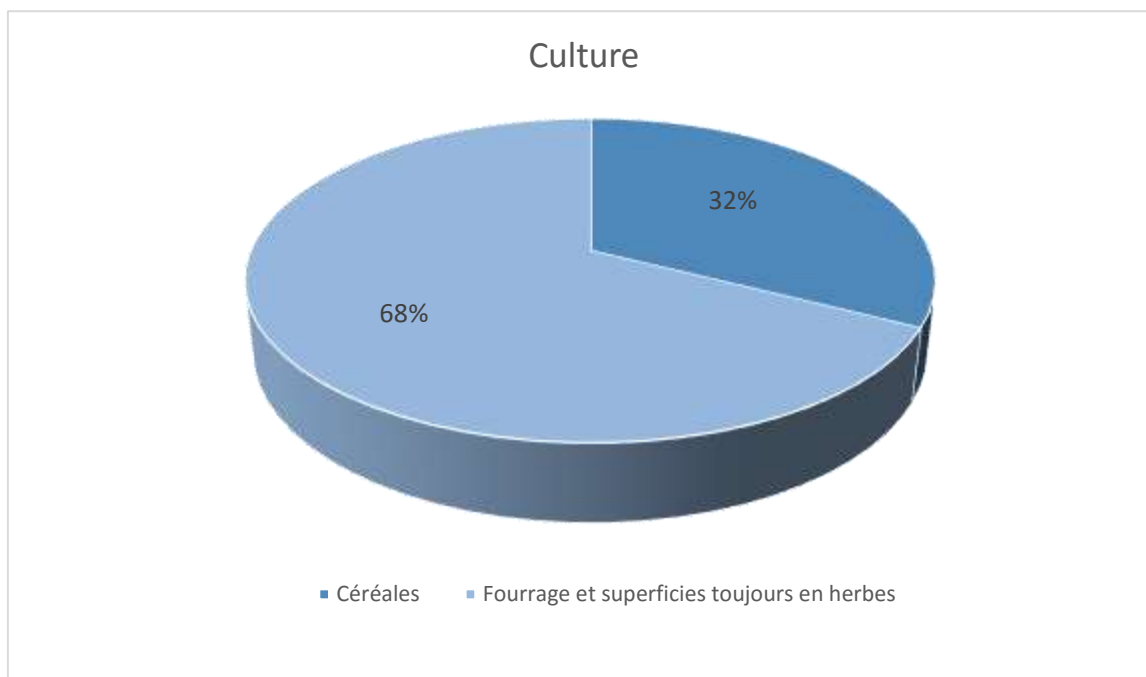


Source : Géoportail + AFB Urbanisme

b. Type d'activité agricole

41,8 % de la S.A.U. sont des terres labourables en 2010, dont la quasi-totalité est dédiée à la culture de céréales.

221 ha, soit 66.2% de la S.A.U. sont considérés comme des superficies fourragères (+6 points depuis 2000), dont 86.8% de superficies toujours en herbe (+44 points depuis 2000).



L'élevage concerne 9 exploitations sur 13 en 2015. 90% d'entre elles ont un cheptel de bovins, Les 10% restantes produisent des poulets de chair et coq. Cette production diminue fortement au cours des 10 dernières années.

La production agricole sur Brette les Pins a pris au cours des 10 dernières années un virage sur deux types de production. La production de céréales et la production de bovins.

La production légumière et fruitière est devenue marginale en 2010 (1 exploitation) alors que 4 exploitations avaient cette production en 2000.

Il en est de même avec la production avicole.

La polyculture-élevage caractérise donc le profil agricole de Brette-les-Pins. Des évolutions s'amorcent en 2010 qu'il convient de mettre en perspective avec celles de la dernière décennie.

La pression urbaine croissante que subit cet espace doit être prise en compte pour faciliter la cohabitation entre les activités agricoles et les fonctions résidentielles et de loisirs qui tendent à progresser.

Partie 2 : Etat initial de l'environnement

I. Caractéristiques géographiques

A. Climat

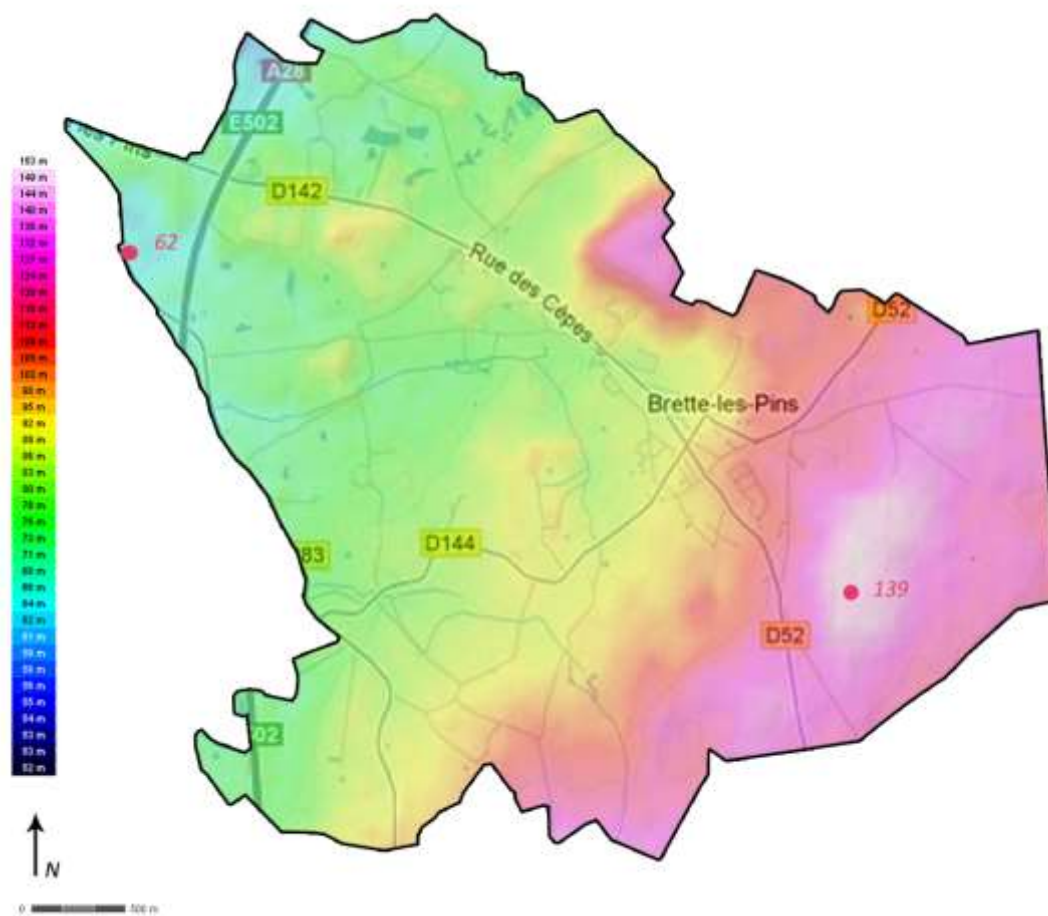
Le climat du département de la Sarthe est de type océanique, c'est-à-dire avec une influence continental peu marquée. Ce climat se caractérise par des hivers doux et humides, et des étés frais et secs.

Les vents dominants en fréquence, en force et en vitesse se situent de secteur Nord-Est (vent froid) et de secteur Sud-Ouest (vent humide).

Les précipitations annuelles sont en moyenne de l'ordre de 600 mm et l'ensoleillement annuel est d'environ 1930 heures.

B. Relief et topographie

Carte de la topographie de Brette les Pins



Source : <http://www.cartes-topographiques.fr/France.html>

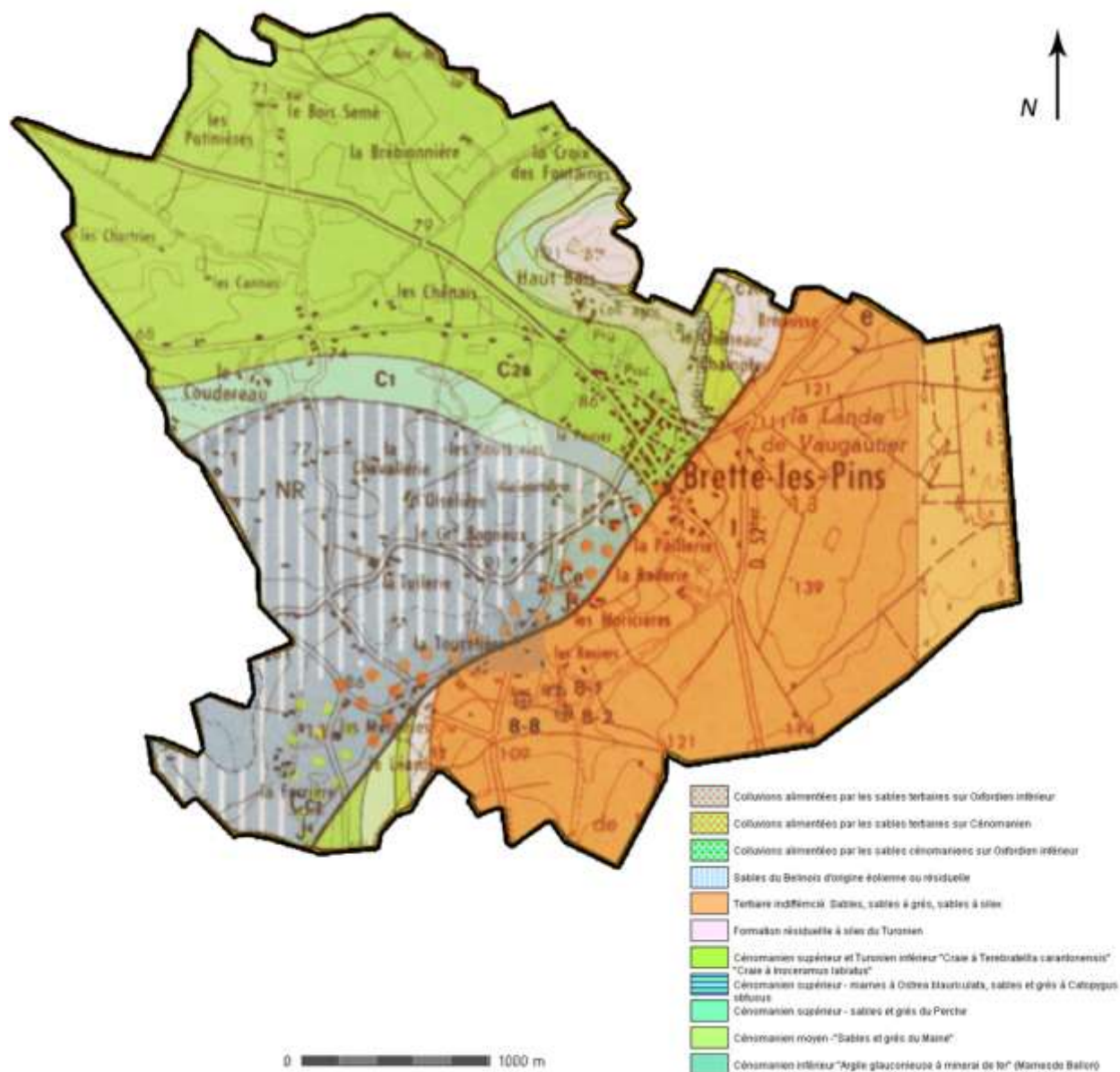
Le point le plus bas de la commune se situe au Nord-Ouest, à environ 60 mètres, à proximité du lieu-dit « L'espérance ».

Le point le plus haut se situe, quant à lui, à l'Est de la commune, à près de 139 mètres, au sein de la Lande de Vaugautier.

C.Géologie et pédologie

La topographie de la commune est étroitement liée aux structures géologiques.

Carte topographique de Brette les Pins



Source : <http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do#>

Brette les Pins se situe à la jonction entre les terres fertiles du bélois et le plateau calaisien aux sols plus acides.

D. Le réseau hydrographique

Le ruisseau majeur sur la commune de Brette les Pins est le Pontvillain. Il prend sa source au sud du territoire communal, près du lieu-dit « Bellevue ». Il s'agit d'un affluent du Rhonne.

Le ruisseau des Bondes prend sa source près du lieu-dit « La Pierre des Boulais » à l'Ouest du bourg. Il s'écoule ensuite vers l'Ouest, pour ensuite rejoindre le Roule Crotte sur la commune de Ruaudin.

On note également la présence d'un certain nombre de plans d'eau, les principaux se situent au nord de la commune.

1. Le S.D.A.G.E. Loire Bretagne

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Le S.D.A.G.E. a été révisé et approuvé le 18 novembre 2009.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges





Brette les Pins se trouve dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Sarthe Aval. Celui-ci est en cours d'élaboration.

Le S.A.G.E. de l'Huisne a été approuvé par les préfets de l'Orne, d'Eure-et-Loir et de la Sarthe le 14 Octobre 2009, puis modifié par le préfet de la Sarthe le 23 Décembre 2011.

« On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année... ». (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

- elles retiennent les excès d'eau, puis les redistribuent aux nappes phréatiques et au cours d'eau, - elles ont également un pouvoir d'épuration,
- elles participent à la protection des rives contre l'érosion,
- elles abritent enfin une diversité floristique et faunistique non négligeable (notamment avifaune)

44

prévoir des dispositions de nature à assurer leur sauvegarde, notamment en y interdisant tout affouillement ou exhaussement de sol ainsi que toute nouvelle construction.

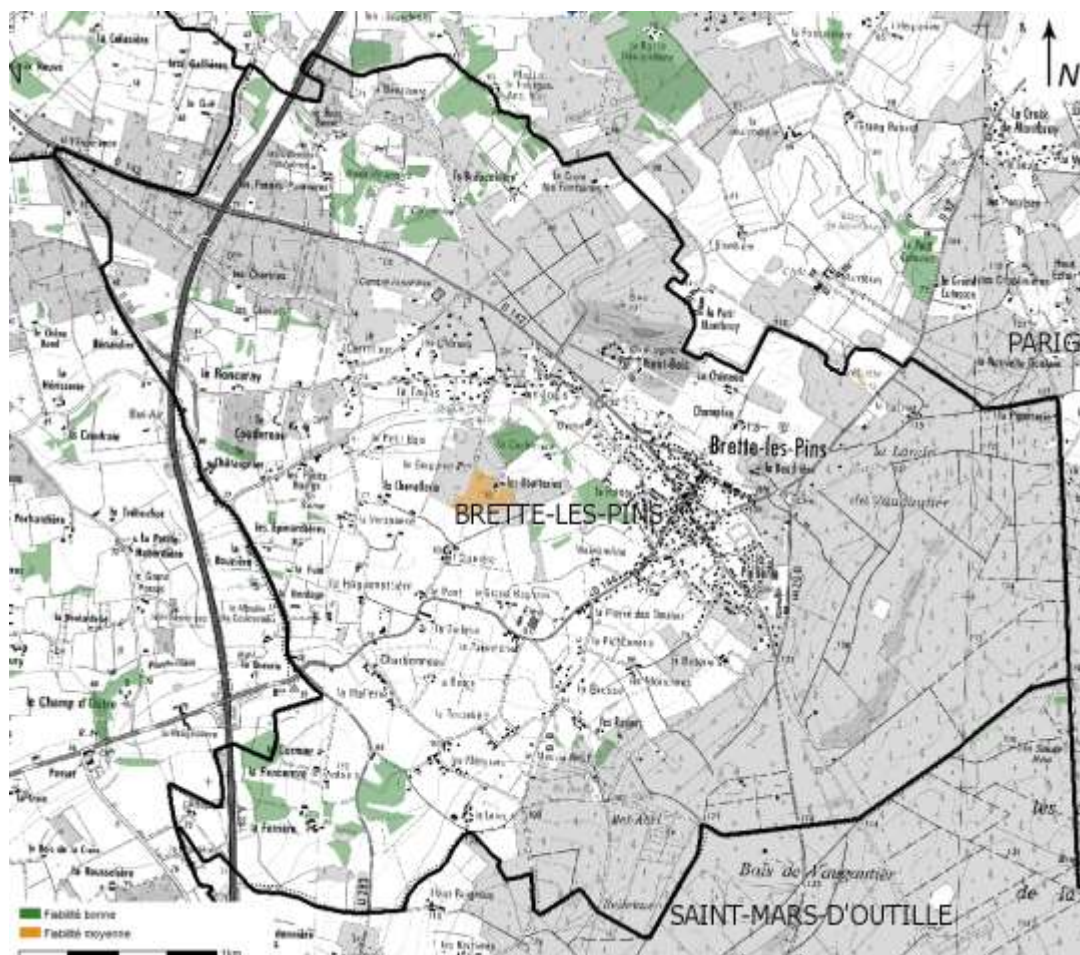
1. Pré-inventaire de la DREAL

D'après le pré-inventaire de la DREAL, plusieurs zones humides ont été recensées sur le territoire communal, mais aucune à proximité du bourg et de ses extensions.

La pré-localisation a pour objectif de mettre à disposition des acteurs devant réaliser ou actualiser des inventaires de zones humides une aide cartographique préalable grâce à un travail de photo-interprétation calé par quelques observations de terrain.

La pré-localisation permet d'identifier des "zones humides probables" à l'échelle du 1 : 25000 ème.

Le pré-inventaire des zones humides de Brette-les-Pins



Source : DREAL Pays de la Loire

2. Etude ASTER

Le bureau d'Etudes ASTER a réalisé en 2014 une étude « pédologique pour caractérisation des zones humides » sur les zones AUH de la commune de Brette-les-Pins.

La prospection de terrain a été réalisée le 14 Janvier 2014 et n'a pris en compte uniquement l'approche pédologique.

A. Méthodologie

Cette étude a été réalisée par sondages à la tarière à main (maxi 120m).

A raison de 27 observations, cela représente une densité théorique de 3 sondages par ha : en fait, plus serrée avec présence d'eau repérée – douze sondage par hectare pour l'îlot 5.

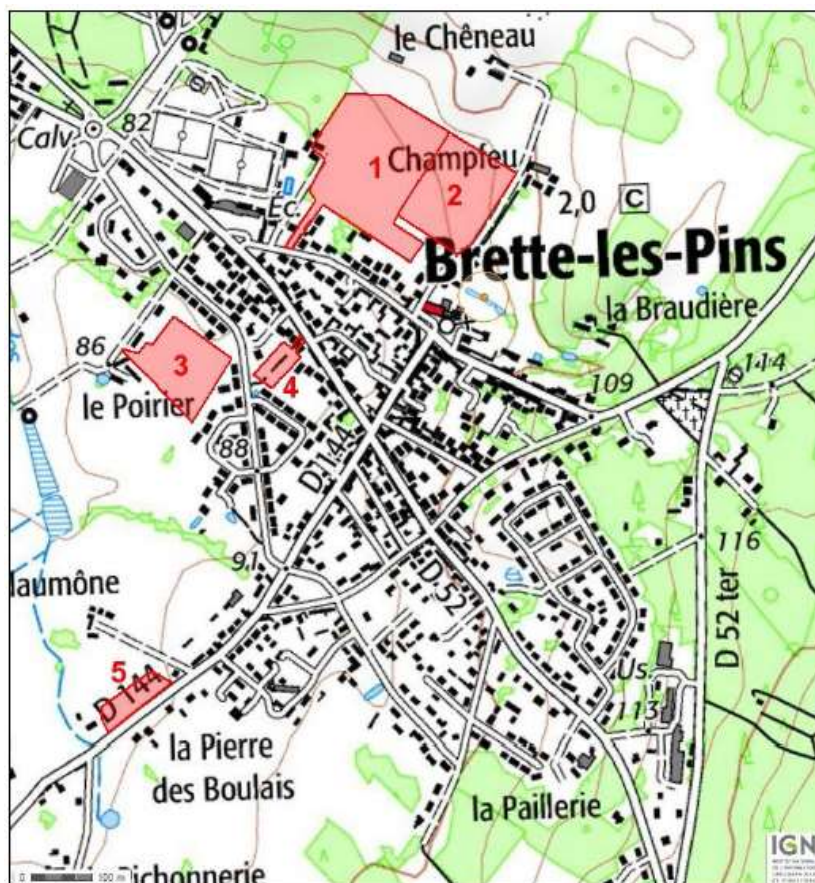
Le critère de délimitation des zones humides:

- Sols connaissant un engorgement permanent en eau à faible profondeur,
- Et ceux caractérisés par des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur.

Il a donc essentiellement été pris en compte la nature et la profondeur d'apparition des traces d'engorgement.

Voici les 5 îlots sur lesquelles ont portés l'étude :

- **îlot 1 (Auh) :**
Champfeu - 3,83 ha
- **îlot 2 :**
Champfeu - environ 2,46 ha
- **îlot 3 (AUh) :**
Le Poirier - 1,67 ha
- **îlot 4 (AUh) :**
rue des Tulipes - environ 0,46 ha
- **îlot 5 (AUh) :**
rue des Boutons d'Or - environ 0,58 ha.



B. Résultats

Caractéristiques générales

Aux îlots 1, 2, 3 et 4 correspondant des sols à dominante sableuse, épais et sains, avec présence variable (et en petite quantité) de petits graviers roulés.

Très ponctuellement ont été observés :

- des horizons argileux en profondeur (îlots 1 et 2) ;
- des sables moyens de couleur ocre roux (îlots 2 et 4).

Dans les horizons de surface il est fait état de sables argileux. Cela n'est pas une indication de granulométrie mais fait référence à une notion de texture - toucher gras lié à la présence de matière organique et non pas une charge importante en argile.

L'îlot 5 se différencie nettement par la présence d'un matériau constitutif limono-sableux à limono-argilo-sableux (à sable très fin) et des engorgements plutôt marqués.

• les sols observés

classe I - aucune manifestation d'hydromorphie :

Il s'agit de sols épais sans marque d'engorgement décelée ;

⇒ sondages 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 18, 19 et 20.

classe II - aucune manifestation d'hydromorphie avant 100 cm :

Il s'agit de sols épais avec présence possible de pseudogley en profondeur (après 100 cm) ;

⇒ sondages 9, 12, 14 et 17.

classe III - manifestation d'hydromorphie à moyenne profondeur :

Le pseudogley apparaît après 40/50 cm ;

⇒ sondage 24.

classe IVa - engorgement peu net après 40 cm :

Des traces d'engorgement sont possibles après 40 cm ;

⇒ sondages 15 et 16 ;

classe V - engorgement marqué dès la surface :

Des traces d'engorgement sont décelables de manière nette dans les premiers 20 cm puis se prolongent ensuite ;

• gley possible en profondeur (Va) ;

⇒ sondages 21, 22 et 23 ;

sont caractéristiques de zone humide.

- Ilots 1 et 2



LEGENDE :

● 2 : sondage pédologique

II : typologie pédologique (arrêté du 1er oct. 2009, circ. du 18 janv. 2010)



- Ilots 3 et 4



LEGENDE :

● 14 : sondage pédologique

II : typologie pédologique (arrêté du 1er oct. 2009, circ. du 18 janv. 2010)



- Ilot 5



LEGENDE :

- 22 : sondage pédologique
- Va : typologie pédologique (arrêté du 1er oct. 2009, circ. du 18 janv. 2010)
- : zone humide

C. Conclusion

Les îlots 1, 2, 3 et 4 ne sont pas concernés par des zones humides.

Par contre l'îlot 5 présente pour sa quasi-totalité des sols caractéristiques de zones humides – comme définies dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Source : Etude pédologique pour caractérisation de zone humide- ASTER- 2014

II. Milieux Naturels et biodiversité

A. Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de Brette les Pins. Le site Natura 2000 le plus proche traverse la commune de Parigné l'Évêque et est limitrophe à Brette les Pins. Il se situe à 2 kilomètres du bourg de Brette les Pins.

Carte de localisation du site Natura 2000 le plus proche



Source : Géoportail

B. Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

1. ZNIEFF de type 1

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des secteurs délimités caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type 1 est recensée sur la commune de Brette les Pins :

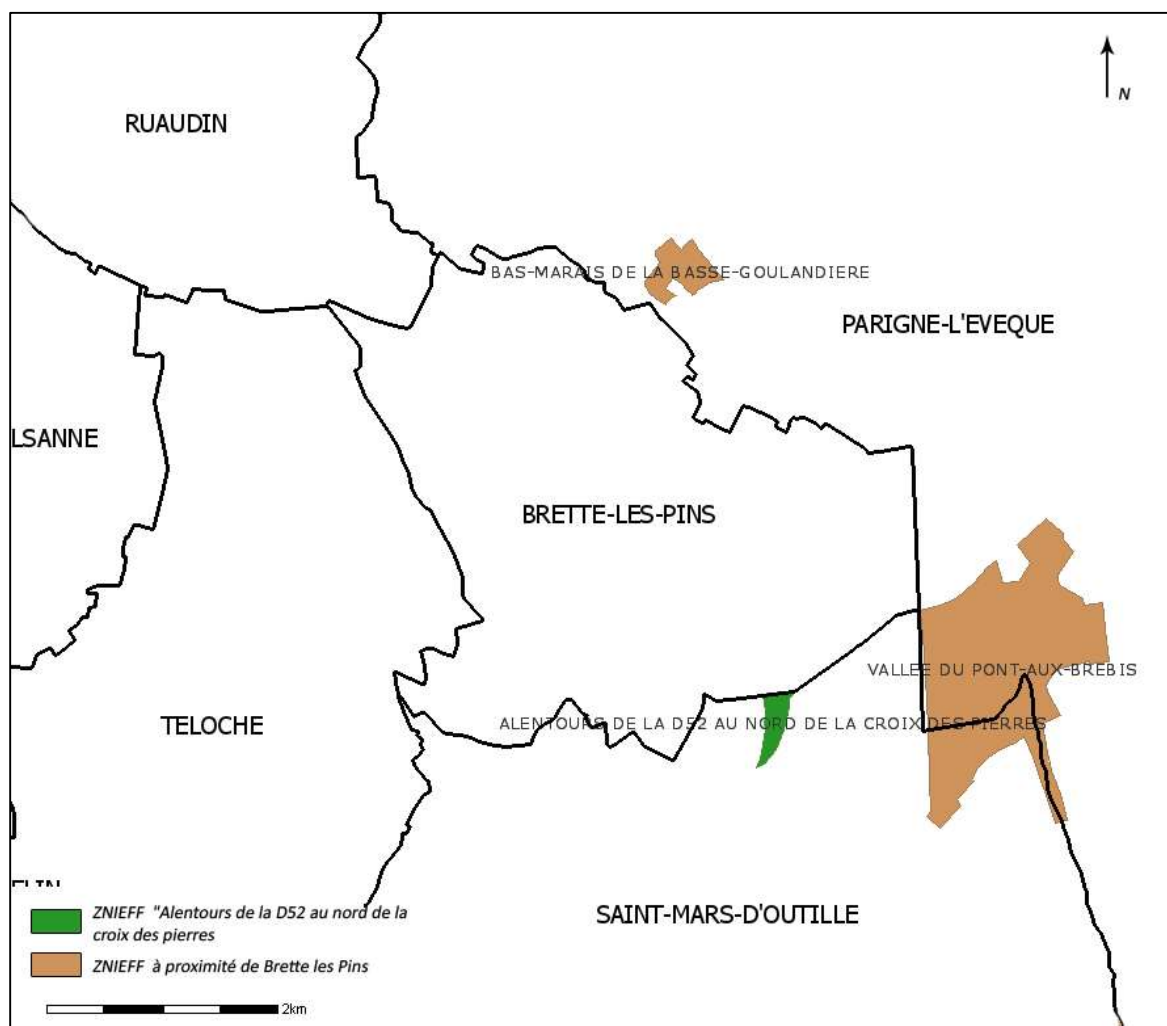
- « Alentours de la D.52 au nord de la croix des pierres », N° 40030013

Les bords de la Départementale 52 et la pinède accueillent une espèce végétale protégée à l'échelon régional et en limite de son aire de répartition dans le département. Il s'agit du Genêt poilu (*Genista pilosa*).



Genêt poilu
Source : Google Image

Carte de localisation de la ZNIEFF « Alentours de la D52 au nord de la Croix des Pierres »



Source : Géoportail

2. ZNIEFF de type 2

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type 2 est recensée sur la commune de Brette les Pins :

- « Vallée du Narais et affluents », N° 40030000

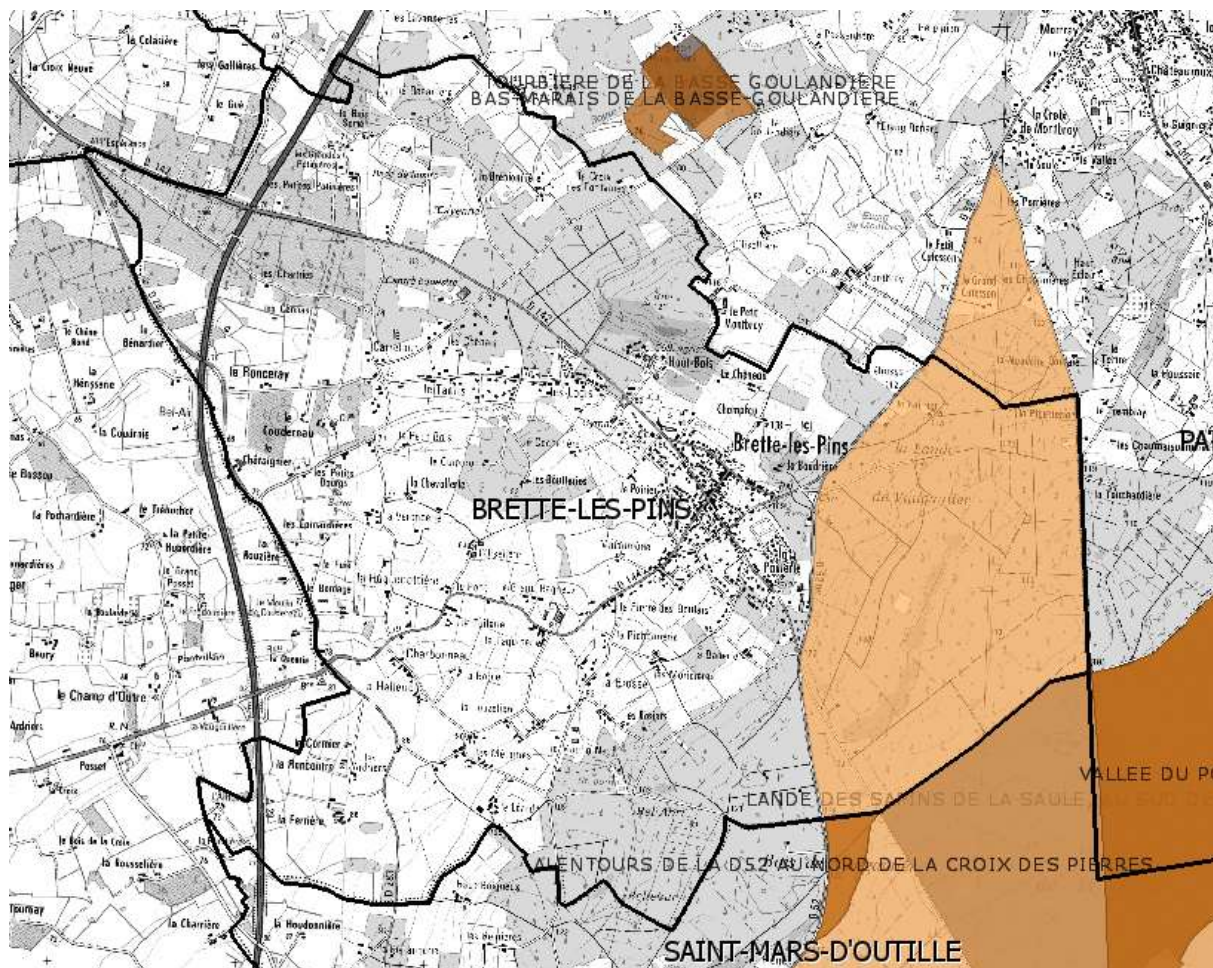
La Vallée du Narais et de ses affluents (ruisseau du pont aux Brebis, du Fretays, du Vivier et de la Hune) se distingue par la présence de nombreuses zones humides disposées le long du bassin versant.

Le tout forme un ensemble de grand intérêt patrimonial : plaques tourbeuses alcalines, landes humides, bois tourbeux, étangs, marais, prairies marécageuses, zones tourbeuses dénudées, tels sont les milieux hébergeant de nombreuses espèces rarissimes et protégées ; au sein d'un environnement forestier (couvrant une grande partie de la zone) garantissant une bonne qualité des eaux (ruisseau de première catégorie piscicole).

Resté à l'abri des grands ménagements hydrauliques qui ont perturbé l'environnement des principales rivières Sarthoises, le Narais offre des intérêts écologiques, paysagé et scientifique évidents.

Sur le plan floristique, on dénombre 31 espèces végétales protégées, soit un tiers de la flore protégée susceptible d'être rencontrée en Sarthe, ce qui est considérable pour cette petite vallée.

De même la variété des biotopes rencontrés permet à la quasi-totalité des mammifères répertoriés dans le département d'être présents sur ce secteur : odonates, lépidoptères, batraciens, reptiles, poissons sont également très bien représentés ; enfin l'avifaune n'est pas en reste.



Source : DREAL

C. Les haies et les arbres remarquables

Le paysage de la commune et du bourg est marqué par les bois de résineux situé au Nord de la commune et à l'Est du bourg. Ces bois participent à l'image de la commune. Même si la qualité écologique de ces bois est très limitée, avec un écosystème assez simple et basique (Pins et Bruyères, des espèces animales très communes), une volonté de préserver ces bois est forte afin de préserver le paysage et l'identité de la commune. C'est pour cela que les élus ont décidé de classer en Espace Boisé Classé (EBC), les bois situés à l'Est du bourg

Le paysage rural est marqué par le paysage de bocage, ou de magnifiques chênes ont été observés. Ces chênes, parfois en coupe têtard, délimitent les parcelles. Ces haies ont fait l'objet d'une étude bocagère par la Chambre d'agriculture de la Sarthe, étude disponible en Mairie.

Les élus ont donc décidé de protéger ces haies au titre de l'article 123-1.5 III du code de l'urbanisme.



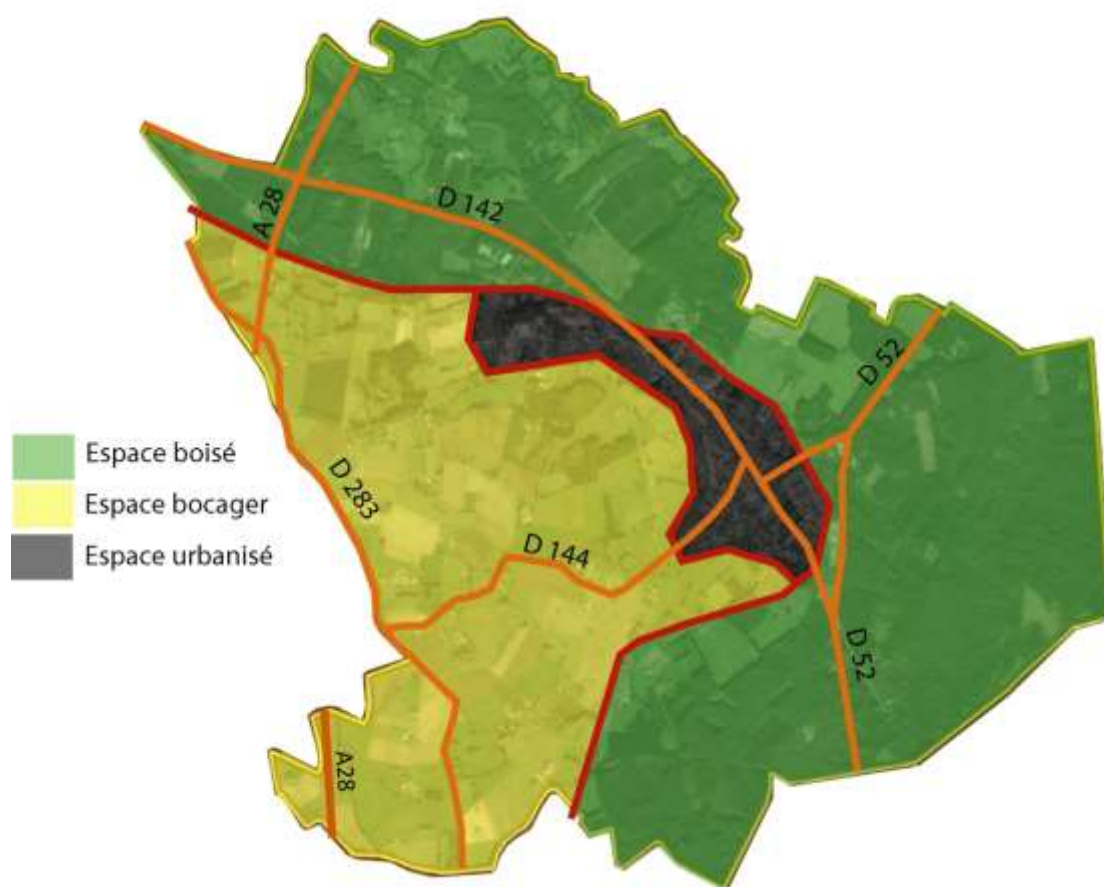
III. Le paysage

Le paysage de Brette les Pins est marqué par la dichotomie entre les terres fertiles du belinois à l'Ouest du territoire, et les terres plus acides du plateau calaisien à l'Est.

Le paysage de Brette les Pins se caractérise par la présence de vastes surfaces boisées. Ces boisements enveloppent la partie Est de la commune.

Paysage peu vallonné, le bourg de Brette les Pins s'est développé dans un premier temps au pied d'une colline, pour s'étendre progressivement sur le versant le Sud-Est de celle-ci. Malgré ce positionnement, le bourg est peu visible. Ce n'est qu'en arrivant sur celui-ci qu'il est possible de le découvrir.

Carte de synthèse des paysages de Brette les Pins



Source : AFB Urbanisme

A l'inverse, dans la partie haute du bourg, se dégagent des vues sur la campagne mancelle. Il est possible d'apercevoir quelques bâtiments de l'agglomération mancelle, mais ce qui domine, c'est le tapis vert formé par les pins.

Le réseau routier est bien intégré dans le paysage et donc peu visible. L'autoroute, décentrée par rapport au bourg n'a que peu d'impact visuel, car elle est bordée généralement de merlon, en traversant la commune de Brette les Pins

1. Les espaces boisés

Ces espaces se situent dans la partie Est de la commune. Constitués essentiellement de pins maritimes il est possible néanmoins d'observer parfois des pins sylvestres. Au milieu de ces résineux, on observe souvent à une strate inférieure, des bouleaux, des châtaigniers, acacias, et de chênes. Ceux-ci sont généralement peu âgés (30-50 ans). Au niveau de la strate inférieure, on retrouve essentiellement des fougères et des genêts, plantes typiques de sols sableux et acides.

Au Nord Est les boisements regroupent une plus grande proportion d'arbres caducs (chênes, bouleaux, etc) tandis que dans le massif boisé situé à l'Est et au Sud-Est, les pins maritimes dominent largement.



L'eau est peu présente dans cette partie de la commune, exceptée, à l'extrême Nord, au niveau de la base de loisirs, où plusieurs plans d'eau sont présents. En limite de commune avec Parigné l'Evêque coule le ruisseau Roule-Crottes.

2. Paysage de bocage

Cette entité paysagère concerne la partie centrale et Ouest de la commune et se prolonge vers Téloché à l'Ouest. Le bourg et les hameaux les plus anciens se situent dans cette entité (Touzelière, Les Métairies). Le relief est doux, le parcellaire est de plus en plus large au fur et à mesure que l'on s'enfonce vers l'Ouest de la commune. Les parcelles sont généralement bordées de haies, peu denses, constituées de quelques arbustes de bourrage, mais également d'arbres de haut jet, et principalement des chênes.





Bocage peu dense à l'extrême Ouest

C'est dans cette entité paysagère que l'empreinte de l'agriculture est la plus marquée, par la présence des champs cultivés et des exploitations agricoles de plus grandes tailles. Souvent le siège d'exploitation est entouré de bâtiments de stockage ou d'élevage. Mais grâce à la végétation et au relief, ces bâtiments ont un impact très limité sur le paysage.

Le bâti est peu dispersé et se concentre surtout en petits hameaux. Néanmoins, on peut observer un développement du bâti, le long des voies. Ce développement s'est effectué dans les années 70-80. L'adjonction de ces constructions récentes avec le patrimoine plus ancien, détériore la qualité architecturale des hameaux.

Aux abords du bourg, le maillage bocager est beaucoup plus dense. Les haies sont constituées d'arbres de haut jet, et principalement des chênes. Des arbustes de bourrage viennent compléter celles-ci. L'utilisation du sol est principalement pour le pâturage. Le bâti est très dispersé, avec de petites fermes pour les constructions les plus anciennes. Ces anciennes fermes ne disposent généralement pas de bâtiment annexe.



Bocage dense aux abords du bourg



Les principaux cours d'eau de la commune traverse cette entité paysagère, tel que le ruisseau de Pontvillain, le ruisseau des Bondes. Ceux-ci marquent leur présence par la présence d'une ripisylve largement constituée de peupliers.

3. Conclusion

La commune de Brette les Pins abrite une grande variété de paysages sur son territoire, avec des espaces boisés, des espaces bocagers plus ou moins denses, avec une présence de cours d'eau et plans d'eau qui apportent un intérêt à ces différents espaces. On peut seulement regretter la rénovation de certaines longères dans les années 60 qui n'a pas respecté les caractéristiques architecturales d'antan.



Bâtiments préservés



Bâtiment ayant perdu dans les années 60-70 son caractère architectural



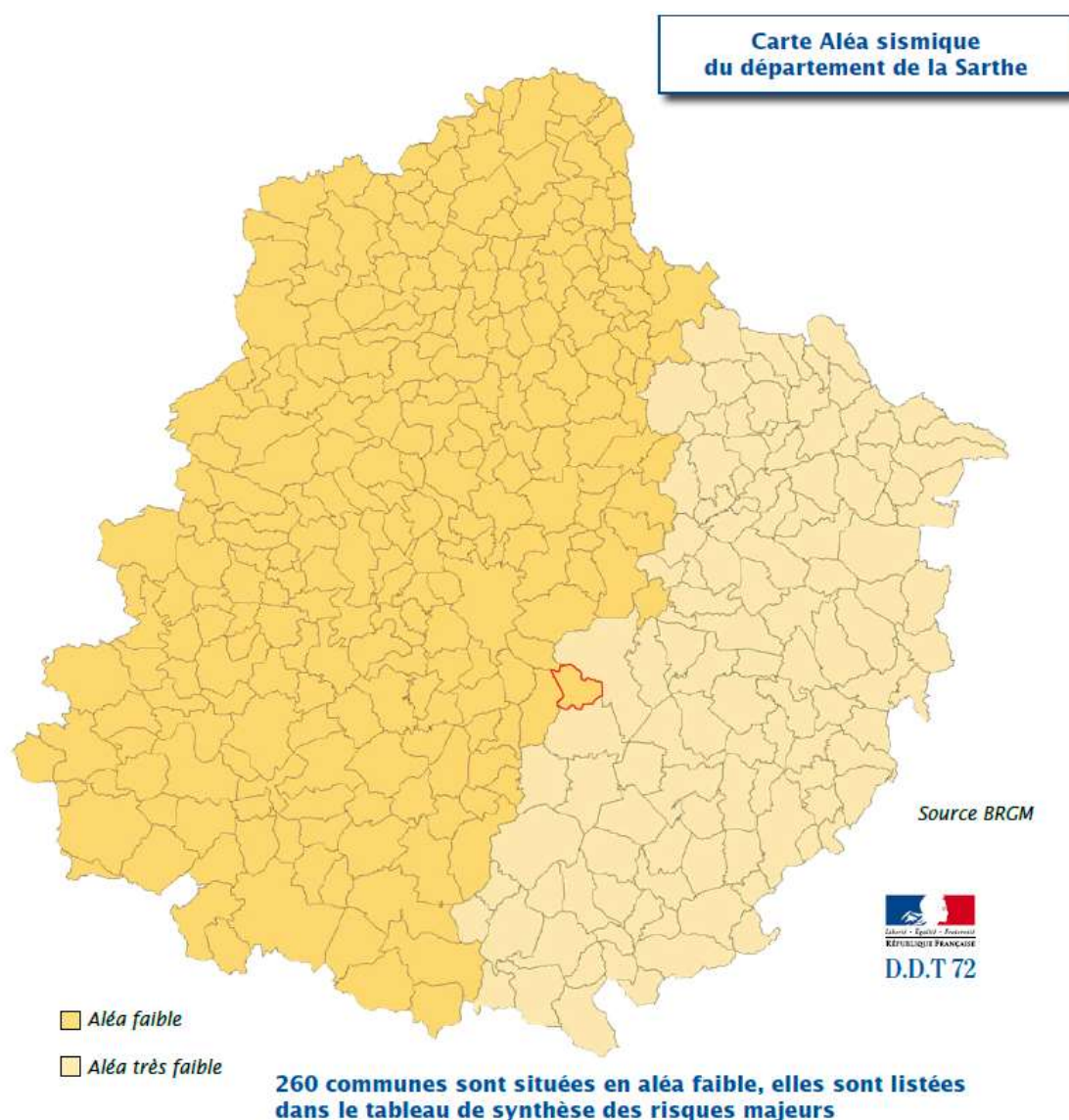
IV. Les risques naturels et technologiques

A. Risques naturels

1. Risque sismique

Le séisme ou tremblement de terre correspond à une fracture des roches en profondeur, le long d'une faille préexistante. Cette rupture s'accompagne de la libération soudaine et brutale d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques provoquant la vibration du sol.

Brette les Pins se situe en zone de sismicité 2, ce qui correspond à l'aléa faible.



2. Risque climatique

Les aléas climatiques sont présents sous différentes formes : les fortes précipitations, les chutes de neige abondantes et les pluies verglaçantes, les orages violents accompagnés ou non de grêle, les vents forts et tempêtes, les canicules, les vagues de grands froids.

En fonction de la nature des aléas et de leur intensité, leurs conséquences peuvent être multiples. Pour les plus violents d'entre eux, les conséquences sur les personnes, les biens et l'environnement sont considérables.

3. Risque feu de forêt

On parle de feu de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (partie haute) est détruite.

Pour se déclencher et se propager, le feu a besoin des trois conditions suivantes :

- Une source de chaleur
- Un apport en oxygène
- Un combustible : la végétation

Un feu peut prendre différentes formes selon les caractéristiques de la végétation et les conditions dans lesquelles il se développe. On distingue trois types de feux :

- Les feux de sol : ils brûlent la matière organique contenue dans la litière, l'humus ou les tourbières. Leur vitesse de propagation est faible.
- Les feux de surface : Ils brûlent les strates basses de la végétation, c'est-à-dire la partie supérieure de la litière, la strate herbacée et les ligneux bas. Ils se propagent en général par rayonnement et affectent la garrigue ou les landes.
- Les feux de cimes : Ils brûlent la partie supérieure des arbres (ligneux hauts) et forment une couronne de feu. Ils libèrent en général de grandes quantités d'énergie et leur vitesse de propagation est très élevée. Ils sont d'autant plus intenses et difficiles à contrôler que le vent est fort et le combustible sec.

Plus de 41 % du territoire communal de Brette les Pins est recouvert d'espaces boisés, majoritairement composés de futaie de conifères. C'est pourquoi la commune est concernée par ce risque.

4. Risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique, c'est-à-dire liée à l'activité humaine.

On distingue :

- Les mouvements lents et continus :
- Les tassements et les affaissements de sols
- Le retrait-gonflement des argiles
- Les glissements de terrain le long d'une pente
- Les mouvements rapides et discontinus :

- ### a. Le retrait-gonflement des argiles

Nature du phénomène

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à

l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 μm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

Source : infoterre.brgm

Manifestation des dégâts

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 μm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

Source : www.argiles.fr

5. Risque d'inondation

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

On distingue trois types d'inondations :

- La montée lente des eaux en région de plaine par débordement d'un cours d'eau ou remontée de la nappe phréatique,
- La formation rapide de crues torrentielles consécutives à des averses violentes,
- Le ruissellement pluvial renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales limitant l'infiltration des précipitations.

La commune de Brette les Pins est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Roule-Crottes. Cette AZI regroupe les communes d'Arnage, Brette les Pins, Changé, Le Mans, Mulsanne, Parigné l'Évêque, Ruaudin et Téloché.

Un arrêté de catastrophe a été reconnu en 1999 concernant des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

B. Les risques technologiques

1. Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque présenté par les TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, navigable ou par canalisations.

L'intensité du risque présenté par un transport de matières dangereuses dépend de la nature des produits transportés, de leur quantité, de l'environnement de l'accident, et de ces circonstances.

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également des produits plus communs comme les carburants, le gaz ou les engrais (solides ou liquides).

Ce risque concerne également l'oléoduc Donges-Melun-Metz qui traverse la commune, ainsi que le bourg.



V. Les équipements et infrastructures

A. Les associations

1. Associations sportives

ASB (Club de football)
Brette sportif (Club cycliste)
Badminton Olympique Brettois
Esprit bretteois (Futsal et football)
Mayobretteois (Course à pied)
MJC (Maison des Jeunes et de la Culture)
Pétanque club bretteois

2. Associations d'intérêt collectif

A.C.S.E.M France/Pologne
Bigbadaboum
Brette Animation
Djembe
Les écoliers bretteois (Association des Parents d'Élèves)
Funsrap
TRICOTINE
Antenne Relais Téléthon

3. Les amicales

AFN (Anciens d'Afrique du Nord)
Amicale des sapeurs pompiers
Ainés ruraux
La société de chasse
Le jardinier sarthois



B. Les équipements publics

4. Les équipements scolaires et périscolaires

a. École

Le groupe scolaire de Brette les Pins, inauguré le 4 Octobre 1959, accueille environ 272 élèves répartis en 10 classes (4 en maternelle et 6 en primaire).

Avant 1959, la commune comptait deux écoles, une école de filles et une école de garçons, rue des Mésanges.

La commune dispose également d'un restaurant scolaire qui sert entre 200 et 220 repas par jour.



b. Le lycée agricole

Ce lycée installé sur les terrains du Haut Bois, regroupe 260 élèves dont plus de 80 % d'entre eux viennent du bassin du Mans.

Le lycée dispose d'un internat, d'une capacité de 130 places, qui est actuellement complet.

Ce lycée professionnel propose la formation à trois baccalauréats professionnels (BAC Pro) et d'une 3^{ème} d'enseignement agricole.



- La filière service aux personnes et aux territoires permet aux jeunes diplômés d'exercer une activité dans les services de proximité,
- La filière Travaux paysagers prépare les jeunes au métier de technicien en espaces verts ou d'ouvrier paysagiste,
- La filière Vente présente deux spécialités :
 - Vente Conseil en produits alimentaires,
 - Vente de produits horticoles et de jardinage.

5. Les équipements sportifs et culturels

A l'arrière du groupe scolaire se trouve le complexe sportif de Brette les Pins. Celui-ci comprend :

- deux terrains de football
- un terrain de tennis
- une piste d'athlétisme
- un terrain de pétanque
- une piste de bicross
- une piscine d'été, ouverte en juillet et août
- une aire de jeux
- une table de ping pong
- un city stade.

Un skate park devrait bientôt être installé.



En 2008, une bibliothèque communale a ouvert ses portes dans l'ancienne salle de conseil de la Mairie. Fonctionnant en réseau avec les bibliothèques de Parigné l'Évêque et de Saint Mars d'Outillé, elle dispose d'environ 2000 ouvrages.

6. Les équipements touristiques

a. Hébergements

Deux gîtes, dont un gîte de France, sont recensés sur Brette les Pins, l'un d'une capacité d'accueil de 6 personnes, le second de 8 personnes.

b. Chemins de randonnées

Treize circuits de randonnées sont recensés sur la communauté de communes du Sud-Est du pays Manceau, soit plus de 300 kilomètres, dont deux traversent la commune de Brette les Pins :

- Circuit n°1 : 11 kilomètres
- Circuit n°13 : 49 Kilomètres

C. Les services publics

1. La Mairie

L'actuelle Mairie occupe les locaux du premier presbytère de la commune. Entièrement rénovée en 2007, le bâtiment accueille aujourd'hui la Mairie et la bibliothèque municipale.



2. Une agence postale

Une agence postale située rue des Glycines, au niveau de la salle des Glycines. Une ouverture hebdomadaire de 16 heures est assurée par une adjointe administrative.



3. Le Centre Communal d'Action Sociale : C.C.A.S



D. Les infrastructures de transport

1. Les infrastructures routières

La commune est traversée par plusieurs infrastructures routières :

- L'autoroute A28

Cette autoroute, allant d'Abbeville à Tours, traverse la commune au Nord-Ouest et au Sud-Ouest. L'échangeur le plus proche se trouve à Parigné L'Évêque, soit à moins de 10 kilomètres du bourg.

- La départementale 52

Cette départementale permet de relier Brette les Pins à Parigné l'Évêque au nord et à Saint Mars d'Outillé au sud. Cet axe traverse le centre bourg de Brette les Pins.

- La départementale 144

Cette départementale permet de rejoindre, depuis Brette les Pins, les communes de Téloché puis Laigné en Belin.

- La départementale 142

Cette départementale permet de rejoindre le Mans, en passant par Ruaudin.



Départementale 142
(Direction Le Mans)

2. Les transports publics

La commune de Brette les Pins est desservie par la ligne n°17 des Transport Interurbains de la Sarthe (TIS). Cette ligne dessert les communes du Mans, Ruaudin, Brette les Pins, Téloché, Saint Mars d'Outillé, Marigné Laillé et Ecommoy.



E. Le traitement des déchets

Le traitement des déchets est assuré par la communauté de communes du Sud Est du Pays Manceau.

1. La collecte sélective

La collecte sélective a lieu tous les 15 jours le mardi. Les habitants doivent sortir leur bac à couvercle le mardi avant 10h.

La collecte sélective comprend les emballages métalliques, les petits cartons, les bouteilles plastiques, les papiers et les briques alimentaires.

Le verre est collecté aux points d'apports volontaires, qui sont au nombre de deux sur la commune, l'un à côté de la Mairie, l'autre à proximité de la salle des fêtes.

2. La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères a lieu tous les lundis en porte à porte.

Après la collecte, ces déchets sont transportés sur le centre d'enfouissement technique de Montmirail. Les déchets recyclables (métaux, gravats...) sont triés et réintroduits dans les circuits de valorisation. Enfouis dans des casiers confinés, les autres éléments produisent du biogaz par fermentation. Ce gaz est récupéré, transformé en électricité et vendu à EDF. Stabilisées et inertes, les zones d'enfouissement sont ensuite revégétalisées.

F. L'assainissement collectif

1. La station d'épuration

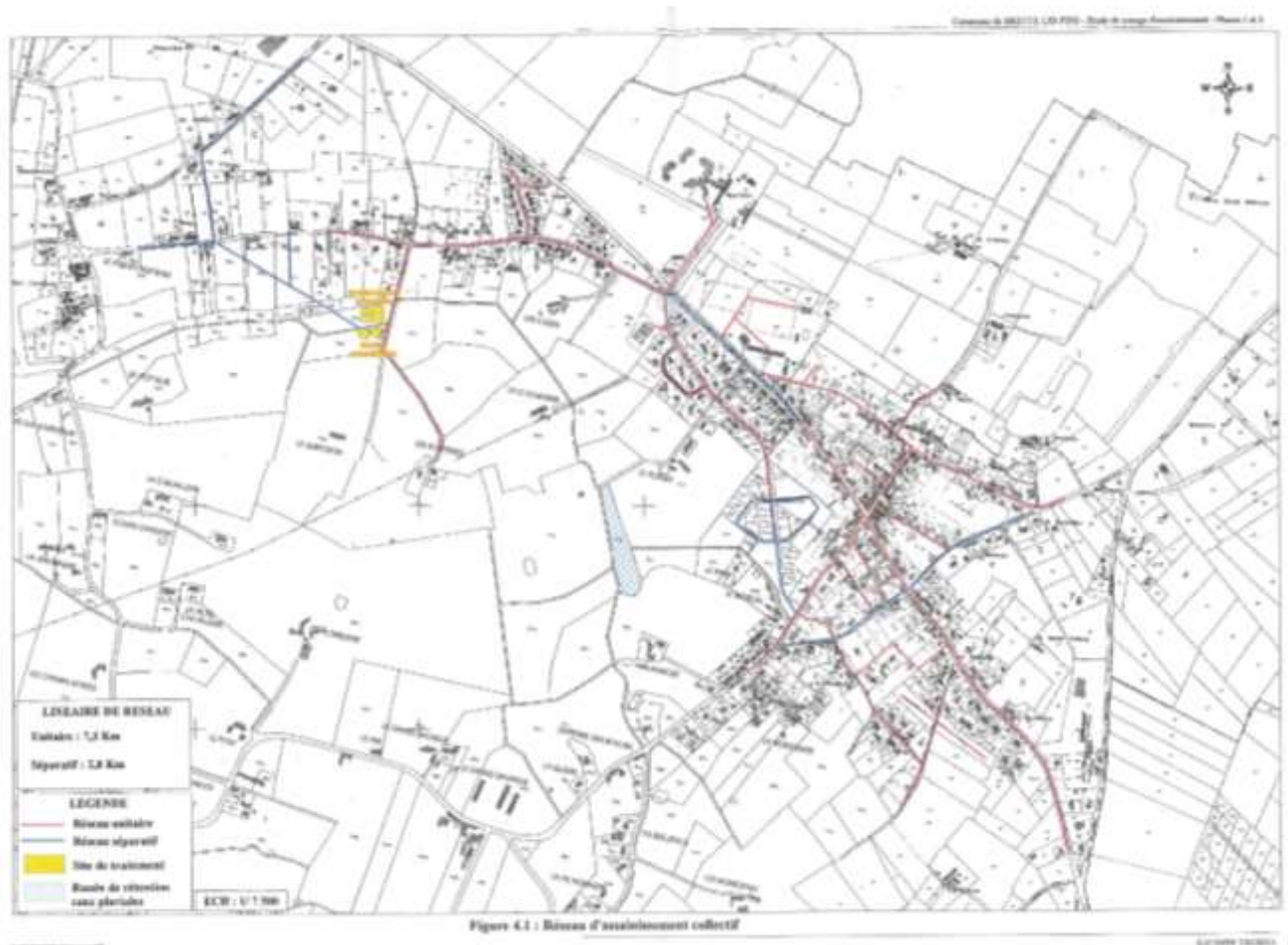
La station d'épuration a été mise en service en fin d'année 2008. Elle se situe au Nord-Ouest du bourg, impasse des primevères. Sa capacité des de 2235 Équivalents Habitants, actuellement, 1400 habitants sont raccordés à l'assainissement collectif.



2. L'assainissement collectif dans le village

Le réseau d'assainissement est majoritairement unitaire, les eaux usées et les eaux de pluies sont donc collectées ensemble puis acheminées vers la station d'épuration.

Réseau d'assainissement collectif de Brette les Pins



Source : Mairie

G. L'approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement en eau potable de la commune est assuré par le SIAEP (Syndicat Intercommunale d'Adduction d'Eau Potable) de Brette les Pins et de Saint Mars d'Outillé.

L'eau distribuée provient de deux forages à Brette les Pins, au lieu-dit « Moulin Neuf ».



VI. Forme urbaine et patrimoine bâti

A. Évolution urbaine

Avant 1950, le bourg de Brette les Pins s'est essentiellement développé le long des départementales 52 et 144. Le village s'est donc implanté au croisement de deux axes de communications majeurs.

La plupart des maisons situées rue de la Pie datent de la fin du 19^e / début 20^e siècle.

Source : Carte de l'État-Major (19^e siècle)



Source :
Cadastre – AFB
Urbanisme

Dans les années 60-70, le bourg s'est étendu, notamment le long des départementales 142 et 52.



Source :
Cadastre – AFB
Urbanisme



Entre 1980 et 1999, les extensions urbaines se sont éloignées du centre bourg. C'est également à cette période qu'apparaissent les premiers lotissements sur la commune.

Source :
Cadastre – AFB
Urbanisme



Depuis les années 2000, le bourg de Brette les Pins a connu un développement important.

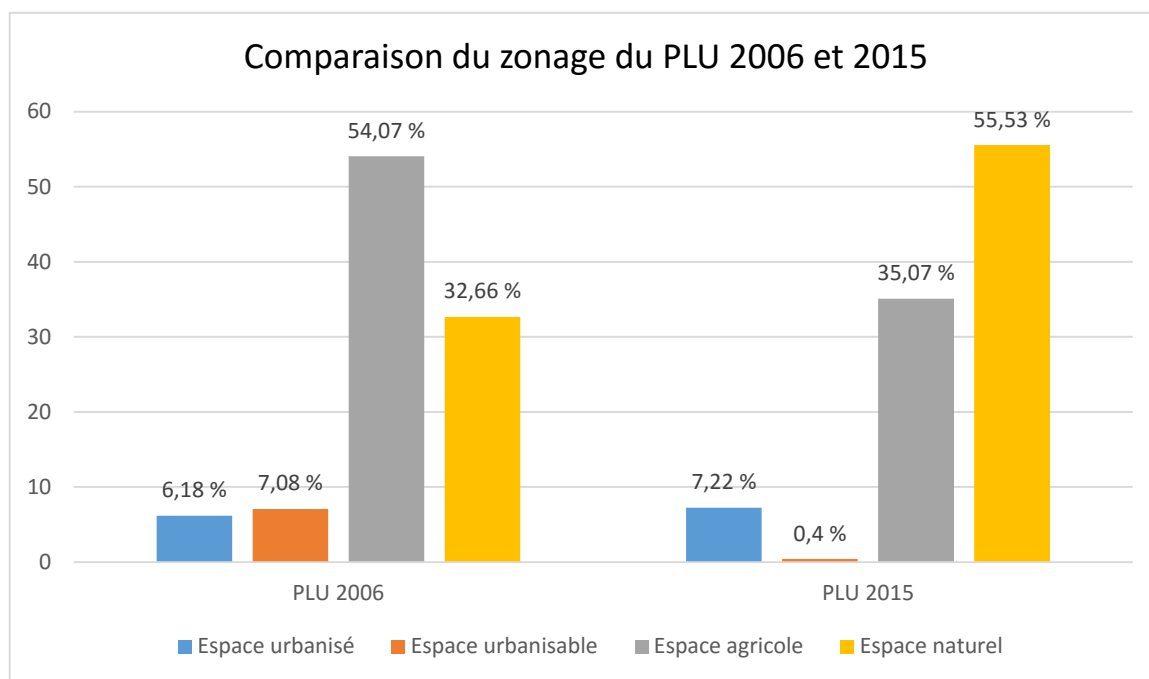
Les nouvelles constructions se sont développées principalement autour du bourg ancien et rue de la Pie.

Source :
Cadastre – AFB
Urbanisme



B. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Actuellement, la commune de Brette les Pins est couverte par un PLU, datant de 2006. Ce dernier classait 13,26 % du territoire communal en espace urbanisé ou urbanisable, contre 7,26 % dans le PLU 2015, soit une diminution de près de la moitié.



Source : PLU 2006 et 2015

Sur la période 1968 – 2012, Brette les Pins a connu un très fort développement de sa population en gagnant 976 habitants (la population a doublé) et 453 résidences principales.

Périodes	1968 – 1975	1975 – 1982	1982 – 1990	1990 – 1999	1999 - 2012
Evolution population	161	15	33	107	660
Evolution nombre de logements	50	58	50	75	220

L'augmentation de la population est principalement forte pendant la période 1968-1975.

Puis le rythme de croissance s'est ralenti dès le milieu des années 1970 jusqu'en 1990, période pendant laquelle la consommation d'espaces naturels et agricoles a pourtant été importante. En effet, malgré un ralentissement de l'évolution de la population, celle des nouvelles résidences principales reste constante. Ce phénomène est lié au desserrement des ménages observé à l'échelle de la commune et nationale. La taille moyenne des parcelles étaient alors de 1850 m² dans le bourg et 4700 m² en campagne.

Entre 2000 et 2010, la superficie urbanisée est de 26,57 hectares, soit 21 % de la totalité des espaces urbanisés, avec une taille des parcelles moyennes de 1 200 m². Ces nouveaux secteurs urbanisés se situent uniquement dans le bourg et rue de la Pie (ouest du bourg).

Tableau de l'évolution urbaine de Brette les Pins depuis 1960

	Bourg			Campagne			Total surface urbanisée
	Nombre nouveaux logements <i>(résidences principales et secondaires)</i>	Nouvelles superficies urbanisées (ha)	Taille moyenne des parcelles	Nombre nouveaux logements <i>(résidences principales et secondaires)</i>	Nouvelles superficies urbanisées (ha)	Taille moyenne des parcelles	
Avant 1960	180	13,69	0,08	107	30,33	0,28	44,02
1960-1970	83	10,96	0,13	5	2,60	0,52	13,56
1970-1980	63	11,61	0,18	27	13,30	0,49	24,91
1980-1990	57	10,60	0,19	5	1,78	0,36	12,38
1990-2000	50	4,32	0,09	1	0,44	0,44	4,76
2000-2012	218	26,57	0,12	0	0,00	0,00	26,57
Total	651	77,75	0,12	145	48,45	0,33	126,20

Source : AFB Urbanisme

C. Organisation du bâti

1. Le bourg

a. Trames parcellaire et viaire

Le parcellaire du bourg ancien est marqué par des parcelles en lanière (plus longues que larges), d'une surface moyenne de 400-500m².

La trame viaire du bourg est plutôt linéaire, avec des voiries de 6 à 8 mètres de largeur (façade à façade).



Source : Géoportail.com

b. Implantation du bâti

Une grande majorité des maisons anciennes du bourg sont implantées en alignement sur rue. Néanmoins, il est possible d'observer quelques maisons en léger retrait, d'un à trois mètres.

Les rues du bourg ancien sont donc marquées par une continuité du front bâti.

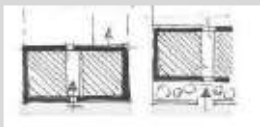
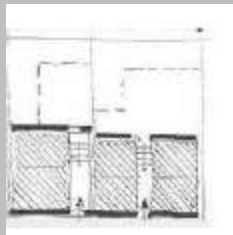
L'ensemble des maisons du bourg sont implantées avec la façade sur la rue. En effet, aucune maison n'est implantée en pignon sur rue.



Source : AFB Urbanisme

c. Les typologies d'habitat

On trouve dans le bourg deux types principaux d'habitats.

	Maison basse	Maison de ville
Période	19 ^{ème} / 20 ^{ème} siècles	18 ^{ème} / 19 ^{ème} siècles
Localisation	Au cœur du bourg, le long de la Départementale et des axes routiers la rejoignant.	Dans le centre bourg ancien, aux abords des carrefours de deux voies.
Implantation	Parcellaire serré, en lanière. Les maisons sont accolées de part et d'autre. 	Parcellaire moins serré que les parcelles des maisons basses, mais toujours en lanière. Les maisons sont accolées de part et d'autre ou d'un seul côté. 
Volumétrie	Les maisons basses sont des maisons de plains pieds, généralement composées de trois travées (une porte et deux fenêtres).	Les maisons de villes sont à deux niveaux (R+1+combles). Ces maisons sont principalement à deux voire trois travées (porte + fenêtre).
Façades	Les façades de ces maisons sont enduites de couleur beige à beige clair, voir blanc.	Les façades de ces maisons sont enduites de couleur beige à beige clair.
Toiture	Toiture double pentes en tuiles, et rarement en ardoises	Toiture à quatre pans, généralement en ardoises



d. *Les éléments architecturaux*

Les lucarnes

On trouve peu de lucarne dans le centre bourg de Brette les Pins.

Les quelques lucarnes que l'on peut observer sont à deux pans, avec un habillage, un fronton et des ailerons maçonnés. Il s'agit de lucarne-fronton.

Ces lucarnes sont recouvertes sur les deux pans et sur les côtés, soit d'ardoises, soit de tuiles selon les matériaux utilisés pour la couverture.



Les cheminées

Les cheminées sont un élément important dans un paysage urbain.

La quasi-totalité des cheminées anciennes de Brette les Pins sont en brique et situées en pignon proche du faitage.



Sur les toitures à quatre pans, les cheminées sont implantées en pignon et sont beaucoup plus hautes que pour des toitures à deux pans. En effet, celles-ci doivent dépasser le faitage de la toiture.



Les ouvertures

Les ouvertures du bourg sont de dimensions diverses. Néanmoins, elles sont toujours plus hautes que larges, ceci favorise l'éclairage en profondeur des pièces.

Les menuiseries sont majoritairement en bois peint, à petits carreaux (6 ou 8).

Les volets

Traditionnellement, les volets (contrevents) sont composés de planches verticales, maintenues à l'aide de barres horizontales. Ces dernières sont visibles uniquement quand les volets sont fermés.



Contrevents traditionnels



2. Années 60-70



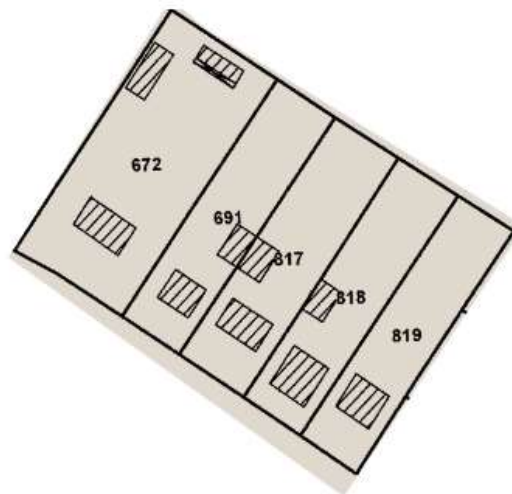
a. Trames parcellaire et viaire

Le parcellaire des années 60-70 se caractérise par une forme carré (env. 15x50m).

La surface de ces parcelles est beaucoup plus importante que celle du centre bourg, puisque la surface moyenne (dans le bourg) est de 730 m².

La largeur de la voirie est d'environ 8-9 mètres, composée de deux trottoirs d'environ 1,2m et d'une chaussée de plus de 5 mètres de large.

Les constructions des années 60-70 sur la commune de Brette les Pins se sont développées le long des axes de circulations existants. Principalement, la rue des Écureuils et les rue des Tulipes (D 142).



b. Implantation du bâti

L'implantation des pavillons des années 60-70 est différente de celle du centre bourg. En effet, le bâtiment principal est implanté en retrait par rapport au domaine public et aux limites latérales. Ces pavillons se situent donc en milieu de parcelle.

Les parcelles sont bordées, soit d'un muret bas maçonné surplombé d'un grillage, soit d'une haie de thuyas.

On observe donc une hétérogénéité en ce qui concerne le traitement des limites séparatives (styles, couleurs et matériaux très variés).



c. Volumétries

La volumétrie de ces constructions est simple, il s'agit d'un parallélépipède d'environ 10-12 mètres de longueur sur 9-10 mètres de profondeur. Ces dimensions sont dues à l'organisation interne de ces habitations, à savoir un couloir central desservant les pièces de chaque côté.

Les pavillons comprennent majoritairement deux niveaux :

- un garage en rez de chaussée
- un étage où se situent les pièces de vie

Les combles de ces habitations sont rarement aménagés.

Deux de ces pavillons sont composés d'un rez de chaussée, d'un étage et de combles. L'habitation s'étend donc sur deux étages.



d. Toitures

Les toitures sont principalement à deux pans en tuiles ou matériaux d'aspect similaire (caractéristiques du bâti ancien).

e. Façades

Les façades sont enduites de couleurs claires, le sous bassement est marqué par un enduit de teinte plus foncée.

3. Années 80-90

Les années 80-90 marquent l'apparition des premiers lotissements de la commune.

Environ 45 maisons se sont développées le long de la rue de la Pie au cours de ces années. Ce développement s'explique par la possibilité de raccorder ses habitations à l'assainissement collectif, ainsi que par la nature des sols, peu propice à l'agriculture.



■ Bâti construit avant 1980

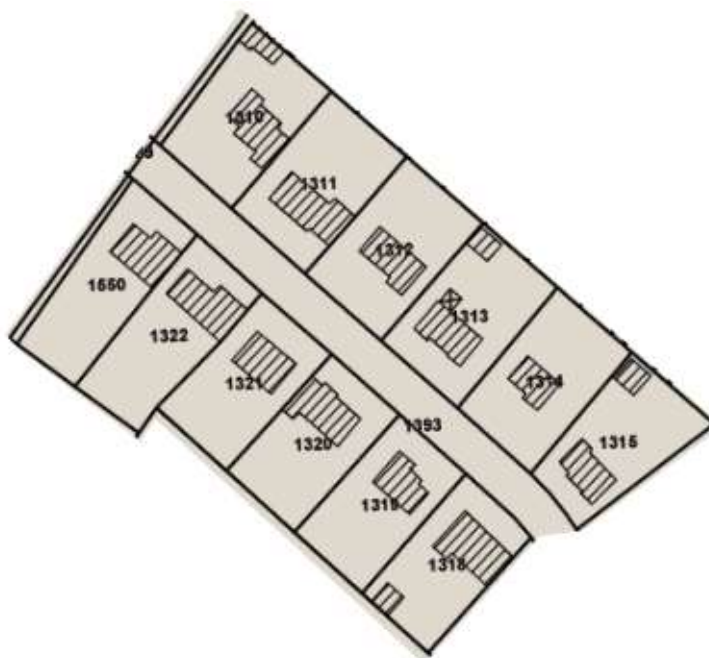
■ Bâti des années 80-90



a. Trames parcellaire et viaire

Dans les années 80-90 les parcelles sont plus grandes que celles des années 60-70, avec une moyenne de 800 m² (env. 22 x 35m).

La dimension des voiries a augmenté, avec une largeur qui varie de 9 à 16 mètres. Cette largeur favorise une vitesse excessive au sein de ces lotissements. De plus, les abords de ces voies ne sont ni aménagés, ni paysagés.



b. Implantation du bâti

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

Ces dernières sont constituées majoritairement d'un petit muret (50cm à 1m), pas toujours enduit.



c. Volumétries

Ces maisons sont de volumétries simples, comprenant un rez-de-chaussée, des combles aménagés ou non et un garage, majoritairement attenant à l'habitation.

d. Toitures

Essentiellement à deux pans, les couvertures sont toutes en tuiles ou matériaux composites d'aspect similaire.



e. Façades

Les façades sont en enduit clair et les ouvertures sont majoritairement traitées avec des volets roulants ou des volets de couleurs bois.



4. Années 2000-2012



Bâti construit avant 2000

Bâti des années 2000 à aujourd'hui

a. Trames parcellaire et viaire

Depuis les années 2000, la taille des parcelles des nouveaux lotissements a diminué, avec une moyenne de 650 m² (env. 22 x 28 m).

Les voiries sont plus ou moins rectilignes d'une largeur d'environ 10m, ce qui représente une emprise considérable.



b. Implantation du bâti

Ces habitations sont implantées en retrait des limites séparatives, environ cinq mètres.



c. Volumétries

Ces habitations sont généralement composées d'un rez de chaussée et de combles aménagés.

Les ouvertures présentent des formes beaucoup plus variées que celles rencontrées sur le bâti traditionnel. On note la présence de baies vitrées de grandes tailles et de portes fenêtres, d'ouvertures carrées. Elles sont traitées de façon contemporaine avec volets roulants.

La forme de ces nouvelles habitations est plus variée que par le passé.



d. Toitures

Majoritairement à deux pans, les couvertures sont principalement en tuiles mécaniques. On peut également observer quelques habitations à toiture terrasse.

e. Façades

Les façades sont principalement en enduit clair, mais on peut également observer des bardages bois.



5. Le bâti en campagne

Le bâti est éparé, et il est difficile de parler de hameaux, car il y a rarement plus de deux- trois habitations. Des constructions des années 70-80 sont venues s'implanter parfois à proximité des constructions anciennes. Ces constructions reprennent les caractéristiques architecturales des maisons construites à la même période dans le bourg.

a. Implantation du bâti

Les constructions les plus anciennes sont essentiellement des longères, avec généralement une façade orientée vers le Sud, quitte à avoir le pignon sur rue. Les bâtiments annexes se trouvent généralement à la perpendiculaire du bâtiment principal, mais non accolés.

Certaines annexes se trouvent à l'avant de la construction principale, formant une petite cour intérieure.



b. Volumétries

Ces habitations sont majoritairement composées d'un rez de chaussée et de combles. Ces constructions sont relativement longues, d'où leur nom. Les bâtiments annexes reprennent les caractéristiques de la construction principale, mais avec parfois plus de hauteur.

Les ouvertures sont plus hautes que larges. Néanmoins lors des restaurations de ces bâtiments dans les années 60-70, la proportion des ouvertures a changé, avec des ouvertures plus carrées.



c. Toitures

La toiture est à deux pans, avec une pente généralement comprise entre 40 et 45°. Sur la partie arrière, au Nord, la toiture descend plus bas, avec à mi pente une rupture de pente. La pente du toit passe alors à 30-35°.

La couverture est composée de tuiles plates de pays, sombres. La partie inférieure de la toiture au Nord, quand la pente passe à 30-35°, est recouverte en ardoises.



d. Façades

Les façades sont enduites, avec des enduits beiges tendant vers l'ocre, ce qui permet à la construction de bien se fondre dans le paysage.



D. Les déplacements dans le bourg

1. Les cheminements piétons

Dans le bourg de Brette les Pins, quelques liaisons douces permettent de relier les lotissements situés à l'Ouest du bourg à l'école. Cette liaison est beaucoup emprunter, notamment pour rejoindre l'école.

Une liaison douce permet également au lotissement situé au Sud-Est du bourg de relier la rue des biches (D144).



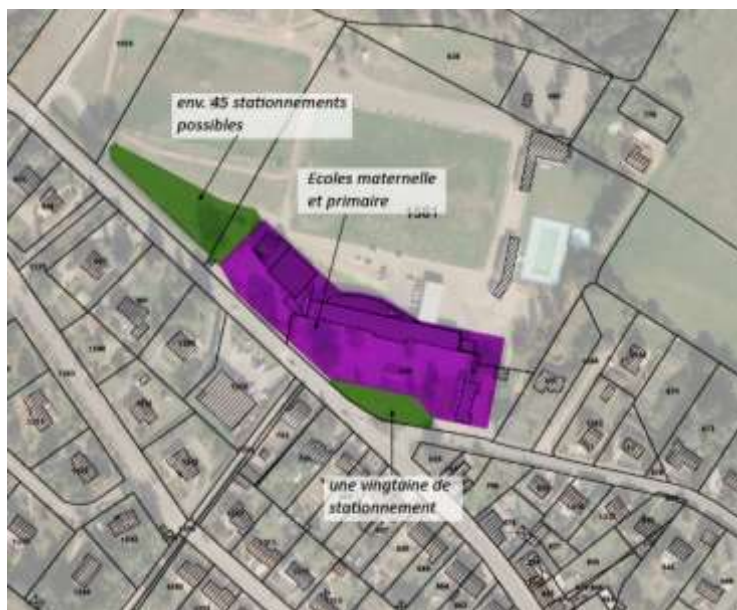
2. Les abords de l'école

Aux abords de l'école, deux espaces de stationnements existent, ce qui correspond à environ 70 places de stationnements.

D'une manière générale la sortie des classes se déroule bien et de manière assez fluide.

Néanmoins, on peut observer des stationnements « sauvages », notamment le long de la rue des Fougères, sur les trottoirs, ce qui oblige les piétons à marcher sur la chaussée pour rejoindre le bourg.

D'autre part, la petite place devant l'école n'a pas fait l'objet d'aménagement spécifique, ce qui ne permet pas un stationnement organisé.



Source : AFB Urbanisme



Stationnement rue des fougères



3. Les entrées de bourg

Le bourg de Brette les Pins est traversé par les départementales 142, 144 et 52.

Entrée Nord (D 142) Entrée Est (D 52)



Entrée Sud (D 52) Entrée (D 144)



	Entrée Nord (D 142)	Entrée Est (D 52)	Entrée Sud (D 52)	Entrée Ouest (D 144)
Paysage	- Paysage rural, - Vues fermées pas la végétation de part et d'autre de la voirie.	- Paysage rural, - Vues fermées par le bois.	- Paysage urbain, - Vues fermées sur la droite par la végétation et à gauche par des habitations.	- Paysage semi-urbain (on aperçoit les premières maisons de bourg), - Vues ouvertes sur les prairies de part et d'autre.
Tracé de la Voirie	- Tracé rectiligne - Chaussée large	- Tracé rectiligne - Chaussée large	- Entrée précédée d'un virage, - Tracé rectiligne.	- Tracé rectiligne.
Vitesse constatée	- Les véhicules ne commencent à ralentir qu'une fois arrivés au rond-point du lycée agricole.	- Grâce au tracé courbe et le rond-point qui suit le virage, la vitesse constatée à cette entrée n'est pas excessive.	- Vitesses excessives constatées à cette entrée.	- Les automobilistes ne roulent pas à 50 km/h aux panneaux.
Aménagement	Aucun aménagement	Aucun aménagement	Aucun aménagement	Aucun aménagement



E. Les espaces publics

La place de l’Église / de la Mairie

La place de l’Église, même si elle est relativement centrée dans l’axe Nord Sud, elle demeure néanmoins excentrée dans l’axe Est Ouest.

Récemment rénovée, cette place est agréable, ouverte, avec des abords paysagers. Le patrimoine bâti situé en périphérie de cette place est de qualité et renforce par conséquent la qualité de la place.



F. Le patrimoine culturel

- **L'Église Saint Martin**

La nef de l'église date du fin 11^e, début 12^e siècle, elle est orientée Est-Ouest. Au 13^e, 14^e siècle la tour carré, abritant deux clochers, a été annexée à cette nef.

En 1540, François Belot et sa femme, seigneurs de la terre de Haut Bois, on fait construire deux chapelles et le chœur de l'église. L'abside et les absidioles datent de 1900.



- **Lavoir**

Le lavoir se trouve à l'arrière de la place de l'Eglise. Un meilleur balisage permettrait de le trouver plus facilement.



- **Château du Coudereau**

Les bâtiments les plus anciens datent du milieu du 17^{ème} siècle, construits par Philippe de Taffu, avocat au Parlement de Paris.

Puis en 1708, le château fut agrandi par Thomas Taffu.

Une chapelle de style Louis XIV jouxte le château à l'est.

Ce château a successivement appartenu aux familles Saint-Hilaire, Taffu et Vanssay.



- **Château du Haut Bois**

Ce château fut construit en 1897 par le comte de Baglion, sur les fondations de l'ancien château.

Ce château fut la propriété des familles Longueval d'Haraucourt, Bouju, Belot.



- **L'ancien presbytère**



- **La Braudière**



4. Sites archéologiques

D'après l'atlas des patrimoines des Pays de la Loire, deux entités archéologiques sont recensées sur la commune de Brette les Pins :

- L'Église Saint Martin datant du Moyen-âge, n° 187936
- Un fossé datant du Moyen-âge, situé aux « Hauts Bois », n° 1810095

Sources : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>



VII. Synthèse

Atouts

- Proximité du Mans
- Un cadre de vie agréable
- Une dynamique démographique qui s'accélère depuis 10 ans
- Des initiatives communales pour diversifier l'offre de logements
- Des extensions urbaines récentes de qualité
- La présence de commerces
- La présence d'associations dynamiques
- La présence d'infrastructures scolaires
- Un bourg bien préservé
- Présence de liaisons douces

Handicaps

- Un bourg étiré
- Un patrimoine bâti en campagne mal restauré
- Un parc locatif et des produits accessibles aux ménages modestes très limités
- Un développement urbain consommateur d'espace
- Une population agricole vieillissante

Enjeux

- Préserver l'espace naturel
- Préserver l'espace agricole
- Assurer un développement cohérent et maîtriser du bourg
- Diversification de formes urbaines pour favoriser une certaine compacité sans nuire au cadre de vie recherché à Brette-les-Pins
- Développement d'une offre de logements diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune
- Faciliter la succession des agriculteurs
- Préserver les commerces de proximité
- Développer les liaisons douces avec les communes limitrophes



Partie 3 : Le projet communal et ses justifications

I. Les politiques supracommunales et leurs incidences

Le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé dans le souci constant du respect des réglementations supracommunales qui s'imposent à la commune. Celles-ci concernent :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique et les éléments susceptibles de devenir à terme des servitudes,
- les différents plans ou schémas élaborés à une échelle supérieure à celle de la commune et qui doivent être intégrés dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

A. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

1. *La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme*

Les différentes dispositions du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

Article L110, qui énonce les principes généraux en matière d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1, qui rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. Les lois Grenelles

- a. LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle I et II

CHAPITRE II : URBANISME

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBJECTIFS

- **Article 7**

I. — Le rôle des collectivités publiques dans la conception et la mise en œuvre de programmes d'aménagement durable doit être renforcé. A cet effet, l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme et après concertation avec les autres autorités compétentes en matière d'énergie, de transport et de déchets, des « plans climat-énergie territoriaux » avant 2012.

II. — Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la présente loi :

a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. Dans les six mois suivant la publication de la présente loi, une étude sur la réforme de la fiscalité et sur les incitations possibles pour limiter l'extension du foncier artificialisé sera effectuée ;

b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres villes, les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier de conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport, ainsi que de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances



énergétiques supérieures à la réglementation ;

c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;

d) Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;

e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;

f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;

g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

II. L'Etat encouragera la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires.

Il mettra en œuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de développement de l'habitat, à réaliser des éco quartiers avant 2012, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets.

Il encouragera la réalisation, par des agglomérations volontaires, de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui intégreront dans leurs objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace et la réalisation de plusieurs éco quartiers.

Un plan pour restaurer la nature en ville sera préparé pour l'année 2009.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME ET AU PATRIMOINE

• Article 8

I. — L'article L. 110 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A la dernière phrase, après les mots : « gérer le sol de façon économe, », sont insérés les mots : « de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles » et, après les mots : « des paysages », sont insérés les mots : «, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, » ;

2° Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

II. — Après l'article L. 128-3 du même code, il est inséré un article L. 128-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 128-4. - Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 et



faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. »

b. LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II

Article L121-1

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

3. La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elle impose notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Par ailleurs, la A.R.S. rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

4. La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.



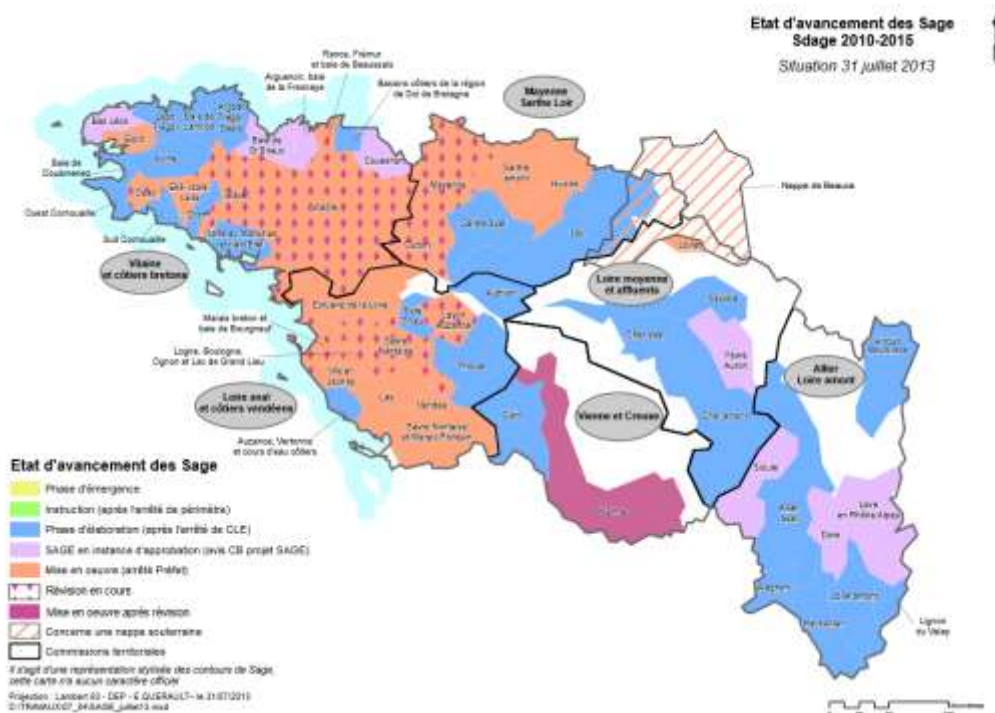
B. Schémas ou plans à prendre en compte

1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles au niveau d'un bassin. Il définit les objectifs de qualité et de quantité, les aménagements à réaliser pour les atteindre, et délimite les sous-bassins. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le S.D.A.G.E, et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions du S.D.A.G.E.

Orientations fondamentales et dispositions :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges



Service responsable :

103

4. Schéma régional éolien terrestre des Pays de la Loire

Le schéma régional éolien terrestre de région a été approuvé le 8 janvier 2013. Ce document constitue le volet éolien du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Une partie de la commune de Brette-les-Pins est située en partie en zone favorable au développement de l'éolien recensée dans ce document.

5. Schéma directeur territorial d'aménagement numérique du territoire de la Sarthe

Ce document a été approuvé le 12 avril 2013.

6. Plan Départemental de l'Habitat de la Sarthe

Ce document de planification, couvrant la période 2010-2015, doit assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du département.

Le Plan départemental de l'habitat de la Sarthe, arrêté le 30 mars 2010, définit trois impératifs :

- **répondre au vieillissement** de la population en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées à travers l'adaptation de leur logement et en soutenant l'offre de logements « intermédiaires »,
- **maîtriser l'empreinte écologique** de l'habitat en soutenant les opérations d'amélioration des logements et en réduisant la consommation foncière liée aux constructions neuves,
- **poursuivre les politiques sociales** de l'habitat en direction des personnes défavorisées en favorisant le développement de l'offre d'hébergement à l'échelle départementale et en incitant la réalisation de logements très sociaux.

Source : http://www.cg72.fr/infras_logement_plan-dep-habitat.asp

7. SCOT du Pays du Mans

Le projet du SCOT du Pays du Mans a été approuvé le 29 janvier 2014.

Service responsable :

Syndicat Mixte du Pays du Mans
40 rue de la Galère
72000 Le Mans

8. Le Plan Climat Energie Territorial du Pays du Mans

Les élus du Pays du Mans ont décidé d'engager l'ensemble du territoire dans un plan climat- énergie territorial (PCET). Cette démarche approuvée le 29 janvier 2014, a été construite en parallèle et en complémentarité avec le SCOT du Pays du Mans.

Le Plan Climat Energie Territorial : programme d'actions opérationnel pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire aux effets du changement climatique. Cette politique s'inscrit dans un projet territorial de développement durable, permet une relecture « énergie-climat » de l'ensemble des domaines d'action et peut aider à la mise en œuvre du SCoT.

Des objectifs communs avec le SCoT

- Construire la démarche énergie / climat du territoire par l'articulation entre le SCoT et le Plan Climat
- Energie Territorial du Pays du Mans,
- Réduire les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre,
- Favoriser le développement d'énergies renouvelables,
- Atténuer ou limiter la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

Le Plan climat-énergie territorial du Pays du Mans peut être utilisé comme une boîte à outils.

Les projets « partiellement » recensés ont été classés afin que les acteurs qui souhaitent mettre en place un projet similaire puissent repérer facilement ce qui existe sur le territoire du Pays du Mans.

C. Autres éléments

1. Les espaces à préserver et à valoriser

La commune de Brette les Pins est concernée par le site **Natura 2000** « FR 52 00 647 Vallée du Narais, Forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », situé sur la commune voisine de Parigné L'Evêque.

La commune est également concernée par deux **ZNIEFF** :

- ZNIEFF de type 1 « Alentours de la RD 52 au nord de la Croix des pierres »
- ZNIEFF de type 2 « Vallée du Narais »

Service responsable : D.R.E.A.L.

5 place Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex 2

2. Les sites archéologiques

Deux entités archéologiques ont été recensées sur la commune de Brette les Pins par la DRAC, néanmoins aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour.

Ces sites sont concernés par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

Un zonage spécifique de protection de ces sites doit permettre de les préserver de toutes dégradations inopportunes.

Aspects réglementaires et législatifs

Les articles du Livre V titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490, ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain d'une superficie de 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret du Conseil d'État.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est énuméré par les alinéas suivants de l'article L 524-4 du Code du patrimoine. Les nouvelles dispositions relatives à cette redevance seront appliquées à compter du 1er novembre 2003.

L'article L. 524-7 indique que le montant de la redevance d'archéologie préventive est égal à 0,32 Euro par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

L'article L. 524-3 prévoit les exonérations de la redevance d'archéologie préventive, c'est à dire les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'État en application des 3° et 5° de l'article L-351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation au prorata de la surface hors d'œuvre nette effectivement destinée à cet usage, ainsi que les constructions de logements réalisés par une personne physique pour elle-même et les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles ou forestiers.

Il importe aussi de rappeler les dispositions de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les modifications, toujours en vigueur, apportées au code de l'urbanisme par le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004 ainsi que les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.

Il importe que la commune intègre les termes de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal:

<< Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX I - tel. 02 40 14 23 30).

Il est souhaitable que soient mentionnées les dispositions sanctionnant le non-respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre les biens précédemment introduits en annexe I dans les POS.

Proposition de recommandation ou d'association

Patrimoine archéologique

Pour finir, concernant la recommandation ou l'association, il nous apparaît nécessaire d'inviter la commune à prendre en compte, le plus en amont possible, la recherche du patrimoine archéologique dans le cadre de sa future urbanisation.

A cet effet, l'article L. 522-4 du Code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 viennent préciser la procédure de la demande.

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie,
1, rue Stanislas Baudry
BP 63 518
44 000 Nantes Cedex 1

Secrétariat : 02.40.14.23.30

3. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4).

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins et de palmipèdes gras à gaver, sur lisier, ne peuvent être implantés, pour les créations, à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (tel que périmètres de plan d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages enfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion

des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.»

Service responsable :

Agence Régionale de la Santé
19 Boulevard Paixhans
Bâtiment A
CS 71914
72019 LE MANS – cedex 2

Par principe de précaution, la Chambre d'Agriculture demande à ce qu'une distance de 100m minimum soit respectée entre les habitations et les bâtiments d'élevage.



4. La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers. La distance retenue sera un périmètre de 100 m, conformément aux souhaits de la Chambre d'agriculture.

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »



II. Choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage

Le projet exposé dans le PADD détermine des choix, des orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, expose également des projets plus précis.

Ce document engage la commune sur ces points et justifie le zonage et le règlement qui y correspond.

A. Synthèse des enjeux du PADD

L'état initial de l'environnement (EIE) a permis d'identifier un certain nombre d'atouts et de faiblesses sur le territoire de la commune, qui, associés à des tendances, ont contribué à faire émerger les enjeux pour le développement durable du territoire.

Sur la base d'une synthèse de ces enjeux « détaillés », des enjeux globaux et transversaux ont été identifiés pour la construction et l'adoption du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, en réponse aux contraintes et aux besoins du territoire. Pour la commune de Brette-les-Pins, ces enjeux sont au nombre de 8 :

- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Diversification de formes urbaines pour favoriser une certaine compacité sans nuire au cadre de vie recherché à Brette-les-Pins
- Développement d'une offre de logements diversifiée pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune
- Faciliter la succession des agriculteurs
- Préserver les commerces de proximité
- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace naturel
- Développer les liaisons douces avec les communes limitrophes

En plus de répondre à ces 8 enjeux, le PADD doit se construire dans un cadre de croissance démographique prédéfini, intégrant à la fois la réalité de la demande et de l'évolution possible du territoire en terme de logements et de démographie, mais aussi les notions de développement durable.

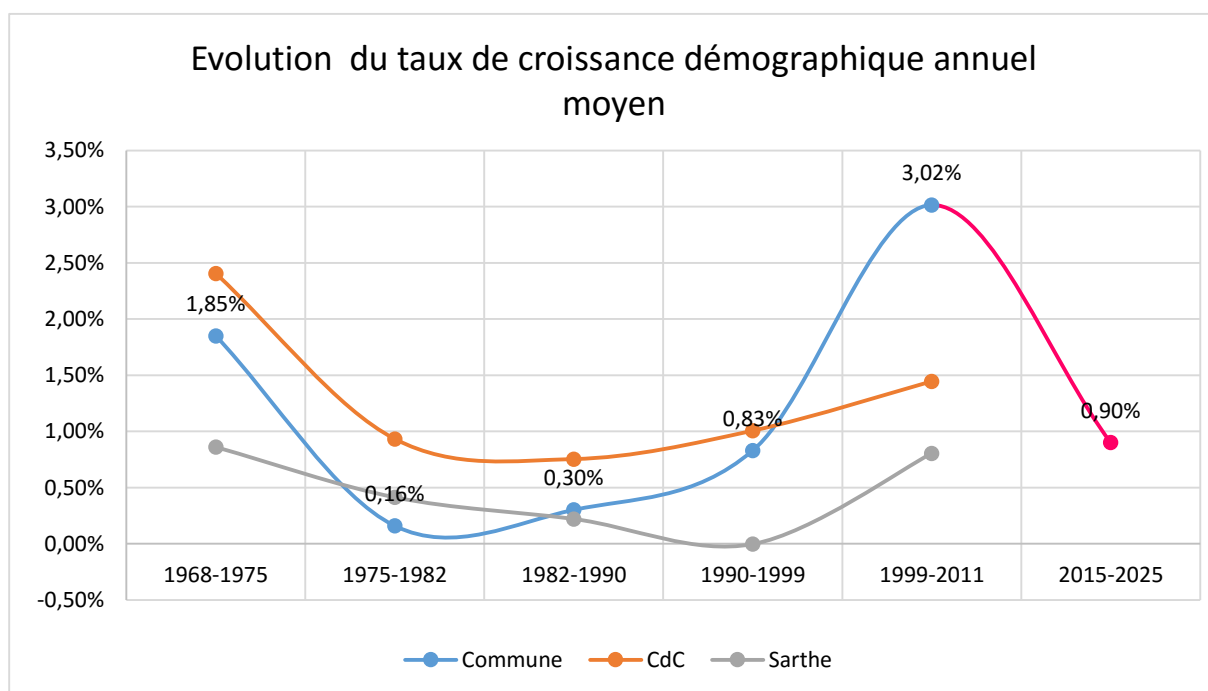
C'est pourquoi, sur la base de ces 9 enjeux, et de ce choix de scénario de croissance maîtrisée, le conseil municipal a élaboré un projet d'aménagement de développement durable qui permet d'affirmer une nouvelle dynamique et un équilibre.



B. Hypothèses de croissance

Quatre scénarios ont été proposés aux élus à partir d'une population de 2012 de 2259 habitants.

	Scénario 1 + 0,68 %	Scénario 2 + 0,9 %	Scénario 3 + 1,1 %	Scénario 4 + 1,3 %
Nombre de nouveaux habitants	+ 150	+ 200	+ 250	+ 300
Nombre de nouveaux logements	60 nouvelles constructions	79 nouvelles constructions	97 nouvelles constructions	116 nouvelles constructions
Superficie nécessaire (avec une densité de 12 lgts/ hectare)	4,29 ha	6,2 ha	7,74 ha	9,29 ha
Superficie nécessaire (avec une densité de 15 lgts/ hectare)	3,72 ha	4,96 ha	6,2 ha	7,43 ha



Souhaitant conserver une dynamique démographique, les élus ont le scénario 2, soit une augmentation de la population d'environ 200 habitants d'ici 2025 et une moyenne de 8 à 9 nouveaux logements par an.

Ce rythme de croissance s'inscrit en rupture par rapport à la croissance observée ces dernières années sur la commune. En effet, le taux de croissance démographique annuel ne cesse

d'augmenté sur la commune depuis 1975, avec une forte augmentation entre 1999 et 2011, + 3,02 % par an.

Commune du péri-urbain du Mans, Brette-les-Pins connaît un certain attrait. La demande pour la construction est relativement importante sur la commune.

La commune bénéficie, en effet, d'atouts justifiant cette évolution :

- La proximité du Mans, pôle majeur d'emploi de la Sarthe, à moins de 17 kilomètres,
- La proximité de Parigné l'Evêque, à moins de 5 kilomètres,
- La proximité de l'échangeur de l'A28,
- Une attractivité résidentielle,
- Une école maternelle et primaire,
- Des équipements publics.

C. Orientations du PADD

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables:

- définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et loisirs;
- fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Accueillir de nouveaux habitants

La commune, soucieuse de gérer son territoire de façon raisonnée, souhaite renforcer la densité du bourg.

- Favoriser la densification des zones urbaines,
- Localiser les zones d'extension urbaine à proximité du centre bourg,
- Interdire les nouvelles constructions dans les hameaux,
- Imposer un minimum de petites parcelles.

Afin de maintenir la mixité sociale de la commune, celle-ci devra par ses extensions urbaines, permettre l'implantation de toutes les catégories socio-professionnelles. Pour se faire, les aménagements futurs proposeront une variété concernant les tailles des parcelles. Les orientations d'aménagement et de programmations imposent selon les secteurs un minimum de parcelles économes et de logements aidés.

2. Améliorer le cadre de vie des habitants

Il est prévu :

- développer les modes de déplacement doux pour limiter les émissions de polluants,
- développer les communications numériques,
- développer les équipements sportifs et espaces publics,
- prendre en compte les risques identifiés sur la commune dans l'élaboration du PLU et notamment dans les choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation,
- Encourager les projets de développement d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne qualité environnementale des projets.



3. Préserver les milieux naturels

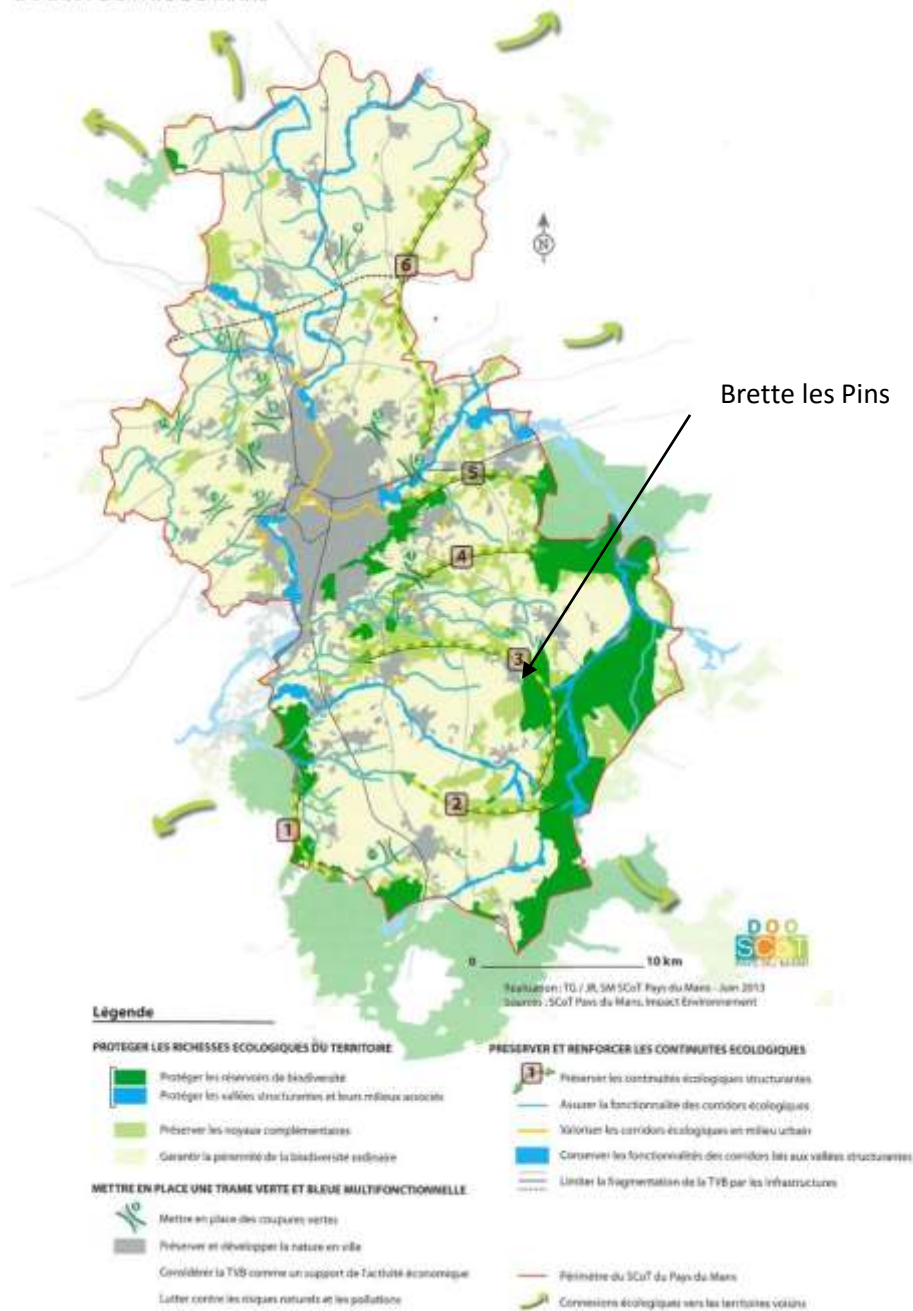
La trame bleue et la trame verte ont pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique.

La trame Verte et Bleue

La trame bleue et la trame verte ont pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique.

a. Le SCOT du Pays du Mans

CARTE D'ORIENTATIONS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DU PAYS DU MANS



Source : SCOT du Pays
du Mans

Le SCOT identifie sur le territoire de Brette les Pins des réservoirs de biodiversité, ainsi qu'une continuité écologique permettant de relier les espaces naturels liés à la Vallée du Narais et Les Bois de Mulsanne au sud du Mans.

- **Les trames vertes identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire et par le SCOT se trouvent à la marge du territoire communal de Brette les Pins. Les réservoirs de biodiversités identifiés par ces documents sont classés en zone N (naturelle) ou en zone A (Agricole) dans le PLU. Ils seront ainsi préserver de toutes constructions.**



4. *Préserver l'activité agricole et le paysage rural*

- Faciliter le déplacement des engins agricoles,
- Protéger l'espace agricole.
- Permettre le développement d'activité secondaire pour les exploitants agricoles,

5. *Permettre le développement des activités économiques*

Afin de permettre le développement des activités économiques de la commune, plusieurs actions sont envisagées :

- Permettre l'accueil de nouveaux artisans et entreprises,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités commerciales,
- Préserver et développer les commerces de proximité,

D. Les zones du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement divise la commune en 4 grands types de zones :

- Les zones U : urbaines,
- Les zones AU : à urbaniser,
- Les zones A : agricoles,
- Les zones N : naturelles.

Certaines zones sont différenciées en sous-zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

E. Motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires

1. *Les zones urbaines*

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme:

«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions».



a. Zone Ua : zone urbaine centrale ancienne

La zone Ua comprend l'ensemble du centre bourg, et plus particulièrement les constructions datant d'avant 1960. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat, ainsi que de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat. Le bâti y présente un caractère traditionnel.

La zone Ua couvre une surface de 13,26 hectares.

La surface de la zone Ua reste sensiblement la même que celle du POS, qui était de 13,5 hectares.



Le règlement vise à maintenir et renforcer la structure urbaine du centre bourg, notamment la construction à l'alignement et le caractère dense du bâti. Le règlement favorise le maintien architectural du centre bourg en édictant des règles précises sur l'aspect extérieur des constructions.

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le bourg comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toute construction doit être raccordée en électricité, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales. Pour une meilleure intégration paysagère et contribuer à la qualité architecturale et urbanistique des lieux, les réseaux devront être, de préférence, enterrés.
Article 5	Non règlementé
Article 6	L'implantation à l'alignement est autorisée aux constructions pour maintenir une continuité et favoriser leur insertion. L'implantation à 6 mètres minimum de la limite séparative est autorisée afin de permettre le stationnement de véhicule devant la construction.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	L'article Ua10 prévoit une hauteur maximale du faitage à 10 mètres pour de l'individuel et à 10 mètres pour du collectif. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est de 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère pour de l'individuel et de 10 m pour du collectif. Cette mesure vise à favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain tout en respectant les morphologies bâties existantes.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone Ua. Sont à ce titre plus particulièrement traités:



	- Les toitures - Les ouvertures - Les façades et revêtements - Les clôtures Le règlement s'appuie sur les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.
Article 12	Non réglementé.
Article 13	Le règlement impose un arbre de haut jet ou de demi-tige pour les parcelles de 600 m ² afin de préserver le paysage du bourg.
Article 14	Non réglementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.

b. Zone Ub : zone urbaine d'extension récente

Ce secteur correspond aux premières extensions du bourg sous forme de lotissements essentiellement. Ce secteur se retrouve pour l'essentiel, à l'Ouest du bourg ancien et à l'extrême Sud Est.

Caractérisé par de l'habitat pavillonnaire, il devra évoluer vers plus de densité pour renforcer le caractère urbain de ces zones.

La zone Ub couvre une surface de 66 ,84 hectares.

Par rapport au zonage du POS, la zone Ub du PLU a augmenté. Ceci est dû à l'inclusion des constructions situées le long de la rue de la Pie et de la rue des Chenais à la zone Ua, anciennement en zone NB. En effet, ces habitations sont desservies par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif. C'est pourquoi, le secteur doit être placé en zone urbaine.

L'objectif de ces zones est de favoriser une certaine densité pour permettre une optimisation du foncier résiduel encore disponible.



➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le bourg comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toute construction doit être raccordée en électricité, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales. Pour une meilleure intégration paysagère et contribuer à la qualité architecturale et urbanistique des lieux, les réseaux devront être, de préférence, enterrés.
Article 5	Non règlementé
Article 6	L'implantation à l'alignement est autorisée aux constructions pour maintenir une continuité et favoriser leur insertion. L'implantation à 6 mètres minimum de la limite séparative est autorisée afin de permettre le stationnement de véhicule devant la construction.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	L'article Ua10 prévoit une hauteur maximale du faitage à 10 mètres pour de l'individuel et du collectif. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est de 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère pour de l'individuel et de 10 m pour du collectif. Cette mesure vise à favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain tout en respectant les morphologies bâties existantes.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone Ua. Sont à ce titre plus particulièrement traités : - Les toitures - Les ouvertures - Les façades et revêtements - Les clôtures Le règlement s'appuie sur les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.
Article 12	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.
Article 13	Le règlement impose un arbre de haut jet ou de demi-tige pour les parcelles de 500 m ² afin de préserver le paysage du bourg.
Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.

c. Zone Ue : zone urbaine d'équipements publics

Ce secteur, localisé au nord-ouest du bourg, regroupe l'ensemble des équipements public de la commune, à savoir la salle de fêtes et son parking, l'école, le collège et les terrains de sport.

La station d'épuration située à l'ouest du bourg est également en zone Ue.

Les zones Ue s'étendent sur 19,78 hectares.

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Toutes les constructions liées aux équipements publics sont autorisés dans la zone Ue. L'habitat n'est autorisé que pour le logement de gardiennage et limité dans sa taille pour garder la spécificité de la zone.
Article 3	Non règlementé
Article 4	Toutes nouvelles constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement public s'il en existe un.
Article 5	Non règlementé
Article 6	L'article 6 prévoit une implantation des constructions un retrait minimum de 5 mètres.
Article 7	Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	Non règlementé
Article 11	Non règlementé
Article 12	Non règlementé
Article 13	Non règlementé
Article 14	Non règlementé



d. Zone Uz : zone urbaine d'activités économiques

Cette zone Uz comprend les entreprises situées au sud-est du bourg, le long de la rue de la Forêt et de la rue des Biches.

La commune n'a pas vocation à recevoir de nouvelles zones d'activités économiques. Par conséquent, il a été décidé de garder les zones existantes, sans les étendre.

La zone Uz s'étend sur une surface de 4,96 hectares.

Les zones vouées à l'accueil des activités économiques du POS étaient la zone Uz (4 hectares) et la zone NAz (4,1 hectares). Aujourd'hui une partie de la zone Uz reste non construite, cette partie a donc été reclassée en Nh et une partie de la zone NAz a été construite et donc placée en zone Ue, la partie non construite a été reclassée en zone A. Ainsi la zone Ue du PLU s'étend sur 4,95 hectares.

➤ Caractéristiques principales du règlement

Articles 1 et 2	S'agissant de zone d'activités, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles comme les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les constructions à usage d'habitation, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, campings ou encore caravanes.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toute construction doit être raccordée en électricité, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales. Pour une meilleure intégration paysagère et contribuer à la qualité architecturale et urbanistique des lieux, les réseaux devront être, de préférence, enterrés.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Le recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle. Ce recul est fixé à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	L'implantation des constructions devra respecter un recul de 3 mètres minimum notamment pour permettre les interventions de secours.
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	Non règlementé
Article 11	Des mesures existent concernant les formes et façades, les matériaux et finition, les enseignes, les aires de stockage, les aires d'exposition, les toitures, les clôtures et les équipements techniques afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions.
Article 12	Dans un souci de gestion économe de l'espace, les espaces de parkings peuvent se trouver sur un terrain différent de celui de la construction, ce qui permettra notamment de mutualiser les espaces de stationnements.
Article 13	Les zones d'activités existantes sont marquées par un désintérêt certain pour toutes considérations d'ordre esthétiques ou paysagères. Le présent PLU entend désormais contraindre les constructeurs à de nouvelles dispositions : - Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. - Les aires de dépôt et installations techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et masqué derrière des plantations.

Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.
------------	---

2. Les zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

«Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y 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 par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

a. Zone AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Ce secteur correspond aux zones d'extension du bourg qui ne sont pas encore équipées. Ces zones se répartissent sur trois secteurs accolés au bourg, deux dents creuses à l'ouest et une au nord. La surface totale de la zone AUh couvre une surface de 5,83 ha ce qui doit permettre d'assurer l'accueil de nouveaux habitants.

Les zones Auh situées à l'ouest du bourg, de 2 hectares a été choisie pour plusieurs raisons :

- il s'agit d'une dent creuse
- le site est desservi par la voirie et les réseaux
- La proximité avec le bourg,

De plus, l'aménagement de la parcelle 2253, d'une superficie de 1,54 hectare permettra de limiter les zones de contacts entre l'activité agricole et l'espace urbain,

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées. Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux résidences
-----------------	---

	mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et à l'assainissement collectif.
Article 5	Cet article impose une exposition sud des façades principales, afin de faciliter le respect de la norme RT 2012 et de favoriser l'implantation des ouvertures des pièces à vivre au sud.
Article 6	L'article 6 prévoit une implantation des constructions soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 3 mètres. Néanmoins, afin de permettre une exposition sud de la façade principale et des pièces à vivre, une implantation en fond de parcelle est possible.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	L'implantation des constructions annexes n'est pas règlementée.
Article 9	Non règlementé afin de favoriser la densification.
Article 10	L'article AUh 10 prévoit une hauteur maximale du faitage à 10 mètres afin de permettre des constructions à étage et ainsi favoriser la densification. Pour les maisons individuelles en toiture terrasse la hauteur maximum est fixée à 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère et de 10 mètres pour les logements collectifs.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone Ua. Sont à ce titre plus particulièrement traités : - Les toitures - Les ouvertures - Les façades et revêtements - Les clôtures Le règlement s'appuie sur les caractéristiques architecturales traditionnelles du bourg.
Article 12	Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités. Le règlement prévoit à ce que toutes constructions à usage d'habitation comprennent deux stationnements minimum sur sa parcelle.
Article 13	Le règlement impose un arbre de haut jet ou de demi-tige pour les parcelles de 400 m ² afin de préserver le paysage du bourg.
Article 14	Non règlementé. L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.

3. Les zones agricoles

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2^o de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

a. Zone A : zone agricole

Ce secteur comprend les espaces dédiés à l'agriculture, incluant les sites de production et les logements de fonction des exploitants.

Ne seront admises dans cette zone que les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole. Ce secteur se voit protégé de l'implantation de nouvelles habitations qui seraient susceptibles de contraindre davantage l'activité agricole.

Une grande partie du territoire communal fait l'objet d'un classement en zone A (530,45 ha) ce qui correspond à environ 36,55 % du territoire), alors que les constructions situées au cœur de cette zone A et non liées à l'activité agricole font l'objet d'un classement en zone Ah.

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Sont autorisées les logements de fonctions des exploitants, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments liés à l'activité de diversification agricole (vente à la ferme, accueil à la ferme...) sous conditions.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non réglementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental de la Sarthe. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	Toute construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Non réglementé
Article 9	Non réglementé
Article 10	L'article AUh 10 n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles afin de ne pas nuire au développement de l'activité.
Article 11	La volonté communale est de préserver le paysage rural de la commune et donc de réglementer les bâtiments agricoles pour qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Des essences végétales sont interdites afin de ne pas dénaturer le paysage local.
Article 14	Non réglementé

b. Zone Ah : secteur d'habitats diffus et de hameaux

La zone Ah regroupe les espaces où se trouvent des habitations au cœur de l'espace agricole qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Ces secteurs sont principalement localisés au sud-ouest du territoire communal.

Cette zone s'étend sur 4,02 hectares, soit 0,28 % du territoire communal.

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Sont autorisées les logements de fonctions des exploitants, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments liés à l'activité de diversification agricole (vente à la ferme, accueil à la ferme...) sous conditions.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental de la Sarthe. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	Toute construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Deux constructions implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance minimum de 5 mètres l'une de l'autre.
Article 9	Non règlementé
Article 10	L'article AUh 10 n'est pas règlementé pour les bâtiments agricoles afin de ne pas nuire au développement de l'activité.
Article 11	La volonté communale est de préserver le paysage rural de la commune et donc de règlementé les bâtiments agricoles pour qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage. C'est pourquoi un nuancier est annexé au règlement pour les teintes autorisées en façades.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Des essences végétales sont interdites afin de ne pas dénaturer le paysage local.
Article 14	Non règlementé

4. Les zones naturelles

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

a. Zone N : secteur naturel

La zone N concerne conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme des espaces 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 d'espaces naturels.

L'essentiel du territoire communal est classé en zone N (781,13 ha) ce qui correspond à environ 53,83 % du territoire), contre 473,9 ha au précédent PLU (2008).

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Toute occupation et utilisation du sol est interdite excepté les constructions d'intérêt collectif et les équipements d'infrastructures.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental de la Sarthe. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Non règlementé
Article 9	Non règlementé
Article 10	L'article AUh 10 règlemente la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit à 4 mètres.

Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement. Sont à ce titre plus particulièrement traités les façades.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Non règlementé
Article 14	Non règlementé

b. Zone Nf : zone naturelle de terrains familiaux

La zone Nf doit permettre l'évolution des habitations et la sédentarisation des « gens du voyage ».

Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire en 8 secteurs, d'ores et déjà occupés par des gens du voyage.

La superficie totale des zones Nf est de 2,19 hectare.

➤ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Articles 1 et 2	Sont autorisées le stationnement de caravanes dans la limite de 6 caravanes par unité foncière.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental de la Sarthe. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	Toute construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Deux constructions sur une même unité foncière doivent être distantes de minimum 5 mètres.
Article 9	Non règlementé
Article 10	L'article N10 règlemente la hauteur des constructions à usage d'habitation à maximum 6 mètres à l'égout du toit et à 4,5 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Des essences végétales sont interdites afin de ne pas dénaturer le paysage local.
Article 14	Non règlementé

c. Zone Nh : zone naturelle d'habitats diffus et de hameaux

Les zones Nh comprennent les habitations isolées localisées dans une zone naturelle. Sur la commune de Brette les Pins. Ces secteurs sont principalement localisés au nord et à l'est du territoire communal. Ces constructions pourront être réhabilitées et opérer des extensions mesurées.

La superficie globale de la zone Nh est de 6,87 ha.

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface existante, ainsi que les extensions des activités existantes. Seules les constructions à usage d'habitation liées et nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non règlementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental de la Sarthe. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	Toute construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Deux constructions sur une même unité foncière doivent être distantes de minimum 5 mètres.
Article 9	Non règlementé
Article 10	L'article Nh 10 règlemente la hauteur des constructions à usage d'habitation à maximum 6 mètres à l'égout du toit et à 4,5 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Des essences végétales sont interdites afin de ne pas dénaturer le paysage local.
Article 14	Non règlementé



d. Zone NI : secteur d'équipements légers de loisirs

Ce secteur comprend le centre équestre « Brette équitation » et le terrain de loisirs du Comité d'établissement « CKN Driveline ».

La superficie globale de la zone NI est de 15,8 ha.

➤ Caractéristiques des principales dispositions du règlement

Articles 1 et 2	Toute occupation et utilisation du sol est interdite excepté les constructions d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructures et les constructions liées aux activités autorisées. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés.
Article 3	Les accès et voies doivent répondre aux exigences de sécurité.
Article 4	Toutes les nouvelles constructions devront se raccorder obligatoirement au réseau d'eau potable et disposer d'un assainissement autonome.
Article 5	Non réglementé
Article 6	Les règles d'implantation des constructions sont imposées par le règlement de la voirie départemental de la Sarthe. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.
Article 7	L'implantation en limite séparative est autorisée afin de favoriser la densification.
Article 8	Une distance de cinq mètres minimum sera imposée pour des raisons de sécurité.
Article 9	Non réglementé
Article 10	L'article AUh 10 réglemente la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit à 4 mètres.
Article 11	Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement. Sont à ce titre plus particulièrement traités les façades.
Article 12	Les stationnements devront être assurés en dehors du domaine public.
Article 13	Non réglementé
Article 14	Non réglementé



F. Les dents creuses

Au sein du bourg de Brette les Pins, quelques dents creuses ont été recensées. Néanmoins, une partie d'entre elles sont des jardins attenant à des maisons voisines et ne sont pas vouées à être urbanisées.

Carte de localisation des dents creuses dans le bourg de Brette les Pins



Source : AFB Urbanisme

Descriptif des dents creuses identifiées

N° de la dent creuse	Surface	Occupation actuelle	Nombre de logement possible
1	2 810 m ²		2 à 3 logements
2	2 116 m ²		2 à 3 logements
3	870 m ²		1 logement
4	2 949 m ²	Jardins privés des parcelles voisines	
5	1 035 m ²	Jardin d'une parcelle voisine	1 à 2 logements
6	2 972 m ²	Permis d'aménager déposé et validé	3 logements
7		Parcelles enclavées et inaccessibles à cause d'un relief trop marqué	
8	752 m ²	Jardin privé de la maison voisine	
9	1 189 m ²	Espace vert du lotissement voisin	
10	1 076 m ²	Bosquet de Pins	
11	3 060 m ²		4 logements
12	1 988 m ²		2 à 3 logements
13	1 247 m ²		1 à 2 logements
14		Une majorité de cet espace est occupée par un bassin d'orage.	
15	2 392 m ²		3 à 4 logements
16	2 215 m ²		3 logements
17	1 786 m ²		2 à 3 logements

TOTAL	24 à 31 logements
--------------	--------------------------

Le potentiel de dents creuses et de divisions parcellaires diffuses serait de 24 à 31 logements. Néanmoins, ces dents creuses se trouvent sur le domaine privé, il est donc nécessaire d'appliquer un coefficient de rétention que l'on peut estimer à 50 % afin de tenir compte des phénomènes de rétention foncière. Ainsi le potentiel de nouveaux logements au sein des dents creuses du bourg sont comprises entre 12 et 15 logements.

III. Comparaison simplifiée des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme actuel et futur

Le tableau suivant présente les superficies en hectares des différentes zones et leurs évolutions respectives.

PLU (2008)			PLU		
Zones	Superficie (ha)	% du territoire	Zones	Superficie (ha)	% du territoire
Zone Ua (centre bourg)	13,5	0,93 %	Zone Ua (centre bourg)	13,26	0,91 %
Zone Ub (zone urbaine périphérique)	42,9	2,96 %	Zone Ub (extensions récentes)	66,84	4,60 %
Zone Uf (équipements publics)	29,3	2,02 %	Zone Ue (équipements publics)	19,78	1,36 %
Zone Uz (activités économiques)	4	0,27 %	Zone Uz (activités économiques)	4,96	0,34 %
Total zones U	89,7	6,18 %	Total zones U	104,84	7,22 %
Zone NAa (extensions sous forme d'opération d'ensemble)	24,2	1,67 %	Zone AUh (extension future)	5,83	0,40 %
Zone NA (extensions futures à long terme)	19,1	1,32 %			
Zone NAL (équipement)	15,9	1,09 %			
Zone NAz (activités économiques)	4,1	0,28 %			
Zone NB (Zone naturelle constructible au coup par coup sur terrain de 1500m ² mini.)	22,3	1,54 %			
Zone NBa (Zone naturelle constructible au coup par coup sur terrain de 4000m ² mini.)	17,2	1,18 %			
Total zones AU	102,8	7,08 %	Total zones AU	5,83	0,40 %
Zone NC (zone agricole)	784,6	54,07 %	Zone A (zone agricole)	530,45	36,55 %
			Zone Ah (habitats diffus, hameaux)	4,02	0,28 %
Total zones NC	784,6	54,07 %	Total zones A	536,22	35,07 %
Zone 1ND (Zone naturelle)	473,9	32,66 %	Zone N (Zone naturelle)	781,13	53,83 %

			Zone Nf (Gens du voyage)	2,19	0,15 %
			Zone Nh (habitat diffus, hameaux)	6,87	0,47 %
			Zone NI (Tourisme)	15,80	1,09 %
Total zones ND	473,9	32,66 %	Total zones N	805,86	55,53 %
Total	1 451	100 %	Total	1 451	100 %

L'évolution du zonage entre le PLU de 2008 et le projet de PLU montre :

- Une augmentation des zones urbaines qui s'explique essentiellement par :
 - le classement d'une grande partie des zones NB et NBa, maintenant urbanisées.
- Une diminution des zones à urbaniser (AU), qui s'explique par plusieurs décisions de la municipalité :
 - une volonté de ne pas consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour mettre en œuvre le projet urbain,
 - la diminution des zones AU pour l'habitat dans le nouveau PLU, passant de 24,2 ha à 5,83 ha,
 - La suppression de la zone NAL pour les équipements de loisirs,
 - Diminution des zones destinées aux activités économiques, notamment grâce au classement de la zone Naz en zones N, Ub et Uz.
- Une diminution de la zone agricole au profit de la zone naturelle :
 - Certains espaces en zone agricole au PLU de 2008 sont classés en zone naturelle au projet de PLU, car il ne s'agissait pas de terres cultivées mais d'espace boisé.

