



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal en date du 20 décembre 2019

Le maire,



PRÉAMBULE

Le PLU de la commune de Joué l'Abbé a été approuvé par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2013 et a été modifié deux fois par modification simplifiée :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 mai 2016,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 janvier 2017.

La présente procédure de modification a pour objet de :

- ⇒ ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de la Ratterie pour permettre la poursuite du développement communal après le permis d'aménager portant sur l'OAP U3,
- ⇒ modifier les secteurs OAP U1, U2 et U4 pour faciliter leur aménagement,
- ⇒ mettre en compatibilité les OAP avec le SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 sur les objectifs minimum de logements économes en espaces (30%) et de logements aidés (15%).
- ⇒ Supprimer les emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 7 et 12
- ⇒ faire évoluer le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 - clôtures, matériaux de construction).

Cette modification concerne donc les documents suivants du PLU :

- ⇒ Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ⇒ Pièce n°4 Documents Graphiques (Règlement graphique)
- ⇒ Pièce n°5 Règlement

Justifications de la procédure de modification du PLU:

Conformément aux articles L. 123-13, L. 123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme, les adaptations envisagées listées ci-dessus font l'objet d'une procédure de modification du PLU

puisque le projet de modification **n'implique pas** :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En revanche, cette procédure permet des modifications **ayant pour effet** de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

1- OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE LA RATTERIE

A. Objet de la modification :

Le Plan Local d'Urbanisme de Joué l'Abbé a été approuvé le 17 octobre 2013, depuis cette date, un permis d'aménager de 17 logements a été autorisé récemment sur le secteur d'OAP n°U3, mais sinon seulement quatre permis de maisons individuelles ont été autorisés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme prévoyait la construction de 115 logements entre 2014 et 2020. Entre octobre 2013 et octobre 2018, seulement 21 logements ont été autorisés. La commune se trouve donc très loin de son objectif initial à cause notamment de rétentions foncières des propriétaires de secteurs de projets.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Ratterie est motivée pour envisager le développement de la commune à plus long terme, après la densification du bourg, afin de respecter les objectifs de production de 115 logements du PLU, en prenant en compte la rétention foncière de secteurs prévus à l'urbanisation. Il est alors proposé d'ouvrir à l'urbanisation, à court terme, le secteur 2AU de 0,9 hectare, pour permettre un aménagement global de l'ensemble du secteur de la Ratterie soit 1,9 ha au total.

La commune en réalisant une approche environnementale de l'urbanisme en parallèle de l'élaboration de son PLU, et en participant à la démarche du SCoT du Pays du Mans de densification douce Bimby, en novembre 2017, a priorisé le développement des secteurs en dents creuses situés en cœur de bourg avant l'urbanisation des secteurs en extension urbaine. Cette politique volontariste a pu permettre le dépôt d'un permis d'aménager sur le secteur U3, un autre est en réflexion sur le secteur U2, la modification du PLU permettra d'assouplir les

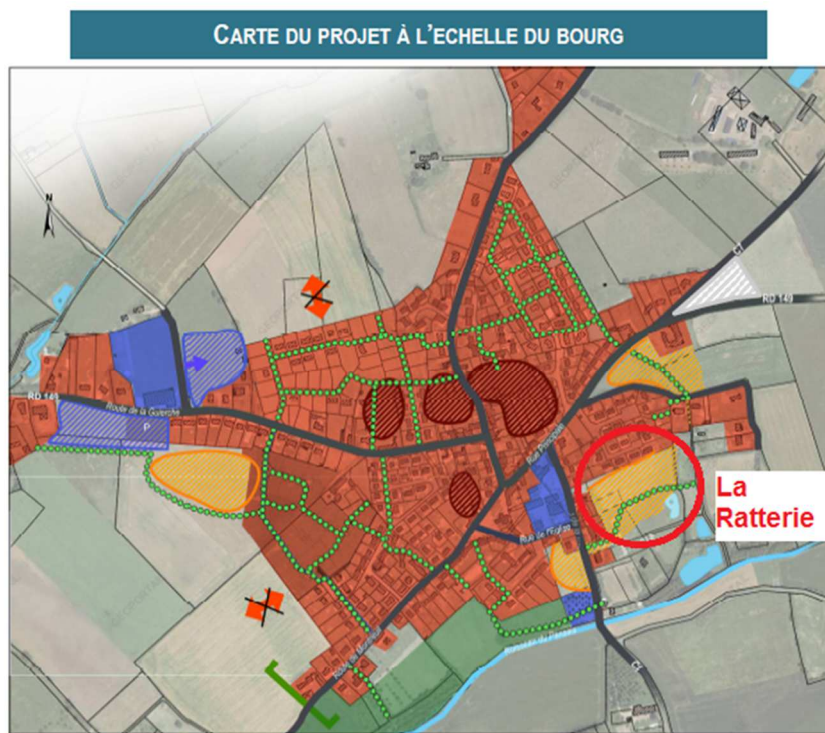
contraintes des secteurs U1 et U4 pour faciliter l'émergence de projets.

En plus des trois secteurs U1, U2, U4, le PLU ne comporte que deux secteurs d'urbanisation à court terme en extension urbaine :

- ♦ Les Noyers 1.1 hectare,
- ♦ La Ratterie 1 hectare.

Avec l'aménagement à venir des secteurs de densification, le développement devra se poursuivre sur les secteurs en extension urbaine. L'aménagement de manière globale du secteur de la Ratterie, à proximité de l'école, permettra de diversifier le parc de logements (notamment logements aidés et économes en espace) sans impacter le développement agricole. Le développement du secteur 1AU Les Noyers en partie agricole (parcelle ZD0030), s'établira à plus long terme.

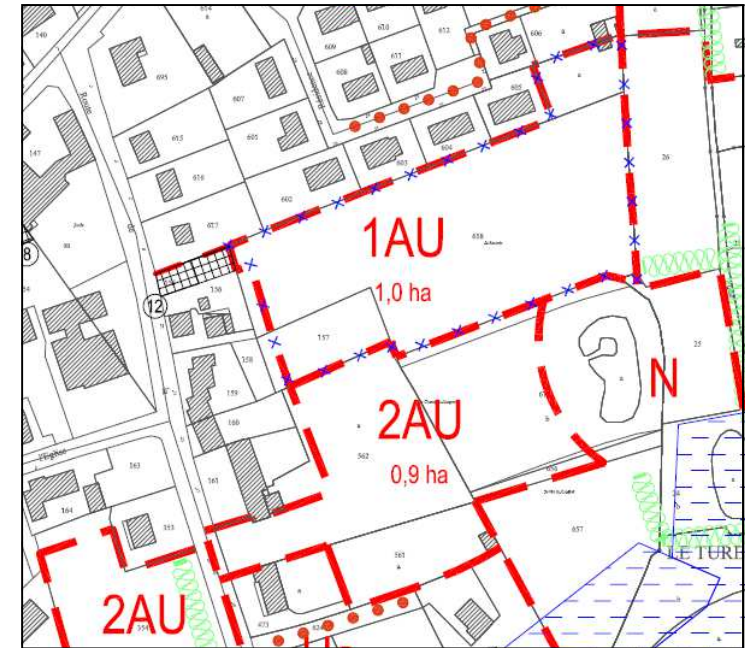
Localisation du secteur :



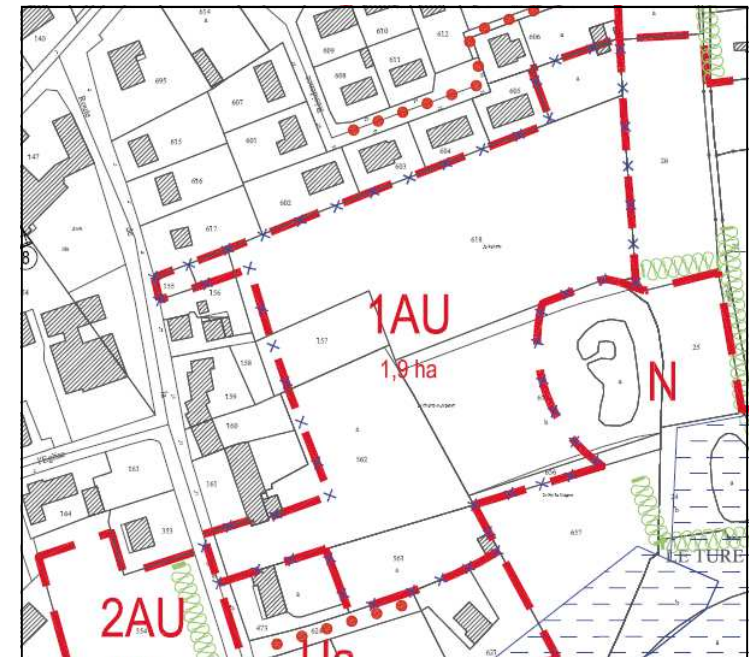
B. Changements apportés aux documents graphiques :

Pour favoriser le développement de la commune, le conseil municipal propose d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU La Ratterie. Cette modification permettra d'agrandir le secteur de développement de la Ratterie initialement composé en une zone 1AU au nord, d'environ 1 hectare, et une zone 2AU au sud de 0.9 ha. Un aménagement global sera effectué sur l'ensemble de la zone de 1.9 ha.

Extrait du
zonage
AVANT la
procédure de
modification



Extrait du
zonage
APRÈS la
procédure de
modification



C. Changements apportés aux OAP :

La modification en un phasage unique de la zone de la Ratterie impose une adaptation de l'OAP du secteur. Il s'agit d'avoir un aménagement global du secteur, c'est pourquoi les adaptations suivantes sont prévues :

- ⇒ Etendre le périmètre de l'OAP à la parcelle B0155 (et suppression de l'emplacement réservé n°12 - cf. suite).
- ⇒ Si l'aménagement de ce secteur s'établit en tranches, prévoir une gestion globale et une capacité des réseaux pour l'ensemble du secteur.
- ⇒ Envisager un accès en liaison douce vers la mare voisine et une valorisation des espaces entre la mare et les logements à construire pour éviter que l'opération ne tourne le dos à la mare.
- ⇒ Intégrer une densité moyenne de 18 logements à l'hectare sur l'ensemble des 1.9 hectares de la zone, aussi la production de logements augmente de 30 à 34 logements.
- ⇒ Pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays du Mans et diversifier le parc de logements, il est proposé d'inclure les objectifs suivants :
 - 10 logements aidés (logement social et accession sociale à la propriété, sous réserve de financement) soit 30 % pour ce secteur. Cet objectif s'explique notamment par la proximité de l'école.
 - au moins 40 % de logements économes en espaces ($\leq 400 \text{ m}^2$) soit 13 logements. Les 10 logements aidés peuvent être considérés comme économes en espace.

Le projet de modification favorise la densification du secteur et le développement de la mixité sociale (logements aidés et économes en espaces).

Récapitulatif :

Maintien des principes d'aménagement initiaux. Toutefois on ne parle plus de la différenciation entre les deux phases 1AU et 2AU. Les points de programmation modifiés sont les suivants :

- ⇒ densité moyenne de 18 log/ha sur toute la zone contre 17-18 log/ha au nord et 15 au sud dans le PLU en vigueur.
- ⇒ les pourcentages de 20% de logements sociaux et 20 % accession sociale, à remplacer par 30 % minimum de logements aidés et 40% de logements économes en espaces.

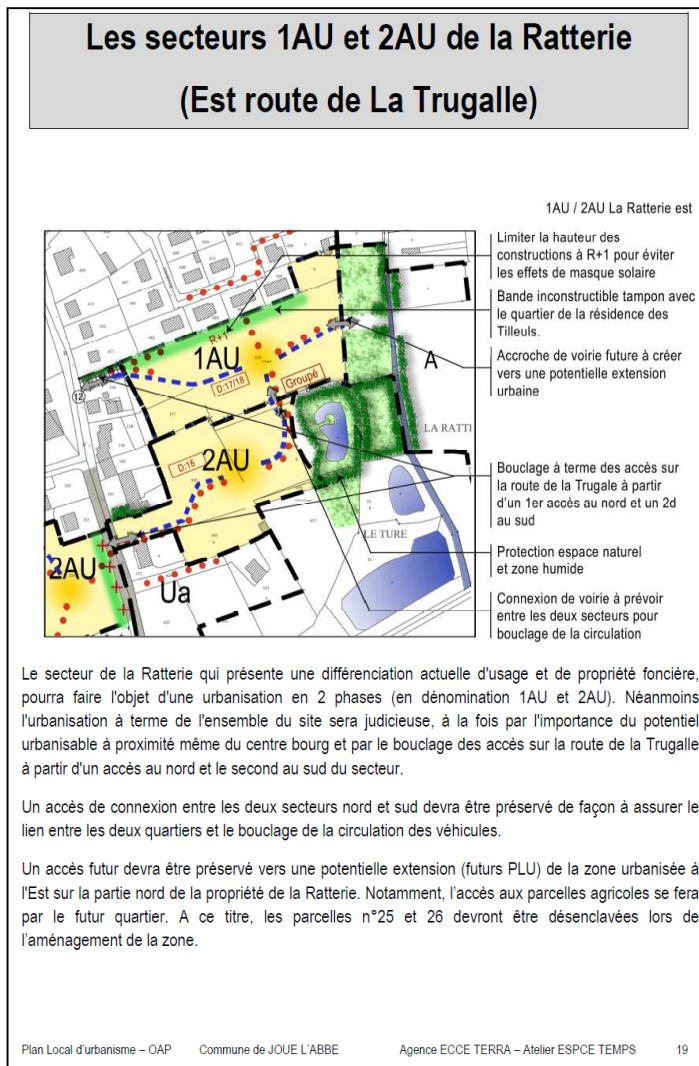
Extrait du tableau de programmation **AVANT** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements sociaux : locatif et accession sociale
1AU de la Ratterie	1 ha	Mixité de logements: lots libres et opération groupée individuelle sociale	17-18 logements/ha	16	3
2AU de la Ratterie	0.9 ha	lots libres avec Mixité éventuelle de logement social.	15 logements/ha	14	0

Extrait du tableau de programmation **APRES** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace
1AU de la Ratterie	1,9 ha	Mixité de logements: lots libres et opération groupée individuelle sociale	18 logements/ha	34	10	13

Extrait de l'OAP La Ratterie **AVANT** la procédure de modification



L'actuelle zone humide (parcelle 25) et les abords du plan d'eau (privé actuel) seront préservés de toute urbanisation de façon à compléter et prolonger l'espace naturel aménagé des deux plans d'eau situés en contrebas et en lien avec le ruisseau du Pansais, ainsi que dans la continuité du chemin latéral au fossé déversoir.

Quelques précautions à prendre :

- La limite nord du secteur se situe au sud des parcelles bâties de la résidence des Tilleuls, nécessitant la préservation d'une bande inconstructible de protection de cette frange accompagnée d'une exigence réglementaire de limiter la hauteur des constructions à R+1 pour éviter les effets de masque solaire sur les habitations riveraines.

Le secteur devra présenter également les caractéristiques de projet suivantes :

- un programme mixte de lots libres privés (parcelles moyennes), combiné à un programme de logements sociaux (publics) (20%) et de petites parcelles de type accession sociale (20%)
- une densité moyenne de 17 – 18 logements/ha pour la partie au nord (1AU), la plus proche du centre bourg. Cette densité pourra être moindre, de l'ordre de 15 logements/ha pour la partie sud plus éloignée (2AU)
- un espace public de centralité sera créé pour chaque tranche de réalisation. Ils seront reliés par une voie véhicule à circulation lente doublée d'une liaison douce connectée au réseau plus large du quartier et des maillages piétons existants de ce secteur (collecteur EP). Des poches de stationnement destinées aux visiteurs seront associées aux espaces publics de voisinage ou répartis à raison d'une poche de stationnement située au maximum à 70m des constructions les plus éloignées.

Extrait de l'OAP La Ratterie **APRES** la procédure de modification



fossé déversoir. Un accès en liaison douce vers la mare sera prévu, ainsi qu'une valorisation des espaces entre la mare et les logements à construire pour éviter que l'opération ne tourne le dos à la mare.

Quelques précautions à prendre :

- La limite nord du secteur se situe au sud des parcelles bâties de la résidence des Tilleuls, nécessitant la préservation d'une bande inconstructible de protection de cette frange accompagnée d'une exigence réglementaire de limiter la hauteur des constructions à R+1 pour éviter les effets de masque solaire sur les habitations riveraines.
- un espace public de centralité sera créé pour chaque tranche de réalisation. Ils seront reliés par une voie véhicule à circulation lente doublée d'une liaison douce connectée au réseau plus large du quartier et des maillages piétons existants de ce secteur (collecteur EP). Des poches de stationnement destinées aux visiteurs seront associées aux espaces publics de voisinage ou répartis à raison d'une poche de stationnement située au maximum à 70m des constructions les plus éloignées.

Le secteur devra présenter également les caractéristiques de projet suivantes :

- Intégrer une densité moyenne de 18 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone 1AU (1,9 hectare), soit une production d'au moins 34 logements.

Pour se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays du Mans et diversifier le parc de logements, les objectifs suivants devront également être atteints :

- Au moins 10 logements aidés (logement social et accession sociale à la propriété, sous réserve de financement) soit 30 % pour ce secteur. Cet objectif s'explique notamment par la proximité de l'école.
- Au moins 40 % de logements économes en espaces ($\leq 400 \text{ m}^2$) soit 13 logements. Les 10 logements aidés peuvent être considérés comme économes en espace.

2- MODIFICATION DES SECTEURS D'OAP U1, U2 ET U4

La commune de Joué l'Abbé a participé en 2017, à l'expérimentation de la démarche de densification douce « BIMBY * » lancée par le SCoT du Pays du Mans. L'objectif des travaux était d'identifier le potentiel de densification sur la commune pour envisager de construire du logement sans consommer d'espaces agricoles ou naturels. Le bureau d'études, maître d'œuvre de la démarche, a organisé en novembre 2017, des entretiens avec les particuliers pour modéliser leurs projets. Les habitants de Joué l'Abbé ont pu disposer de rendez-vous d'une heure avec un architecte pour informer et préciser leurs projets de construction de logements, extension, divisions parcellaires.

A l'issue des entretiens, organisés les 24 et 25 novembre 2017, la commune a constaté que plusieurs propriétaires des secteurs U1 et U4 étaient prêts à densifier leurs terrains, mais l'écriture des OAP trop stricte empêchait l'émergence de projets. Aussi il est proposé d'assouplir les OAP de ces deux secteurs pour faciliter leur développement tout en restant en accord avec le PADD.

* BIMBY signifie "Build In My BackYard", c'est à dire "construire dans mon jardin". L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour soi, pour un proche ou pour un tiers

2.1 – SECTEUR OAP U1 ROUTE DE LA GUIERCHE

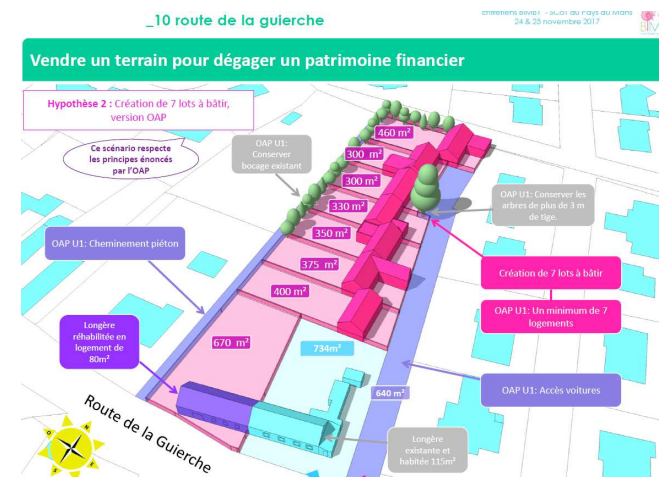
La commune souhaite résoudre le problème de rétention foncière du secteur U1 en modifiant l'OAP de ce secteur sur les points suivants :

- ⇒ Etendre le périmètre de l'OAP en intégrant l'accès route de La Guierche ;
- ⇒ baisser de 20 log/ha à 17 log/ha les objectifs de densité, cette modification est en accord avec l'objectif de densité moyenne du PADD de 17 log/ha ; Ce secteur U1 comportait une densité trop forte considérant sa faible surface et surtout au regard du tissu urbain environnant peu dense, aussi pour faciliter l'intégration de l'opération au quartier pavillonnaire, il est proposé de baisser la densité. Toutefois cette opération reste bien plus dense que les lotissements voisins (11 log/ha)
- ⇒ la production de logements est ainsi diminuée de 7 à 5 logements ;
- ⇒ considérant la faible production de logements, ne pas fixer de nombre minimum de logements sociaux ou aidés, cette production est transférée sur des secteurs plus importants notamment le secteur en extension urbaine de la Ratterrie situé près de l'école.
- ⇒ établir un objectif de logements économes en espace pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT.
- ⇒ permettre une sortie voirie au nord sous forme de voie partagée en sens unique donnant accès à la rue Haut Eclair. (la voirie sur le domaine public sera à la charge de la commune), ainsi la liaison douce Nord/Sud n'est plus utile.
- ⇒ Supprimer la protection pour l'arbre de haute tige car celui-ci n'existe plus

Par ces modifications la commune favorise donc la réalisation du projet mais en maintenant des orientations en terme de densité et de diversification du parc.

Démarche BIMBY:

Scénario modélisé en respectant les OAP du PLU en vigueur, peu réalisable



Scénario souhaité par le propriétaire mais ne respectant pas les OAP du PLU



Extrait du tableau de programmation **AVANT** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements sociaux : locatif et accession sociale
U1	0,3 ha	Opération groupé d'habitat individuel et/ou intermédiaire	20 logements/ha	7	5

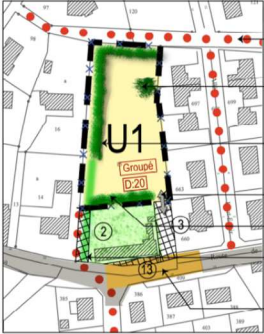
Extrait du tableau de programmation **APRES** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace
U1	0,3 ha	Opération groupé d'habitat individuel et/ou intermédiaire	17 logements/ha	5	0	3

Extrait de l'OAP U1 Route de la Guierche **AVANT** la procédure de modification

Le secteur U1 - route de la Guierche

U1



- Cheminement piéton existant à conserver
- Arbre à protéger, d'une manière générale, protéger toute végétation de haute tige existante (> 3 mètres) et de qualité
- Préservation de la bordure végétale en continuité avec la liaison piétonne et/ou continuité paysagère de haute tige à créer
- Accès voirie depuis la route de la Guierche
- Protection végétale à créer - espace tampon avec les parcelles privées
- Liaison piétonne à intégrer au sein du recul paysager
- Espace public à traiter
Aménagement de sécurité (visibilité)

La protection environnementale

Le site présente un capital végétal (arbres de hautes tiges...) à protéger et pour la frange Ouest de la parcelle, être classé en espaces public (éviter la disparition à terme par abattage du propriétaire). Seuls des aménagements paysagers pourront y être réalisés (liaisons douces...). Une liaison douce sera localisée sur la frange Ouest en continuité de l'espace naturel protégé.

La programmation

Compte tenu de l'unique lieu d'accès à la parcelle route de la Guierche (absence de voie traversante), et de sa faible largeur, la parcelle serait destinée à une opération groupée d'une compacité de 20 logements à l'hectare minimum (soit environ organisée autour d'un espace public commun - stationnement des véhicules regroupé et espace piétons de voisinage), centre d'articulation de la composition bâtie.

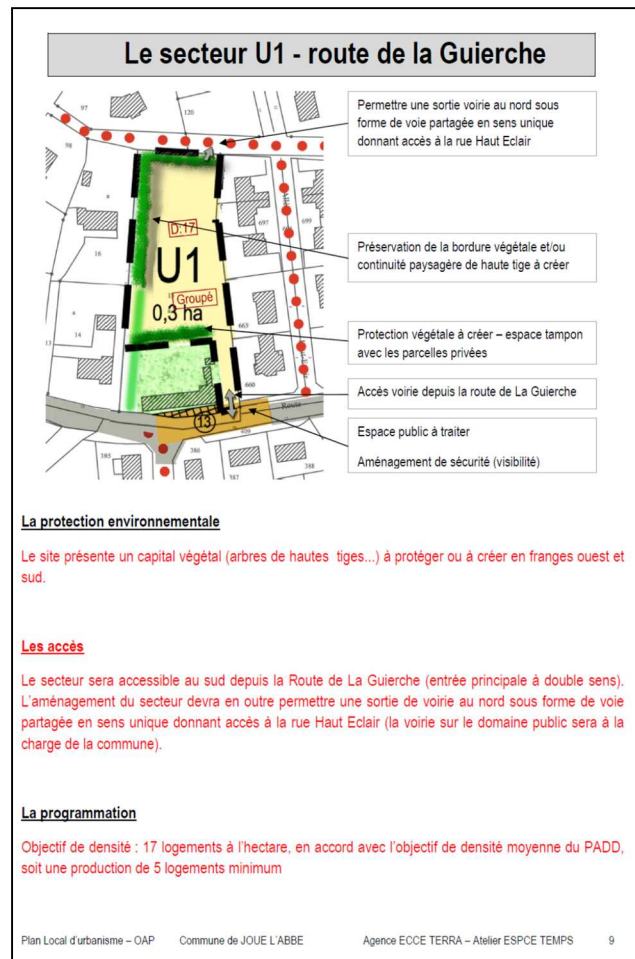
Plan Local d'urbanisme - OAP Commune de JOUÉ L'ABBÉ Agence ECCE TERRA - Atelier ESPCE TEMPS 9

Une liaison douce devra permettre le passage entre la liaison douce interquartier et l'espace public de voisinage.

La programmation associera locatif public (ou privé) et accession sociale.

L'orientation avec exposition sud des pièces de vie des habitations sera précisée.

Extrait de l'OAP U1 Route de la Guierche **APRES** la procédure de modification



Considérant la faible production de logements, il n'est pas fixé de nombre minimum de logements sociaux ou aidés, cette production est transférée sur des secteurs plus importants notamment le secteur en extension urbaine de la Ratterrie situé près de l'école.

Toutefois, un objectif de logements économes en espace est établi pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT (au moins 3 logements économes en espace).

2.2 – SECTEUR OAP U2 À L'ANGLE DES ROUTES DE LA GUIERCHE/ LA CHAPUISIÈRE

La commune souhaite :

- ⇒ changer l'accès voirie au nord qui est entrant dans l'OAP actuel. Le projet consiste à envisager un accès unique sortant sur la Route des Chapuisières en utilisant la sente communale existante.
- ⇒ Clarifier le sens de circulation et ne mettre qu'un seul principe d'accès voirie sur la parcelle B0197.
- ⇒ établir un objectif de logements économes en espace pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT.

Extrait du tableau de programmation **AVANT** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements sociaux : locatif et accession sociale
U2	0,5 ha	Habitat individuel sous forme de lots libres	17-18 logements/ha	8	0

Extrait du tableau de programmation **APRES** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace
U2	0,5 ha	Habitat individuel sous forme de lots libres	17 logements/ha	8	0	4

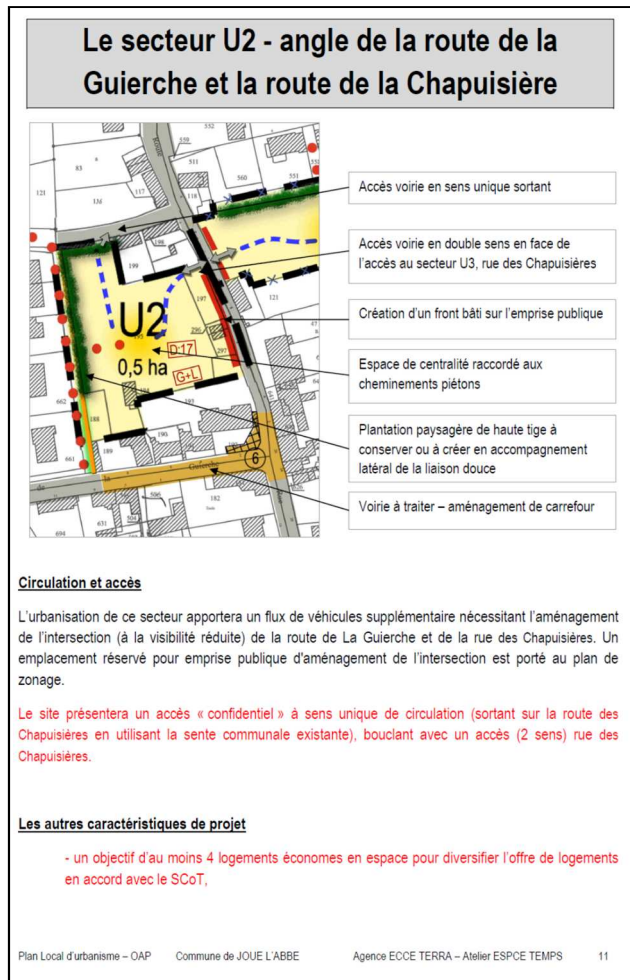
Extrait de l'OAP U2 à l'angle des routes de la Guierche / la Chapuisière
AVANT la procédure de modification



Les autres caractéristiques de projet

- un programme mixte de lots libres privés et de petites parcelles de type accession sociale
- une densité moyenne de 17 à 18 logements/ha compte tenu des contraintes d'organisation.
- un espace public de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage aux bonnes qualités de confort climatique (exposition solaire et protection aérodynamique)
- une bande à caractère public le long de la limite Ouest associant protection du végétal existant et liaison interquartier (qui devra être connecté à l'espace de centralité par un chemin piéton).
- un accès principal à deux sens de circulation sur la rue de la Chapuisière et un accès à sens unique rentrant à partir de la rue de la Chapuisière, empruntant le chemin piéton en façade des 2 habitations existantes. La liaison piétonne protégée se fera en prolongement.
- les parcelles situées en bordure de la rue de la Chapuisière devront présenter des habitations dont le pignon s'implantera en limite de l'espace public de la rue, pour préserver la perception urbaine de la rue dont la plupart des habitations traditionnelles sont implantées de la sorte.
- l'orientation avec exposition sud des pièces de vie des habitations sera précisée.

Extrait de l'OAP U2 à l'angle des routes de la Guierche / la Chapuisière
APRES la procédure de modification



- une densité minimale de 17 logements/ha compte tenu des contraintes d'organisation.
- un espace public de centralité combinant une poche de stationnement des visiteurs et un espace public de voisinage aux bonnes qualités de confort climatique (exposition solaire et protection aérodynamique)
- une bande à caractère public le long de la limite Ouest associant protection du végétal existant et liaison interquartiers (qui devra être connecté à l'espace de centralité par un chemin piéton).
- un accès principal à deux sens de circulation sur la rue des Chapuisières et un accès à sens unique sortant au nord du secteur, empruntant la sente communale existante.
- les parcelles situées en bordure de la rue de la Chapuisière devront présenter des habitations dont le pignon s'implantera en limite de l'espace public de la rue, pour préserver la perception urbaine de la rue dont la plupart des habitations traditionnelles sont implantées de la sorte.
- l'orientation avec exposition sud des pièces de vie des habitations sera précisée.

2.3 – SECTEUR OAP U4 LE PRESBYTÈRE

La commune souhaite résoudre le problème de rétention foncière du secteur U4 en modifiant l'OAP de ce secteur sur les points suivants :

- ⇒ retirer la parcelle du presbytère du périmètre de l'OAP, ce bâti très délabré pose problème dans la réalisation de l'OAP car sa réhabilitation coûterait plusieurs centaines de milliers d'euros, la surface en OAP serait alors d'environ 2800 m²;
- ⇒ enlever la mixité habitat avec commerces et services, le développement de commerces et services n'étant plus un objectif de la commune, celle-ci ayant rouvert le commerce communal situé place de la Mairie ;
- ⇒ supprimer le capital végétal à conserver sur la parcelle B0175 ; il ne présente pas d'intérêt paysager
- ⇒ supprimer la liaison douce envisagée vers la rue de La Guierche car contraignante pour permettre le rachat et la réhabilitation du presbytère par un acheteur privé.
- ⇒ intégrer un principe de parking groupé à l'entrée de l'opération et une voie en sens unique avec bouclage.
- ⇒ principe de regroupement des Ordures ménagères en entrée ou sortie de zone.
- ⇒ établir un objectif de logements économes en espace pour diversifier l'offre de logements en accord avec le SCoT et vu les contraintes d'aménagement rabaisser la densité à 15 log/ha.

Démarche BIMBY:

Scénario modélisé



Scénario 2



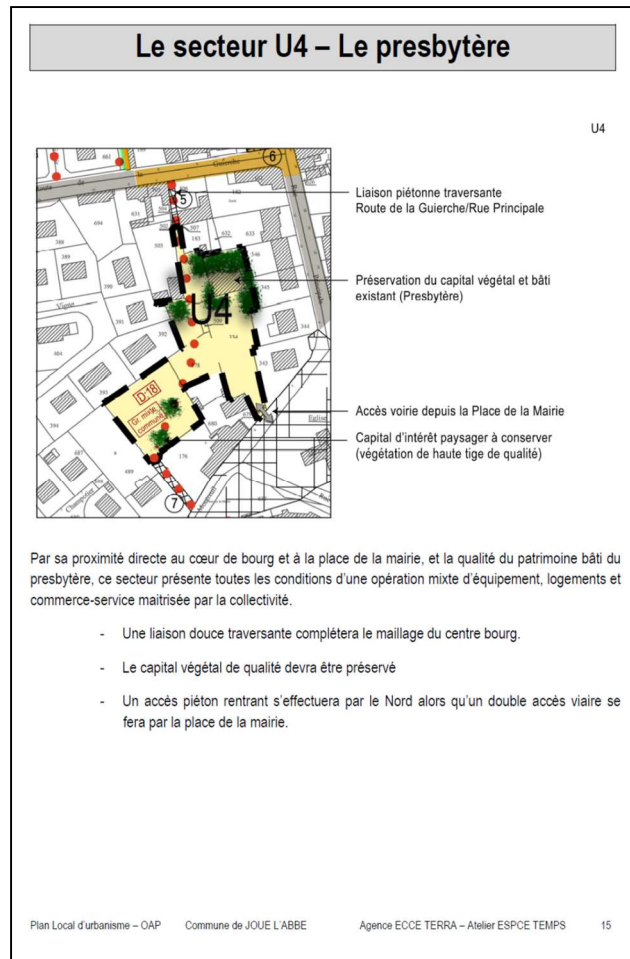
Extrait du tableau de programmation **AVANT** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements sociaux : locatif et accession sociale
U4	0,5 ha	Opération mixte habitat et commerces et/ou services	18 logements/ha	9	0

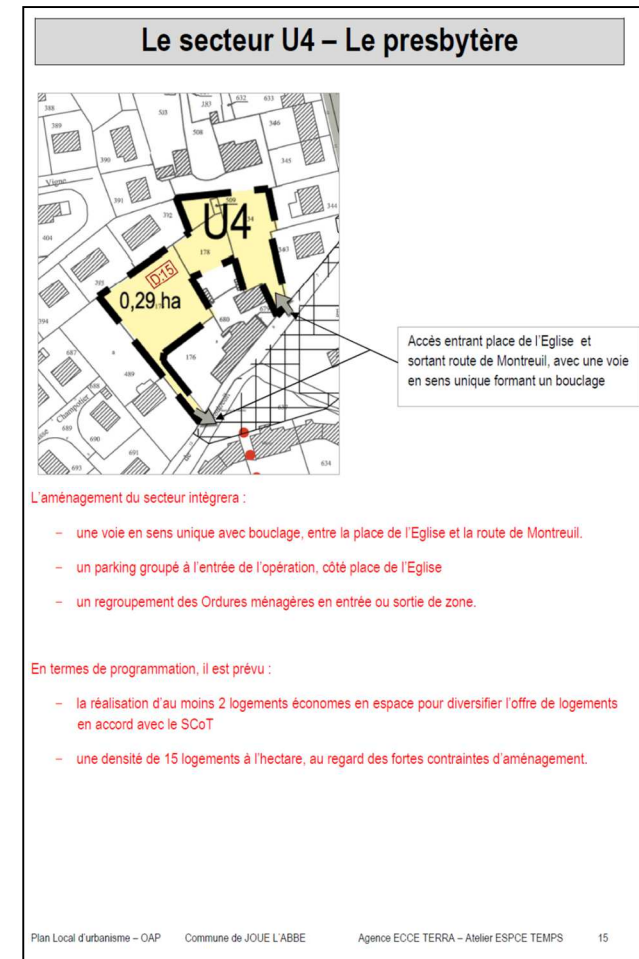
Extrait du tableau de programmation **APRES** la procédure de modification

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements (individuel – intermédiaire – collectif)	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace
U4	0,3 ha	Opération groupée d'habitat	15 logements/ha	4	0	2

Extrait de l'OAP U4 Le Presbytère **AVANT** la procédure de modification



Extrait de l'OAP U4 Le Presbytère **APRES** la procédure de modification



2.4 – RÉCAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Mise en compatibilité des OAP avec le SCoT du Pays du Mans
approuvé le 29 janvier 2014 sur les objectifs minimum de logements
économés en espaces 30% et de logements aidés 15% :

Le SCoT précise dans le DOO page 80 que la commune de Joué l'Abbé doit réaliser, au minimum à l'horizon 2030 :

- ⇒ 30% logements économés en espaces, soit 35 sur 115 logements
- ⇒ 15% logements aidés, soit 17 sur 115 logements.

Secteurs	Surface	Typologie logements	Densité minimale	Nombre de logements mini	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économés en espace
U1	0.3 ha	idem	17 log/ha	5	0	3
U2	0.5 ha		17 log/ha	8	0	4
U3 (PA 2017)	0.9 ha		18 log/ha	17	3	11
U4	0.3 ha	Opération groupée habitat	15 log/ha	4	0	2
1AU NOYERS	1.1 ha		17 log/ha	19	0	6
1AU Ratterie	1.9 ha	Mixité de logements	18 log/ha	34	10	13
2AU Couture	0.5 ha		15 à 17 log/ha	7	0	0
2AU Ferrerie	1.3 ha		15 à 17 log/ha	20	5	5
Total	6.8 ha		16.7 log/ha	114 log	18	44
Ua (révision allégée La Gendrie)	0.36 ha	Opération groupée habitat	11 log/ha	4	0	
	7.16		16.5 log/ha	118 log	18	45

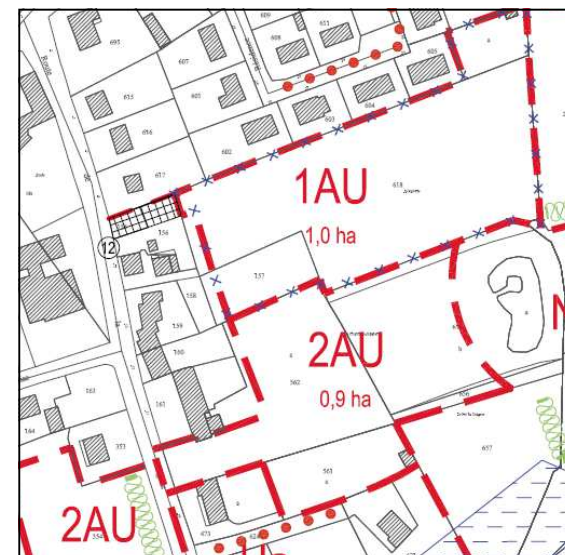
3- SUPPRESSION D'EMPLACEMENT RÉSERVÉS

Suite aux modifications opérées au sein des secteurs d'OAP, certains emplacements réservés n'ont plus lieu d'être. Ils sont donc supprimés dans le cadre de la présente procédure de modification:

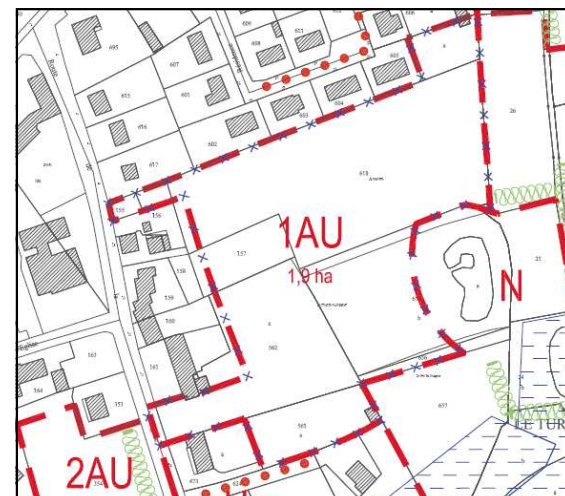
A. Suppression de l'emplacement réservé n°12 :

Le périmètre de l'OAP de La Ratterie et le zonage 1AU correspondant étant prolongés jusqu'à la route de La Trugalle sur la parcelle B0155 antérieurement en U, l'emplacement réservé n°12 n'est plus utile, il est donc supprimé.

Extrait du zonage
AVANT la procédure
de modification



Extrait du zonage
APRÈS la procédure
de modification

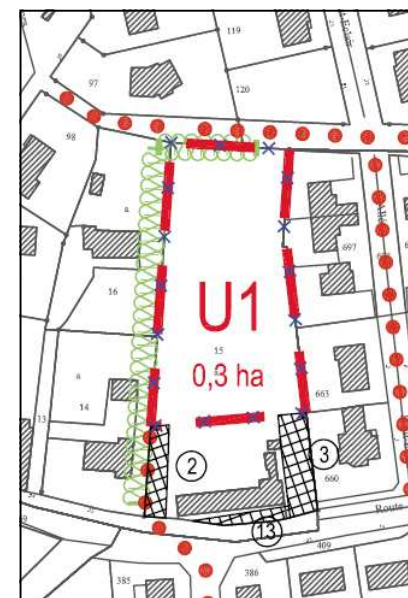


B. Suppression des emplacements réservés n°2 et 3 :

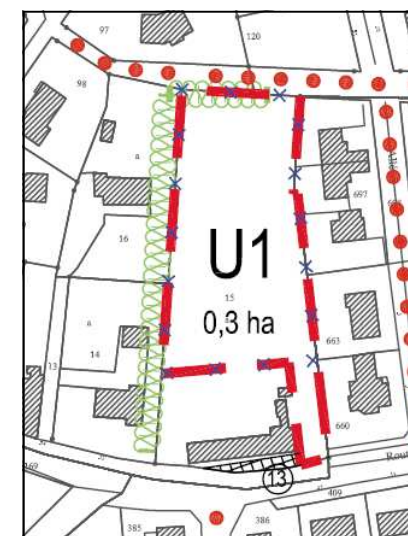
Le périmètre de l'OAP U1 étant prolongé jusqu'à la route de La Guierche, l'emplacement réservé n°3 n'est plus utile, il est donc supprimé.

Une voie traversante nord/sud étant créée, le cheminement doux se fera avec la voie partagée, aussi l'emplacement réservé n°2 est supprimé.

Extrait du zonage **AVANT** la
procédure de modification



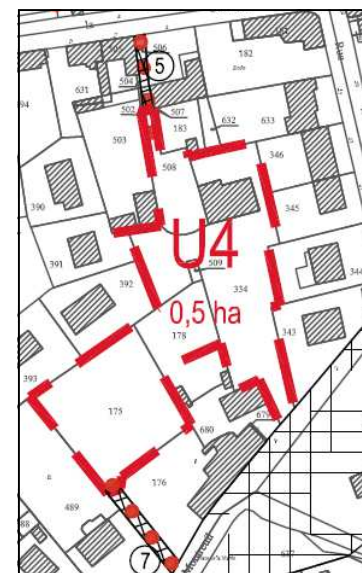
Extrait du zonage **APRÈS** la
procédure de modification



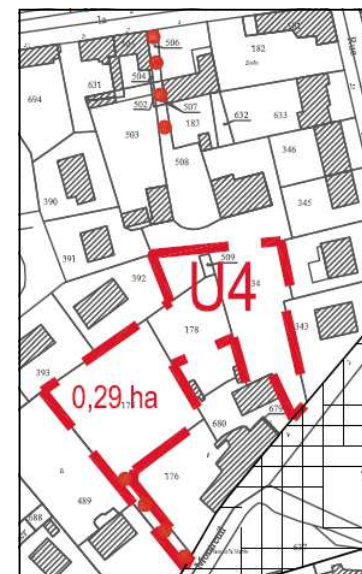
C. Suppression des emplacements réservés n°5 et 7 :

Sur l'OAP U4 du Presbytère, la liaison douce envisagée vers la route de La Guierche étant supprimée, l'emplacement réservé n°5 est supprimé. Le périmètre de l'OAP étant prolongé jusqu'à la route de Montreuil, l'emplacement réservé n°7 n'est plus utile, il est donc supprimé.

Extrait du zonage **AVANT** la procédure de modification



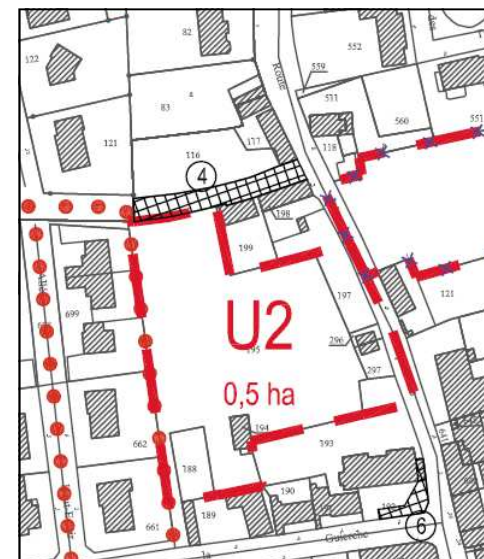
Extrait du zonage **APRÈS** la procédure de modification



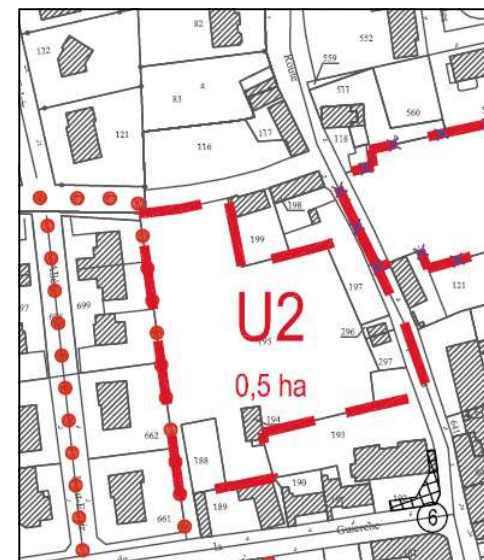
D. Suppression des emplacements réservés n°4 :

L'emplacement réservé n°4 est supprimé car déjà les terrains sont de propriété communale, il n'a plus d'utilité.

Extrait du zonage **AVANT** la
procédure de modification



Extrait du zonage **APRÈS** la
procédure de modification



Liste des emplacements réservés :

Extrait AVANT la procédure de modification

Emplacements réservés - Commune bénéficiaire

- 1 - Création d'une aire de covoiturage et aménagement d'un arrêt de transports collectifs interurbains (1273 m² + 1160 m²)
- 2 - Cheminement piéton (260m²)
- 3 - Accès et voirie (270m²)
- 4 - Accès et voirie (348m²)
- 5 - Cheminement piéton (67m²)
- 6 - Réaménagement de carrefour - élargissement de voirie (94m²)
- 7 - Cheminement piéton (133m²)
- 8 - Extension des équipements scolaires et périscolaires - stationnement (1075m²)
- 9 - Cheminement piéton (100m²)
- 10 - Cheminement piéton (86m²)
- 11 - Extension du cimetière (1696m²)
- 12 - Accès et voirie (285m²)
- 13 - Aménagements de voirie (visibilité) (84 m²)
- 14 - Elargissement de voirie - Continuité piétonne Joué/La Guierche (940 m²)
- 15 - Elargissement de voirie - Aménagement cheminement doux (1145 m²)
- 16 - Elargissement de voirie - Aménagement cheminement doux (557 m²)

Emplacements réservés - RFF bénéficiaire

- 17 - Réalisation de la LGV Bretagne Pays de la Loire et de ses aménagements (34.18 ha)

Extrait APRÈS la procédure de modification

Emplacements réservés - Commune bénéficiaire

- 1 - Création d'une aire de covoiturage et aménagement d'un arrêt de transports collectifs interurbains (1273 m² + 1160 m²)
- ~~2 - Cheminement piéton (260m²)~~
- ~~3 - Accès et voirie (270m²)~~
- ~~4 - Accès et voirie (348m²)~~
- ~~5 - Cheminement piéton (67m²)~~
- 6 - Réaménagement de carrefour - élargissement de voirie (94m²)
- ~~7 - Cheminement piéton (133m²)~~
- 8 - Extension des équipements scolaires et périscolaires - stationnement (1075m²)
- 9 - Cheminement piéton (100m²)
- 10 - Cheminement piéton (86m²)
- 11 - Extension du cimetière (1696m²)
- ~~12 - Accès et voirie (285m²)~~
- 13 - Aménagements de voirie (visibilité) (84 m²)
- 14 - Elargissement de voirie - Continuité piétonne Joué/La Guierche (940 m²)
- 15 - Elargissement de voirie - Aménagement cheminement doux (1145 m²)
- 16 - Elargissement de voirie - Aménagement cheminement doux (557 m²)

Emplacements réservés - RFF bénéficiaire

- 17 - Réalisation de la LGV Bretagne Pays de la Loire et de ses aménagements (34.18 ha)

4 – MODIFICATION DU RÈGLEMENT - ARTICLE 11

Afin d'améliorer et d'harmoniser certaines dispositions du règlement concernant les clôtures et les matériaux non enduits, l'article 11 est modifié dans toutes les zones à savoir: U - UE - UZ - 1AU - A - N

Clôtures :

PLU actuel :

U 11 : La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

UE 11 : non règlementé

UZ 11 : non règlementé

1AU 11 : La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m.

Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

A 11 : non règlementé

N 11 : non règlementé

Objet de la modification :

Appliquer la même règle pour les zones A et N qu'en zone U

Ajouter dans toutes les zones que les matériaux de type plaque béton sont interdits (au moins sur les voies et emprises publiques).

Matériaux non enduits :

PLU actuel :

U 11 : non règlementé

UE 11 : non règlementé

UZ 11 : L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

1AU 11 : Dans l'ensemble de la zone 1AU et des secteurs 1AUe et 1AUz, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

A 11 : Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

N 11 : non règlementé

Objet de la modification :

Appliquer la même règle pour les zones U et N : ajouter « L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. »

Cette prescription doit être indiquée dans les prescriptions générales de l'article 11 afin qu'elle s'applique aussi bien aux clôtures qu'aux façades.

Zone U - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone U - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ... Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par	Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ... Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.

Zone U - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone U - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture. Façades Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents. Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.	Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture. Façades Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents. Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.

Zone UE - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone UE - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.

Zone UZ - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone UZ- article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - leur adaptation au sol - Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes - l'aspect des matériaux - le rythme des ouvertures - l'harmonie des couleurs. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit. La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - leur adaptation au sol - Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes - l'aspect des matériaux - le rythme des ouvertures - l'harmonie des couleurs. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit. La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.

Zone 1AU - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone 1AU - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Dans l'ensemble de la zone 1AU et des secteurs 1AUe et 1AUz, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. <u>Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat</u> Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...	Dans l'ensemble de la zone 1AU et des secteurs 1AUe et 1AUz, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. De plus, en limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits. <u>Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat</u> Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Zone 1AU - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone 1AU - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture. Façades Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents. Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.	Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture. Façades Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents. Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Zone 1AU - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone 1AU - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
<u>Dispositions particulières applicables au secteur 1AUe</u> Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, <i>aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> <u>Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz</u> Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - leur adaptation au sol - Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes - l'aspect des matériaux - le rythme des ouvertures - l'harmonie des couleurs. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit. La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.	<u>Dispositions particulières applicables au secteur 1AUe</u> Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, <i>aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> <u>Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz</u> Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - leur adaptation au sol - Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes - l'aspect des matériaux - le rythme des ouvertures - l'harmonie des couleurs. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit. La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

Zone A - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone A - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Rappel: Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs. Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. 11.1 Bâtiments agricoles Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés) Les teintes de façades seront soient de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes sombres de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel. 11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...) Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...	Rappel: Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs. Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. 11.1 Bâtiments agricoles Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés) Les teintes de façades seront de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes mates de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel. Pour les silos ou cellules, l'utilisation d'une teinte couleur brique ou béton clair est autorisée. 11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...) Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Zone A - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone A - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - Des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés. Façades Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.	Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - Des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés. Façades Les enduits de façade de couleur vive sont interdits. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont

Zone N - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone N - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Rappel: Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ... Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.	Rappel: Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ... Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.

Zone N - article 11 <u>AVANT la procédure de modification</u>	Zone N - article 11 <u>APRÈS la procédure de modification</u>
Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - Des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés. Façades Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.	Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - Des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés. Façades Les enduits de façade de couleur vive sont interdits. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. En limite des voies et emprises publiques, les matériaux de type plaque béton sont interdits.



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

Note de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal en date du 20 décembre 2019

Le maire,



PRÉAMBULE

Le PLU de la commune de Joué l'Abbé a été approuvé par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2013 et a été modifié deux fois par modification simplifiée :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 mai 2016,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 janvier 2017.

La présente révision allégée a pour objet de modifier le zonage sur le secteur « La Gendrie » à l'entrée ouest du bourg de Joué l'Abbé sur la route de La Guierche pour permettre la densification de fonds de jardins suite au potentiel identifié avec la démarche *Bimby* lancée sur le territoire communal avec le SCoT du Pays du Mans.

La révision allégée concerne les pièces suivantes du PLU :

- Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°4 Documents Graphiques (Règlement graphique)
- Pièce n°5 Règlement

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme dispose que :

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

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Soit de **réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière ;*
- 3° *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

L'objet de la présente procédure étant de réduire la zone N au profit d'une zone U , il y a lieu de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci pouvant prendre une forme allégée conformément

aux dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme :

« **Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire** un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. »

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme et **ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

En conséquence, après concertation auprès de la population, le Conseil Municipal délibère pour arrêter le projet de révision allégée.

Celui-ci est alors soumis :

- à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme.
- à une enquête publique.

A l'issue de la procédure, le Conseil Municipal approuvera le dossier en prenant en compte les remarques éventuellement formulées par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen conjoint ou par la population lors de l'enquête publique.

1- OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La commune de Joué l'Abbé a participé en 2017, à l'expérimentation de la démarche de densification douce « BIMBY » lancée par le SCoT du Pays du Mans. L'objectif des travaux était d'identifier le potentiel de densification sur la commune pour envisager de construire du logement sans consommer d'espaces agricoles ou naturels. Le bureau d'études, maître d'œuvre de la démarche, a organisé en novembre 2017, des entretiens avec les particuliers pour modéliser leurs projets. Les habitants de Joué l'Abbé ont pu disposer de rendez-vous d'une heure avec un architecte pour informer et préciser leurs projets de construction de logements, extension, divisions parcellaires.

A l'issue des entretiens, organisés les 24 et 25 novembre 2017, la commune a constaté que plusieurs propriétaires du secteur de la Gendrie souhaitent construire dans leurs jardins, ou diviser leur terrain, cependant le PLU en vigueur ne permettait pas une densification de ces jardins, classés en N et Nh.

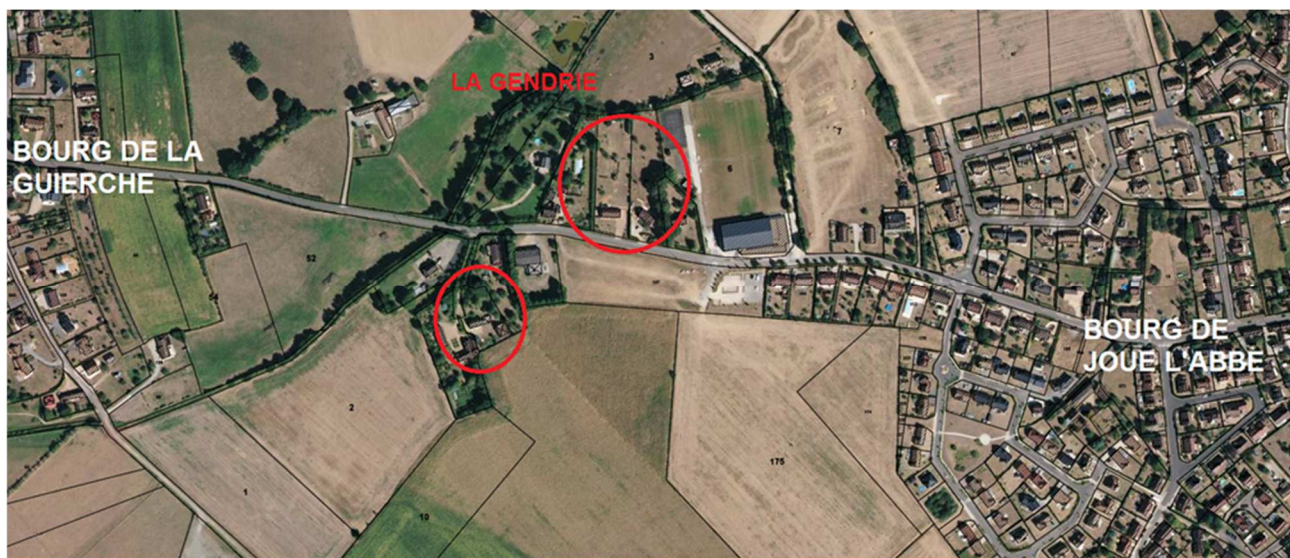
Ces terrains n'ont pas de vocation agricole, ni naturelle. Ils correspondent à des fonds de jardins et sont séparés de l'espace agricole par une haie bocagère à maintenir. Le PADD du PLU de Joué l'Abbé les intègre dans l'enveloppe bâtie du bourg. Le classement en zone naturelle n'est donc pas cohérent.

Afin de permettre l'évolution du PLU sur ces secteurs le conseil municipal de Joué l'Abbé, lors de la séance du **vendredi 30 novembre 2018**, a décidé de prescrire une révision avec une procédure allégée.

Le projet de révision allégée a donc pour but de permettre la densification de terrains localisés sur le secteur de la Gendrie en entrée de bourg proche des équipements sportifs. La commune souhaite ainsi

ouvrir la possibilité de densifier ces terrains, actuellement espaces de jardins sans vocation agricole classés en N et Nh, en les classant en zone urbaine Ua du PLU (secteur urbain non raccordé à l'assainissement collectif). Cette densification permettra de diversifier l'offre de logements sur Joué l'Abbé à proximité des équipements sportifs et à 15 min à pied de la halte TER de La Guierche.

Localisation du secteur :

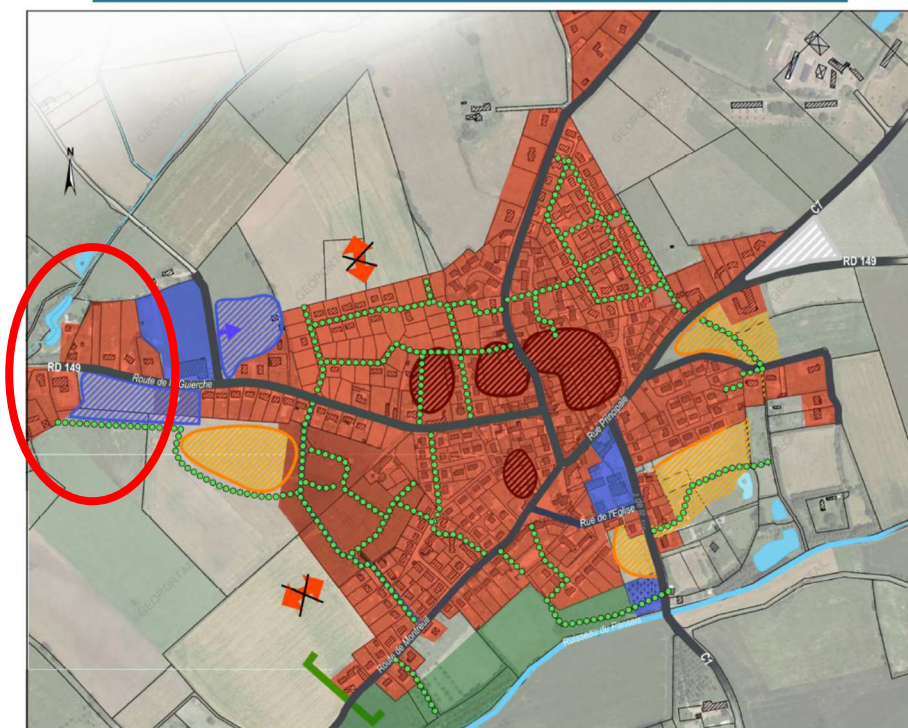


Délimitation des secteurs concernés sur La Gendrie – (Géoportail)



Territoires agricoles recensés à la PAC en 2016 (RPG 2016 – Géoportail)

CARTE DU PROJET À L'ECHELLE DU BOURG



ETAT ACTUEL

- Enveloppe bâtie actuelle du bourg
- Equipements existants

PROJET

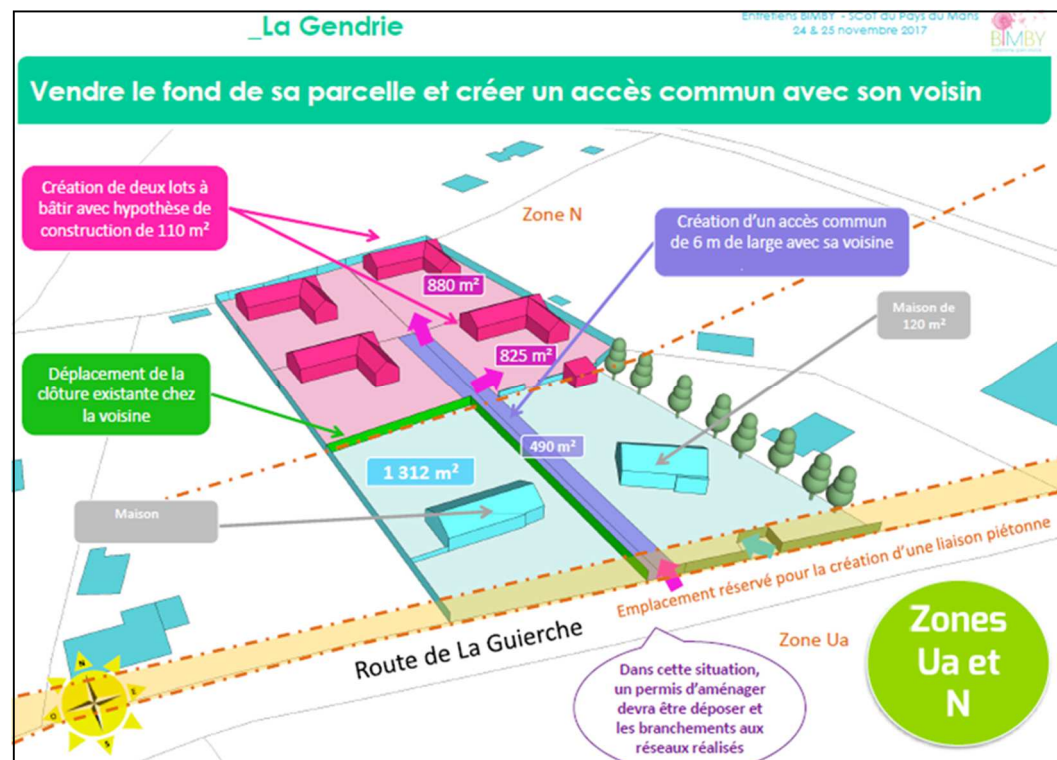
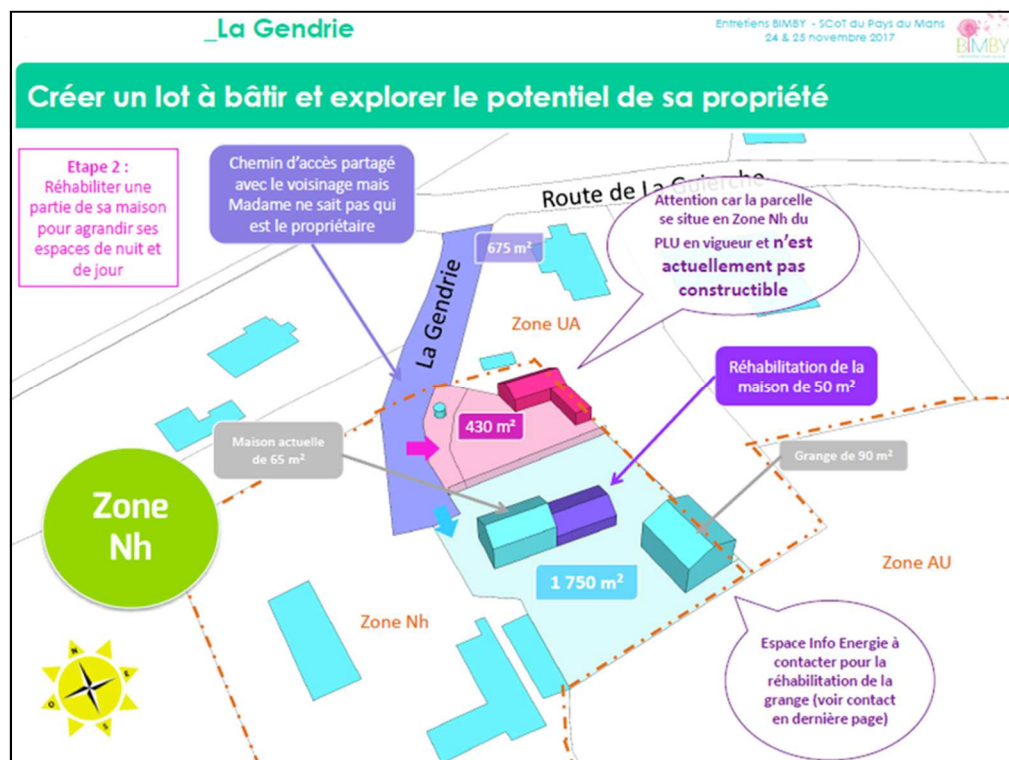
- ▨ Potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains
- ▨ Habitat futur en extension de la trame bâtie existante
- ▨ Extension des équipements culturels, de sport et de loisirs et autres bâtiments d'intérêts collectifs
- ✗ Limiter la consommation d'espace : ne pas étendre l'urbanisation au delà des besoins exprimés
- Cheminements doux à maintenir et à développer
- Limite à l'urbanisation : maintien du corridor agricole
- Préservation de la zone naturelle du Pansais
- ▨ Aménagement de sécurisation de l'entrée du bourg

Plan Local d'urbanisme – PADD

Commune de JOUÉ L'ABBE

Agence ECCE TERRA

19



2- ADAPTATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

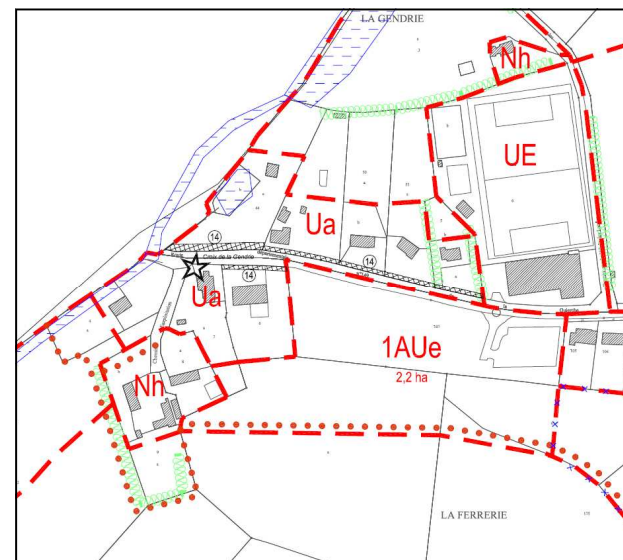
Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme portent sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU ainsi que sur les OAP, avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire pour le secteur de « La Gendrie Nord ».

A. Adaptations apportées aux documents graphiques du P.L.U.: réduction de la zone N et du secteur Nh au profit d'une zone Ua

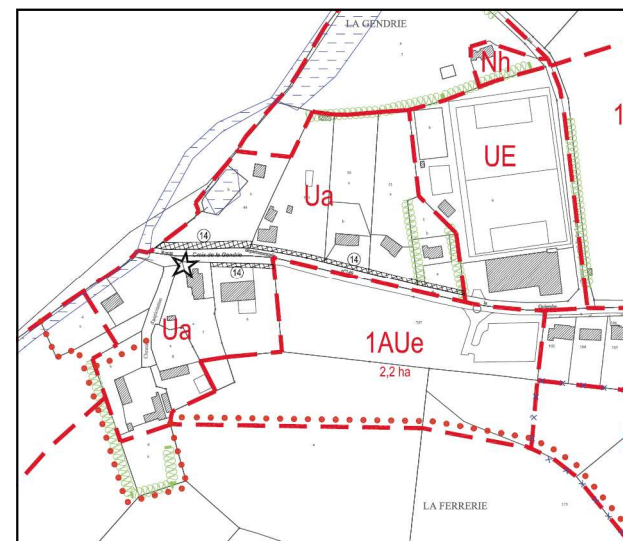
Les fonds de jardins des parcelles ZC0050, ZC0051, ZC0005, ZC0125 sont classés en N dans le PLU en vigueur. Pourtant le PADD les situe dans l'enveloppe bâtie actuelle du bourg (cf. précédemment). Par ailleurs les parcelles ZB0008 et ZB0009 classées en Nh et en continuité urbaine avec la zone Ua, sont également situées dans l'enveloppe bâtie actuelle du bourg dans le PADD. Ces secteurs pourtant situés dans l'enveloppe bâtie et proches des équipements, ne peuvent être densifiés. La commune souhaiterait pouvoir rendre possible la densification de ces secteurs. Les terrains concernés étant des jardins de parcelles déjà bâties, il est proposé de les classer en Ua (secteur urbain non raccordé à l'assainissement collectif).

Le jardin de la parcelle n°ZC0044 située à l'extrême Nord-Ouest est maintenu en N, non constructible, du fait de la proximité du ruisseau du Vilvayer et de zone humides identifiées à la carte de zonage du PLU approuvé en octobre 2017.

Extrait du zonage
AVANT la
procédure de
révision allégée



Extrait du zonage
APRÈS la
procédure de
révision allégée



	PLU Révision allégée 2019
Surface non bâtie de N en Ua	Environ 6080 m²
Surface en majorité bâtie de Nh en Ua	Environ 4350 m²
Total de surface en plus pour le secteur Ua	10 430 m² à noter que l'ancien secteur Nh est déjà bâti.

PLU - TABLEAU DES SURFACES DES ZONES		
Zones et secteurs	Surfaces <u>avant</u> procédure	Surfaces <u>après</u> procédure
U	36,1 ha	36,1 ha
Ua	5,9 ha	6,9 ha (+1ha)
U1	0,3 ha	0,3 ha
U2	0,5 ha	0,5 ha
U3	0,9 ha	0,9 ha
U4	0,5 ha	0,5 ha
1AU	2,1 ha	2,1 ha
2AU	2,7 ha	2,7 ha
UZ	11,7 ha	11,7 ha
1AUz	4 ha	4 ha
2AUz	5,1 ha	5,1 ha
UE	1,6 ha	1,6 ha
1AUe	3,9 ha	3,9 ha
TOTAL ZONES U et AU	75,3 ha	76,3 ha (+1ha)
Ah + Nh	45,9 ha	45,5 ha (-0,4 ha)
A	675,6 ha	675,6 ha
N	242,2 ha	241,6 ha (-0,6 ha)
TOTAL ZONES A et N	963,7 ha	962,7 ha (-1ha)
Surface totale	1039 hectares	1039 hectares

B. Adaptations apportées aux OAP: ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire « La Gendrie Nord »

Ajout page 25 du dossier OAP

Le secteur Ua de La Gendrie nord

Cette opération a pour objectif de permettre la densification de terrains localisés sur le secteur de la Gendrie en entrée de bourg, proches des équipements sportifs et à 15 min à pied de la halte TER de La Guierche. Actuellement ces terrains sont des espaces de jardins sans vocation agricole. Ils ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif (secteur Ua).

Programmation :

- minimum 4 logements individuels, l'implantation des différents bâtiments devant permettre l'aménagement de l'ensemble de la zone,

Principes d'aménagement :

- protéger et conserver la haie au nord, transition avec l'espace agricole,
- prévoir un accès groupé et unique sur la route de La Guierche,
- assurer au maximum la rétention des eaux pluviales à la parcelle, avant rejet au réseau public
- limiter à 30 % la surface imperméabilisée par lot, pour faciliter l'intégration dans le tissu urbain situé en entrée de bourg à proximité d'espaces agricoles et du ruisseau.
- aménager un point de regroupement des déchets à l'entrée de l'impasse à proximité de la RD149 (à voir avec conseil départemental).

Schéma des principes d'aménagement :

Ajout page 7 du dossier OAP, dans le tableau de programmation des logements

Secteurs d'habitat futur	Surface	Typologie des logements	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Nombre minimum de logements sociaux
Ua La Gendrie nord	3 650 m ²	Individuel	11 log/ha	4	0

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ

DDT 72
SG-RM
Service de la légalité
de l'urbanisme
06 FEV. 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Note de présentation

P.L.U. approuvé le 17 octobre 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 mai 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 26 janvier 2017 approuvant la
modification simplifiée n°2 du P.L.U.



PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué l'Abbé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2013.
Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 27 mai 2016.

Le présente procédure a pour objectif d'apporter quelques adaptations au règlement du Plan Local d'Urbanisme concernant :

- **l'implantation des constructions par rapport aux voies départementales dans les zones UZ et 1AUz à vocation d'activités,**
- **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone U couvrant les espaces urbanisés du bourg,**
- **L'aspect des constructions dans les zones 1AU et A.**

Conformément aux dispositions des articles L.123-13-3 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet :

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

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

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

il est possible de recourir à une procédure de modification, celle-ci pouvant être menée suivant une procédure simplifiée si elle n'a pas pour objet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du

plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Après notification de la modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Municipal approuve la modification simplifiée, éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

1 - MODIFICATION DES REGLES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES EN ZONES UZ ET 1AUZ

Le contexte:

Le PLU approuvé en 2013 édictait, pour les zones destinées au développement économique du territoire (zones UZ et 1AUz), des règles spécifiques d'implantation des constructions (article 6) par rapport aux voies départementales à savoir :

- un recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD300,
- un recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 232.

L'application de ces règles de recul résulte du règlement de voirie départemental adopté par le département de la Sarthe en novembre 2010.

Ce règlement établit une hiérarchisation du réseau routier départemental, qui identifie :

- la RD 300 comme voie structurante de catégorie 1A,
- la RD 232 comme voie de type II.

Pour chaque catégorie, le règlement de voirie départemental définit des règles de recul que le département souhaite voir appliquer dans les documents d'urbanisme de la Sarthe. Ces règles de recul apparaissent dans le tableau ci-contre.

En outre, l'article 6 des zones UZ et 1AUz définissait des règles de recul de 6 mètres par rapport à l'axe des voies autres que les routes départementales.

Objet de la modification simplifiée:

L'objet de la modification simplifiée est de modifier les règles de recul par rapport aux voies et de les ramener à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Cette modification doit permettre :

- d'optimiser le foncier constructible mis en place dans le cadre du P.L.U. notamment au niveau de la zone d'activités des Petites Forges, en

réduisant les surfaces rendus inconstructibles du fait de l'application des marges de recul départementales,

- d'assurer la continuité des implantations dans le prolongement des bâtiments existants dans la zone des Petites Forges, qui sont implantés entre 5 et 10 mètres par rapport aux voies départementales.

- dans un souci de simplification, d'uniformiser la norme de référence pour l'application du recul, en ne faisant désormais référence qu'au seul alignement (et non plus à l'axe en ce qui concerne les voies autres que les routes départementales),

- de corriger, dans le règlement de la zone 1AUz, la référence à un recul par rapport à la RD 149 alors qu'aucune zone 1AUz n'est localisée le long de cet axe de circulation.

Extrait du règlement de voirie départemental - CD72, novembre 2010

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

Les pièces du PLU à modifier:

Le règlement pour les articles 6 des zones UZ et 1AUz

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone UZ Article 6	Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à : - 35 m de l'alignement de la RD 300, - 20 m de l'alignement de la RD 232, - 6 m de l'axe des autres voies.	Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à : - 5 m de l'alignement des RD 300 et RD 232, - 3 m de l'alignement des autres voies.
	(...)	(...)
Zone 1AUz Article 6	<u>Disposition particulière applicable au secteur 1AUz</u> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à : - 35 m de l'alignement de la RD 300, - 10 m de l'alignement de la RD 149, - 6 m de l'axe des autres voies. Ce recul pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).	<u>Disposition particulière applicable au secteur 1AUz</u> Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à : - 5 m de l'alignement de la RD 300, - 10 m de l'alignement de la RD 149, - 3 m de l'alignement des autres voies. Ce recul pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur).

NB : il est précisé que la réduction des règles de recul par rapport aux voies départementales dans le P.L.U. est réalisée suite à accord préalable du département de la Sarthe (courrier en date du 27 octobre 2016).

2 - MODIFICATION DES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE U

Le contexte:

Depuis l'application du PLU approuvé en 2013, un certain nombre de permis de construire portant sur l'extension de constructions existantes s'est vu bloqué du fait de l'application de l'article 7, qui impose une implantation des constructions sur au moins une limite séparative.

En effet, en zone U, plusieurs habitations existantes ne sont pas localisées sur les limites séparatives. Dans le cadre de projets d'extension, l'application de l'article 7 actuel implique que cette extension soit réalisée de manière à joindre la limite séparative, ce qui peut se révéler contraignant lorsque l'habitation est éloignée des limites.

Objet de la modification simplifiée:

Face à ce constat, les élus souhaitent exclure l'application de la règle d'implantation sur au moins une limite séparative dans le cadre des projets d'extension.

Par ailleurs, les élus souhaitent profiter de cette procédure pour :

- simplifier l'application des règles de retrait par rapport aux limites séparatives en ne faisant référence qu'au seul retrait d'1,9m sans mentionner la condition d'existence ou non d'ouvertures,
- préciser l'emprise au sol des constructions « de très faible emprise » mentionné dans le règlement initial.

Les pièces du PLU à modifier:

Le règlement pour l'article 7 de la zone U

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone U Article 7	Toute construction nouvelle doit être implantée: - sur au moins une limite séparative, ou plusieurs limites séparatives, - pour les autres façades non implantées en limite, la construction devra être implantée à une distance minimum, d'1.40m de la limite séparative. Dans ce cas la création d'une ouverture sur la façade cette distance est portée à 1.90 m de la limite séparative. L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.	Toute construction nouvelle doit être implantée : - sur une ou plusieurs limites séparatives (cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes). - pour les façades non implantées en limite, la construction devra être implantée à une distance minimum de 1,90m de la limite séparative. L'implantation des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10m² n'est pas réglementée.

3 - MODIFICATION DE RÈGLEMENT RELATIF À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE 1AU ET A

Le contexte:

L'article 11 définit les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Dans plusieurs zones du PLU, cet article interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...).

Toutefois, il apparaît que :

- dans les zones de type 1AU, seule la zone 1AUz à vocation d'activités est soumise à cette règle. Les zones 1AU à vocation d'habitat et les zones 1AUe à vocation d'équipements n'intègrent pas cette disposition alors que l'aspect des constructions mérite également d'être encadré sur ce point dans ces deux zones,
- dans la zone A, seuls les bâtiments agricoles sont soumis à cette disposition, qui ne vise donc pas les autres constructions possibles dans cette zone (logement de fonction, etc.).

Objet de la modification simplifiée:

La modification simplifiée vise à s'assurer que les dispositions relatives à l'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits s'appliquent bien pour l'ensemble des constructions existantes ou à créer dans les zones 1AU et A.

Pour cela, le paragraphe relatif à l'emploi nu de matériaux destinés à être enduits est déplacé au début de l'article 11 des zones 1AU et A.

Les pièces du PLU à modifier:

Le règlement pour l'article 11 des zones 1AU et A

Article et zone concernés

Règlement avant modification simplifiée

Règlement après modification simplifiée

Zone 1AU Article 11

Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat

(...)

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol
- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes
- l'aspect des matériaux
- le rythme des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone 1AU et des secteurs 1AUe et 1AUz, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat

(...)

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol
- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes
- l'aspect des matériaux
- le rythme des ouvertures
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.~~

Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

**Article et zone
concernés**

Règlement avant modification simplifiée

Rappel: Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

11.1 Bâtiments agricoles

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés)

Les teintes de façades seront soit de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes sombres de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel.

11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...)

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

(...)

Règlement après modification simplifiée

Rappel: Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.1 Bâtiments agricoles

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

~~L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.~~

L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés)

Les teintes de façades seront soit de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes sombres de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel.

11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...)

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

(...)

**Zone A
Article 11**

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Note de présentation

P.L.U. approuvé le 17 octobre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 mai 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 27 mai 2016 approuvant la
modification simplifiée n°1 du P.L.U.

DDT 72
SG-RH/AJ
Contrôle de légalité
de l'urbanisme
13 JUL. 2016



PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué l'Abbé a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2013.

Le présente procédure a pour objectif:

- **La réduction d'un emplacement réservé sur la zone d'activités des Petites Forges,**
- **La modification de l'article 11 des zones U, 1AU, A et N.**

Conformément aux dispositions des articles L. 123-13-1 à L.123-13-3 du code de l'urbanisme, lorsque l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;

il est possible de recourir à une procédure de modification, celle-ci pouvant être menée suivant une procédure simplifiée si elle n'a pas pour objet :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Après notification de la modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées, le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Municipal approuve la modification simplifiée, éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

1 - RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Le contexte:

Le PLU approuvé en 2013 prévoit un emplacement réservé n°1 à destination d'un parking-relais (bus-voitures) sur la zone d'activités des Petites Forges, notamment en vue du projet de ligne « expresse » Ballon-le Mans (RD 300). Cet emplacement réservé se localise de part et d'autre de la RD 300.

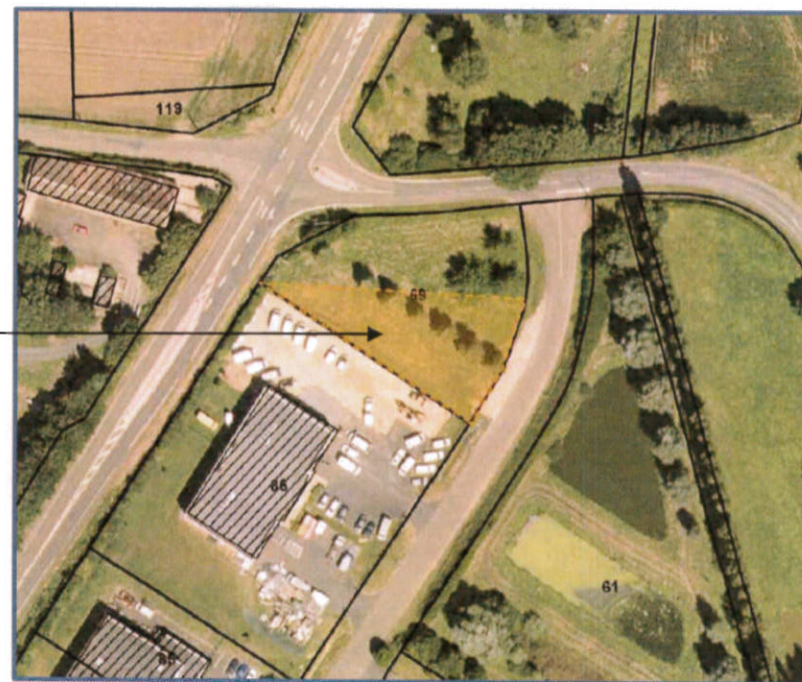
Objet de la modification simplifiée:

L'objet de la modification simplifiée est de réduire cet emplacement réservé n°1 afin de permettre une extension de l'entreprise existante, sans toutefois remettre en cause le projet de réalisation d'un parking-relai.

Dans ce cadre, une concertation a été menée avec le Syndicat mixte du Pays du Mans au sujet du devenir de l'emprise réservée n°1 sur la ZA des Petites Forges à Joué l'Abbé.

Une proposition de terrain d'une surface de 1000m², identifié en jaune sur la carte ci-contre et prévu à la vente, est apparue la plus adaptée au regard des potentiels futurs aménagements de transport:

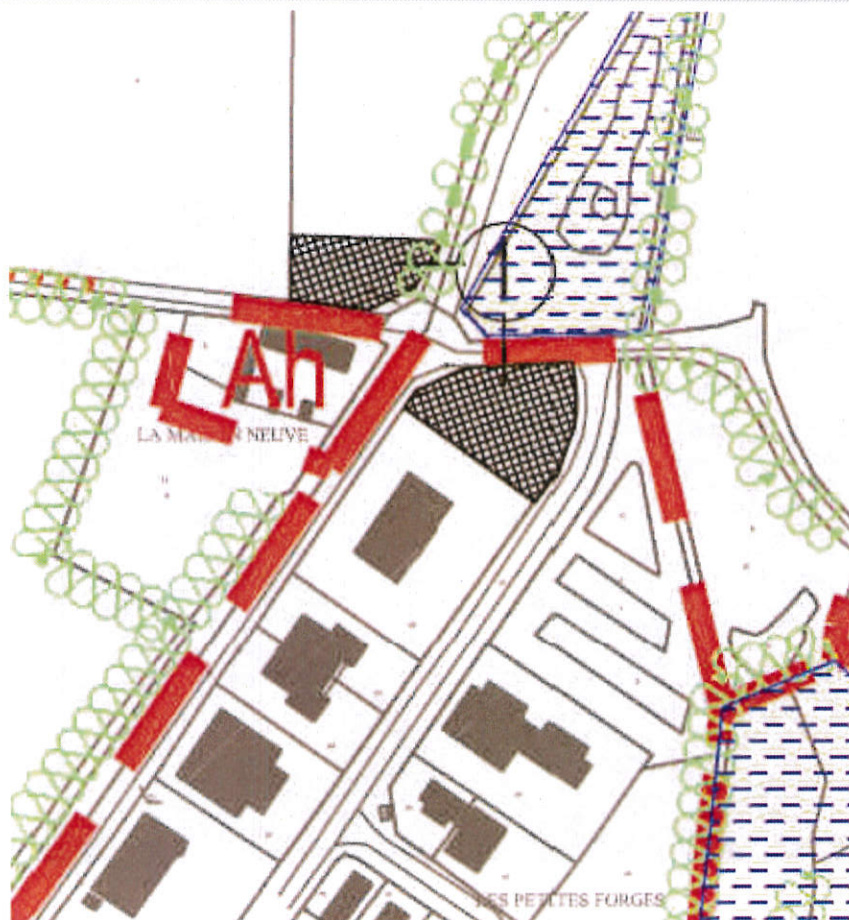
- création d'une aire de covoiturage,
- aménagement d'un arrêt de transports collectifs interurbains (projet ligne expresse) qui sera à définir avec la future Autorité Organisatrice de Transport: la Région des Pays de la Loire.



Les pièces du PLU à modifier:

Les documents graphiques (plan de zonage du territoire) sont à modifier.

Extrait du plan de zonage avant modification



Intitulé ER n°1 avant modification

Stationnement relais « bus-voiture »

Intitulé ER n°1 après modification

Création d'une aire de covoiturage et aménagement d'un arrêt de transports collectifs interurbains

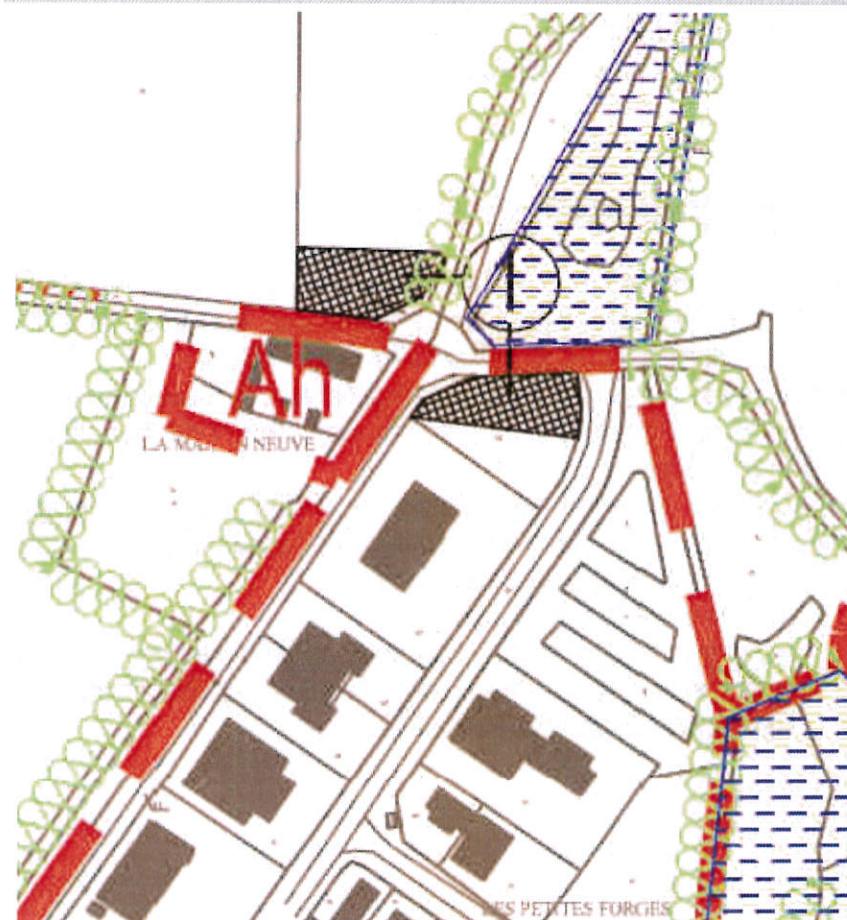
Surface ER n°1 avant modification

1273m² + 2160m²

Surface ER n°1 après modification

1273m² + 1160m²

Extrait du plan de zonage après modification



2 - MODIFICATION DES RÈGLES DE L'ARTICLE 11 DES ZONES U, 1AU, A ET N

Le contexte:

Depuis l'application du PLU approuvé en 2013, plusieurs permis de construire ont été refusé du fait de l'application de **l'article 11 du règlement**.

En effet, le règlement du PLU prévoit par exemple:

- que les matériaux de couverture seront constitués soit de tuiles plates, soit d'ardoises, interdisant par exemple la réalisation d'une extension d'une maison d'habitation en tuiles mécaniques, alors même que la maison d'habitation est elle-même couverte de tuiles mécaniques,
- des règles plus strictes pour les matériaux de couverture des « maisons anciennes », sans préciser davantage cette notion, ce qui peut conduire à interprétation et difficultés d'application,
- que les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans interdisant par exemple les toitures-terrasses,
- que les enduits de façade et les matériaux de couverture des constructions annexes seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois limitant fortement les possibilités architecturales.

Le règlement du PLU prévoit néanmoins des « exceptions » dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées, et dans le cas de projets de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises). Toutefois, une extension d'une maison

d'habitation en bardage bois avec une toiture terrasse serait-elle considérée « d'architecture contemporaine » et serait-elle autorisée?

Ce type de projet est désormais courant et s'intègre facilement à l'environnement.

Enfin, de plus en plus d'habitants souhaitent édifier un mur en façade sur rue ou en limite séparative. Or aucune règle n'est fixée quant à la hauteur des clôtures. Le bourg de Joué l'Abbé présente des clôtures de faible hauteur. Afin d'harmoniser l'ensemble, le futur règlement prévoit des hauteurs relativement faibles afin d'être en cohérence avec ce qui existe sur le bourg tout en permettant plus que des murets bas.

Objet de la modification simplifiée:

Face à ces constats il semblait nécessaire:

- d'assouplir la règle concernant les matériaux de couverture et les façades,
- de préciser le terme de « maisons anciennes »,
- de ne plus distinguer les « exceptions » mais de les intégrer dans le corps des règles générales,
- d'ajouter une règle sur les hauteurs des clôtures (en zones U et AU).

Par souci d'harmonisation, les modifications apportées à l'article 11 sont réalisées pour les zones U, 1AU, A et N.

Les pièces du PLU à modifier:

L'article 11 des zones U, 1AU, A et N du règlement écrit est à modifier.

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone U	11.1 Règle générale Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Les matériaux de couverture seront constitués: - soit de tuiles plates, - soit d'ardoises.	11.1 Règle générale Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...
Zone U Article 11		

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone U Article 11	Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents.	Façades Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents. Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier.
	Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.	Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

**Article et zone
concernés**

Règlement avant modification simplifiée

Règlement après modification simplifiée

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées:

- Dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises) et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Zone U
Article 11**

Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées:

- Dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises) et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).~~

~~Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.~~

	Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone 1AU	Zone 1AU Article 11	<u>Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat</u> 11.1 Règle générale Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Les matériaux de couverture seront constitués: - soit de tuiles plates, - soit d'ardoises.	<u>Dispositions particulières applicables à la zone 1AU stricte à vocation principale d'habitat</u> 11.1 Règle générale Les sous-sols sont interdits. Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : - les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone 1AU Article 11	Pour les maisons anciennes, une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² devra être respectée afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.	Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit. Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone 1AU Article 11	Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents.	Façades Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents. Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier.
	Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.	Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois. Clôtures La hauteur des murs de clôtures (en façade sur rue et en limite séparative) sera comprise entre 0,80m et 1,50m. Dans le cas de la mise en place de dispositifs à claire-voie (grille, ...), la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

**Article et zone
concernés**

Règlement avant modification simplifiée

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées:

- Dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises) et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Zone 1AU
Article 11**

Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.

Règlement après modification simplifiée

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées:

- Dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises) et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).~~

~~Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.~~

Zone A

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone A Article 11	11.1 Bâtiments agricoles Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.	11.1 Bâtiments agricoles Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.
	L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.	L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.
	L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés)	L'emploi de matériaux brillants est interdit (sauf les panneaux photovoltaïques qui sont autorisés)
	Les teintes de façades seront soient de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes sombres de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel.	Les teintes de façades seront soient de teinte pastels de type beige à ocre, ou de teintes sombres de type vert, brun, gris ou de teinte bois naturel.
	11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...) 11.2.1. Règle générale Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.	11.2 Autres constructions (habitations, annexes, ...) 11.2.1. Règle générale Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone A Article 11	Les matériaux de couverture seront constitués: - soit de tuiles plates, - Soit d'ardoises.	Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ... Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.
	Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - Des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés.	Les prises de jour en toiture seront assurées par: - des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans, - Des lucarnes à deux pans en retrait, Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés.
	Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.	Façades Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone A Article 11	Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.	Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.
	11.2.2. Exceptions Des règles différentes pourront être autorisées: - Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises). Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).	11.2.2. Exceptions Des règles différentes pourront être autorisées: - Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises). Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone A Article 2	Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah: Sont autorisés: - L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où: - dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur, - dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général. - dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. - La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m². - Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent. - Les abris pour animaux d'une surface de 40m² maximum et à raison d'une construction par unité foncière.	Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah: Sont autorisés: - L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où: - dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur, - dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général. - dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. - La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m². - Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent. - Les abris pour animaux d'une surface de 40m² maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

Zone N

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone N Article 11	11.1. Règle générale Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. Les matériaux de couverture seront constitués: - soit de tuiles plates, - Soit d'ardoises.	11.1. Règle générale Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. Toitures Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: - soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), - soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire). Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tels que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ... Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques. Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, ...) seront d'aspect mat ou traités anti-brillance. L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes, ...) est interdit.
	Pour les maisons anciennes, une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² devra être respectée afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.	Pour les maisons anciennes traditionnelles d'avant 1930 déjà couvertes en tuiles plates, la couverture devra être réalisée en tuiles plates d'une densité minimum comprise entre 55 et 75 tuiles au m² afin d'éviter des dégradations du bâti par l'usage de grande tuiles mécaniques.

**Article et zone
concernés**

Règlement avant modification simplifiée

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- Des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés.

Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.

Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.

**Zone N
Article 11**

11.2. Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées:

- Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises). Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

Règlement après modification simplifiée

Les prises de jour en toiture seront assurées par:

- des lucarnes de type gerbière établies au nu de la maçonnerie des longs pans,
- Des lucarnes à deux pans en retrait,

Les châssis de toiture encastrés sont également autorisés.

Façades

Les enduits de façade de couleur vive sont interdits.

~~Les annexes non accolées de plus de 40m² seront couvertes d'une toiture à deux pans. Les enduits de façade et les matériaux de couverture seront identiques à ceux de la construction principale, sauf si elles sont réalisées en bois.~~

11.2. Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées:

~~— Dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine (rénovations, extensions et annexes comprises). Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).~~

Article et zone concernés	Règlement <u>avant</u> modification simplifiée	Règlement <u>après</u> modification simplifiée
Zone N Article 2	Dispositions particulières applicables au secteur Nh: Sont autorisés: L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où: - dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur, - dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général. - dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m². Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent. Les abris pour animaux d'une surface de 40m² maximum et à raison d'une construction par unité foncière.	Dispositions particulières applicables au secteur Nh: Sont autorisés: L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où: - dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur, - dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général. - dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m². Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent. Les abris pour animaux d'une surface de 40m² maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Révision du P.L.U. prescrite le 28 aout 2009
P.L.U. arrêté le 31 janvier 2013
P.L.U. mis à l'enquête publique le 13 juin 2013
P.L.U. approuvé le 17 octobre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 17 octobre 2013.



SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE.....	5
<u>Le contexte normatif supra-communal</u>	<u>5</u>
<u>Le contexte normatif communal</u>	<u>12</u>
<u>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (art. L.123-1-2 CU)</u>	<u>14</u>
 VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL.....	 17
<u>1.1- Situation historique, géographique et administrative.....</u>	<u>19</u>
<u>1.2- Analyse démographique</u>	<u>23</u>
<u>1.3- Situation du logement.....</u>	<u>29</u>
<u>1.4- Analyse socio-économique.....</u>	<u>35</u>
<u>1.5- Équipements et vie locale.....</u>	<u>45</u>
 VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	 49
<u>2.1- Environnement physique</u>	<u>51</u>
<u>2.2- Risques, contraintes et nuisances.....</u>	<u>55</u>
<u>2.3- Transports et déplacements.....</u>	<u>59</u>
<u>2.4- Analyse paysagère.....</u>	<u>63</u>
<u>2.5- Analyse urbaine.....</u>	<u>73</u>
<u>2.6 Patrimoine architectural et archéologique.....</u>	<u>83</u>

VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....	87
<u>3.1 – Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....</u>	<u>89</u>
<u>3.2 – Justifications de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....</u>	<u>121</u>
<u>3.3 – Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS.....</u>	<u>147</u>
 VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	 157
 VOLET 5 - INDICATEURS À ÉLABORER POUR LA RÉALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	 191

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009. Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports. Ces objectifs ont été concrétisés et déclinés thème par thème par la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par la loi « Grenelle 1 » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
- Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources - Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales - Rationaliser la demande de déplacement	- Gérer le sol de façon économe - Réduire les émissions de gaz à effet de serre - Réduire la consommation d'énergie - Économiser les ressources fossiles - Protéger les milieux naturels et le paysage - Prendre en compte la salubrité et la sécurité - Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

EQUILIBRE, DIVERSITÉ ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« 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 ;

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».

LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

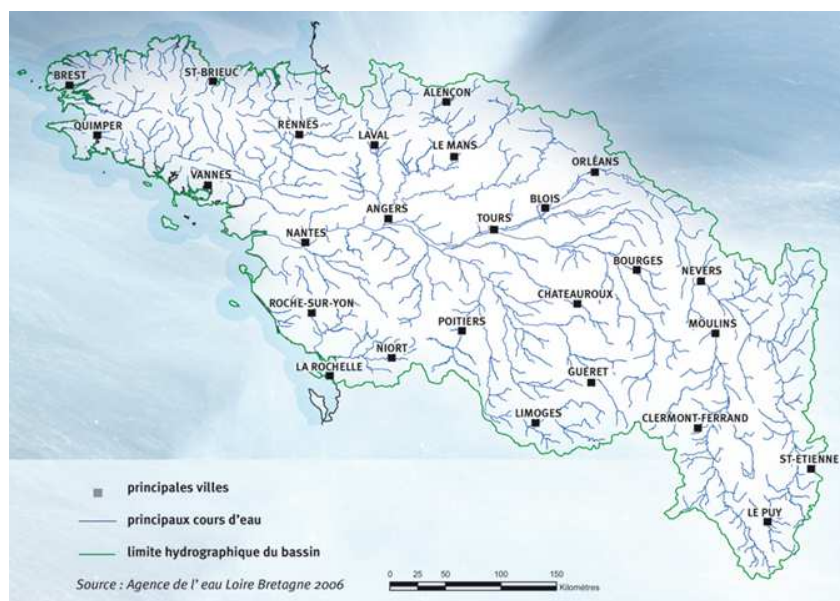
Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et aux articles L.212-1 et L.212-3 du Code de l'Environnement, le Plan Local d'urbanisme de Joué l'Abbé doit être compatible avec les documents de portée supérieure suivant:

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un document de planification dans le domaine de l'eau qui couvre la période 2010-2015. Il a été élaboré par le comité de bassin puis approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 18 novembre 2009. Ce document remplace le SDAGE de 1996 et sera mis à jour en 2015.

Les nouvelles orientations et les dispositions prises sont les suivantes:

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 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.



Source: <http://www.eau-loire-bretagne.fr>

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DU MANS ET LA RÈGLE DE L'URBANISATION LIMITÉE (ART. L.122-2CU)

Le périmètre du SCoT est celui du Pays du Mans. Il est situé au cœur du département de la Sarthe, autour du Mans, compte environ 261 500 habitants (INSEE 2007) répartis sur 48 communes sur environ 811 km². 46 communes font partie d'une structure intercommunale à fiscalité propre, regroupées au sein d'une communauté urbaine et de six communautés de communes.

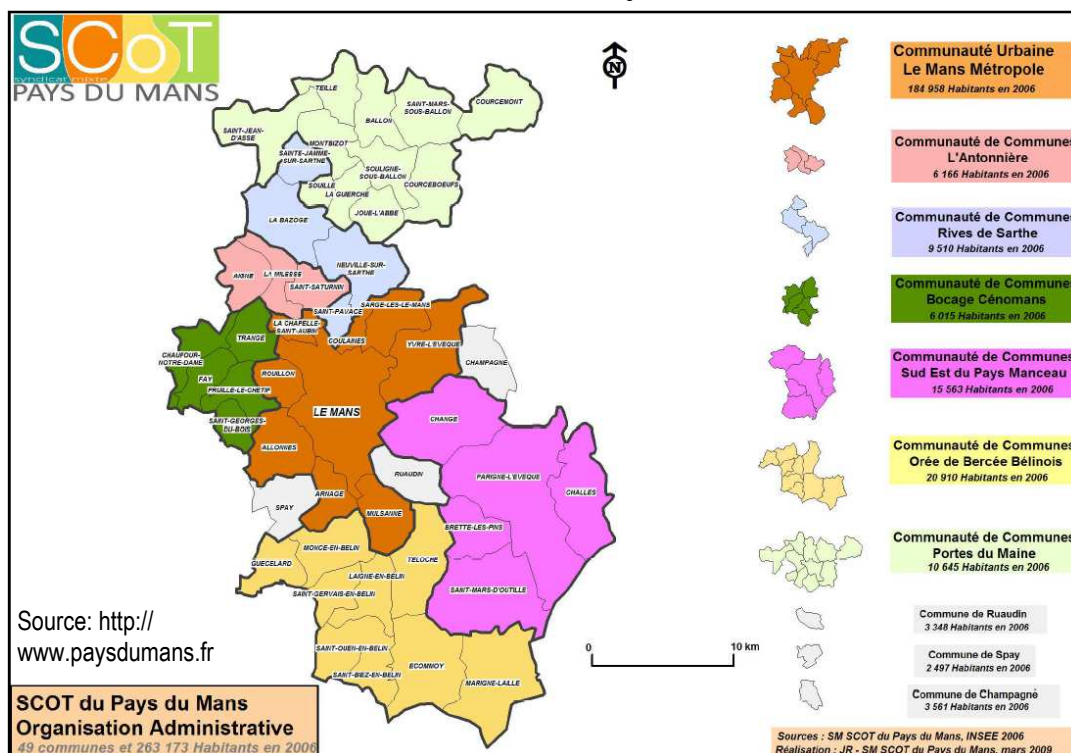
Le PLU de Joué l'Abbé devra être compatible avec les orientations définies par le SCoT du Pays du Mans en cours de révision.

La communauté de communes des Portes du Maine a intégré le périmètre du SCoT du Pays du Mans en 2006. Ainsi la commune de Joué l'Abbé est concernée par le SCoT en cours d'élaboration mais pas par le schéma directeur de la région mancelle approuvé en octobre 2001.

Le diagnostic a été livré fin 2010.

En outre, en application de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, la commune étant située dans le périmètre des 15 km de la périphérie de l'agglomération du Mans, elle est soumise à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de son appartenance à un SCoT applicable.

Périmètre du SCoT du Pays du Mans

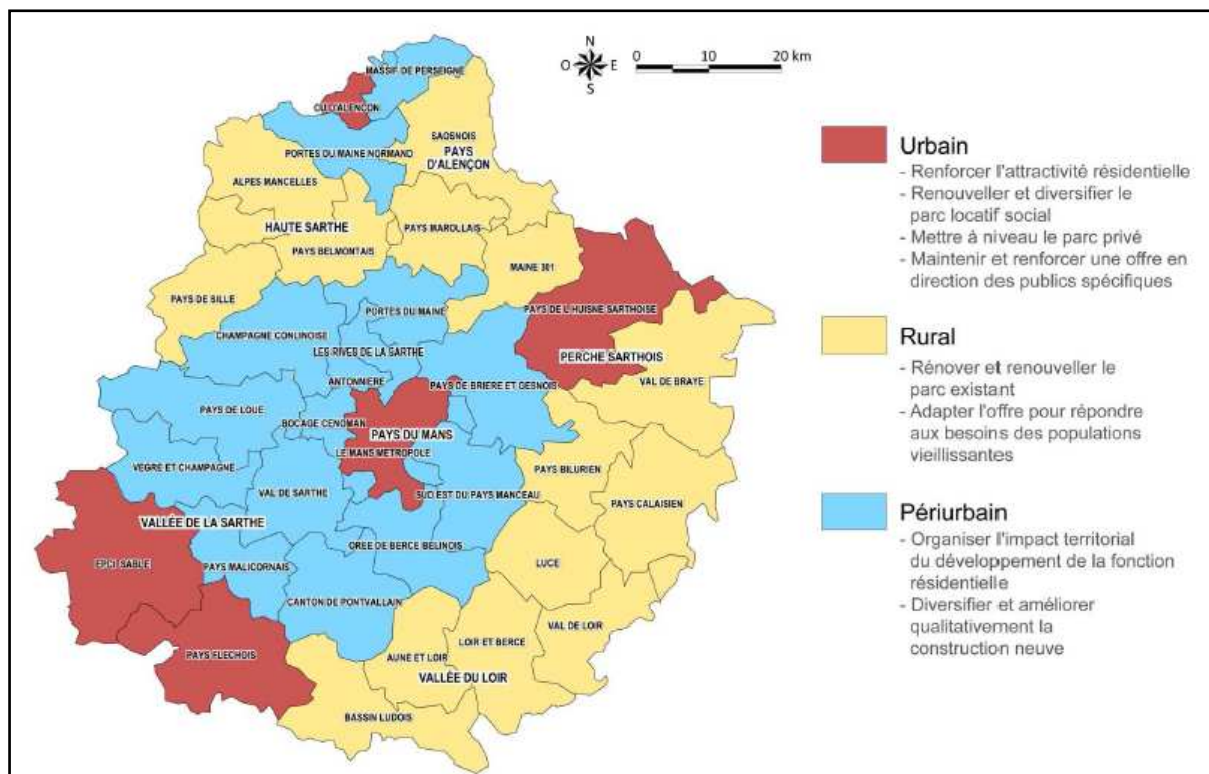


LES DOCUMENTS DE CADAGE

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA SARTHE

Le PDH distingue trois secteurs au sein du département définis ci-dessous.

La communauté de communes des Portes du Maine s'inscrit dans la secteur dit « périurbain ».



Les orientations à privilégier sont les suivantes:

- Diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve
 - Développement de l'offre à destination locative,
 - Développement de l'offre à prix maîtrisés (en locatif et en accession à la propriété) tout en renforçant des formes d'habitat plus économes du foncier.
- Organiser l'impact territorial du développement de l'habitat:
 - Favoriser la construction neuve autour des « nœuds » de développement retenus,
 - Dans un lien étroit avec les activités économiques et l'offre de transports.

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de Joué l'Abbé dispose d'un Plan d'Occupation des Sols datant de janvier 1994. Ce document ne correspond plus aux exigences qui résultent de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) et de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat », qui imposent la mise en place d'un nouvel instrument de planification urbain: le Plan local d'urbanisme.

Par délibération en date du 28 août 2009, la commune a décidé de prescrire la révision du POS approuvé le 6 janvier 1994 en vue de son passage en PLU sur l'ensemble du territoire communal. Cette révision a pour principaux objectifs:

- de dresser une vision globale du devenir de la commune à travers le projet d'aménagement et de développement durable,
- de définir l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux, cohérent et raisonné dans le cadre d'ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs avec une meilleure maîtrise du foncier non bâti, du rythme et du phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation,
- d'assurer la pérennité des infrastructures en tenant compte de leur limite d'accueil,
- de limiter un développement en adéquation avec la capacité de la future station d'épuration,
- de réfléchir sur les consommations spatiales et notamment:
 - les formes urbaines, la diversité des fonctions et la mixité sociale,
 - les échanges entre quartiers,
 - l'aménagement des rues et des espaces publics, en portant attention à l'accessibilité à tous et en donnant priorité aux déplacements doux pour les déplacements de proximité.
- d'assurer la sécurisation des entrées de bourg,
- de protéger les espaces naturels et le milieu agricole, sachant que le foncier agricole est déjà amputé par la LGV,
- de penser une politique de développement économique, la zone d'activités intercommunale étant située sur la commune.

Il est également intégrer dans l'étude du PLU, une **Approche Environnementale de l'Urbanisme** qui permettra de:

- hiérarchiser les enjeux environnementaux propres à la commune,
- mesurer les impacts induits par les orientations données par le projet de PLU,
- définir les actions limitant ces impacts.

La commune voisine de La Guierche révisant également son PLU, l'aspect déplacement autour de la Gare sera aussi étudié, et par conséquent les liens à créer entre les deux communes.

Les modalités de la concertation sur Joué l'Abbé ont été définies comme suit:

- par voie d'affichage et insertion dans la presse locale,
- par la tenue d'une réunion publique,
- par publication dans le bulletin communal,
- par la mise à disposition du public en mairie d'un cahier d'observations pendant la durée de l'étude afin que la population puisse faire connaître au Conseil municipal ses réactions, observations, interrogations sur le projet de PLU,
- par une mise à disposition du public des documents ou études validés.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ART. L.123-1-2 CU)

L'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Joué l'Abbé a été réalisée sur la base de photos aériennes, pour une période de 10 ans (approximativement entre 2000 et 2010). Cette analyse sur 10 ans permet une comparaison plus aisée avec les extensions de l'urbanisation prévue au présent PLU.

La présente partie distingue la consommation d'espaces pour l'habitat et pour les activités.

CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'HABITAT

Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence une **densité globale de construction de 10 logements à l'hectare sur les dix dernières années**, en considérant le développement de l'habitat sur le bourg et sur le reste du territoire (hameau du Pansais).

Localisation	Nombre de logements	Superficie consommée (en hectare)
BOURG		
Route de la Guierche	2	0.2
Hameau des Charmes	41	4.1
Route des Chapuisières	5	
Clos des Genêts	13	4.1
Clos des Charmes	24	
Hameau de la Ferrerie	40	3.7
Sous-total	128	12.1
Densité moyenne sur le bourg	10.6	
TERRITOIRE		
Le Pansais	7	1.2
Densité moyenne sur le Pansais	5.8	
TOTAL	135	13.3
Densité moyenne	10	

CONSOMMATION D'ESPACES PAR LES ACTIVITÉS

Il s'agit ici de connaître la consommation d'espaces induite par le développement de la **zone d'activités des Petites Forges**.

Pour rappel, la superficie de la ZA actuelle est de 10,7 hectares (terrain acheté par la communauté de communes en 1994).

- En 1997: aménagement d'une 1ère tranche de 5,5 ha.
- En 2007: aménagement d'une 2ème tranche de 5,2 ha, dont 3,7 ha reste à vendre.

Le tableau ci-dessous permet une analyse précise de la consommation d'espaces par les activités sur les 10 dernières années sur la ZA des Petites Forges. Il dresse la liste des nouvelles implantations d'entreprises qui ont eu lieu entre 2002 et 2012, et pour chacune la surface consommée.

Communauté de Communes des Portes du Maine						
Liste des entreprises ZAI des "Petites Forges"						
Nom entreprise	Date installation	Propriétaire/ Locataire	Surface parcelle occupée	N° parcelle	Section	Observations
AGRILOISIRS	nov-10	Propriétaire	4481 ²	57	ZK	en remplacement de Maine charpente locataire depuis 2002
OVITY AIR COMPRIME	nov-10	Propriétaire	2784 ²	69	ZK	locataire depuis 15 février 2004
GASTINEAU	19-mai-03	Propriétaire	900 ²	67	ZK	
RESTOR AUTO	17-mai-06	Propriétaire	588 ²	73	ZK	
SARL A POSER		Propriétaire	2200 ²	76	ZK	
SARL BOULVERT	sept-08	Propriétaire	1679 ²	84	ZK	
SARL R.M.O	déc-09	Propriétaire	1516 ²	85	ZK	locataire depuis 1er mai 2005
3D SYSTEM CEP	01-janv-06	Locataire	2600 ²	58	ZK	
AP PETIT	01-déc-10	Locataire	4658 ²	86	ZK	
SOCIETE HERBRON	juin-07	Propriétaire	1264 ²	79	ZK	
CARRELAGE LAURENT	févr-08	Propriétaire	547 ²	78	ZK	
SCI KALEX	14-oct-09	Propriétaire	2567 ²	80	ZK	
CEP (3D SYSTEM)	mars-07	Propriétaire	3876 ²	62	ZK	locataire depuis 1996 hors lotissement
CONCEPT BUREAUX CLOISONS		Locataire	1520 ²	64	ZK	locataire depuis 16 aout 2005 hors lotissement
SCI KATAMEX	20-mai-10	Propriétaire	6466 ²	88	ZK	
ERDF POSTE DE DISTRIBUTION				77	ZK	
ATLANTIC MÉTAL		Futur propriétaire	10000 ²	87	ZK	Compromis en cours
SCI BERCLAU KATAMEX	20-mai-10	Propriétaire	6466 ²	88	ZK	
BIOLAIT SAS	01-nov-10	Propriétaire	1158 ²	101	ZK	
CCPM BATIMENT BBC	juin-12	Propriétaire	3445 ²	89	ZK	Batiment appartenant a la CCMP loué à des entreprises
DE LA TERRE A L'ASSIETTE 72	oct-12	Locataire				
HERVÉ THERMIQUE	01-déc-12	Locataire				

En conclusion, la superficie totale consommée sur les 10 dernières années par les activités est de 5,9 hectares.

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 19
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 23
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 29
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 35
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 45

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

Origine du nom

Le Domaine de « GAUDIUS » serait le nom du domaine du premier propriétaire installé après la conquête romaine. « GAUDIUS » signifiant « La Joie », « Le Joyeux » aurait donc été le surnom du premier habitant de la commune.

GAUDIAUM a donné GOUY ...JOUY...JOUHEY...puis au XIVème siècle : JOHE

Bref historique

Dès le 10^e siècle, Joué possède une église et le village s'organise autour d'un domaine rural carolingien. Son terroir s'étend alors sur celui de La Guierche. Une petite industrie de forge est implantée depuis l'antiquité.

Au 11^e siècle, Raoul le 1^{er} vicomte de Beaumont restitue l'église à l'abbé de la Couture du Mans – d'où le nom du village : Joué l'Abbé. La Châtellenie appartient également à l'abbaye de la Couture. L'habitat se répartit sur deux hameaux, le premier autour de l'église et du manoir, le second, proche des fours de Haut-et-Clair et de La Poterie. Puis l'activité principale du domaine se consacre à la mise en valeur des terres, on y cultive le blé, le chanvre et les pommiers à cidre.

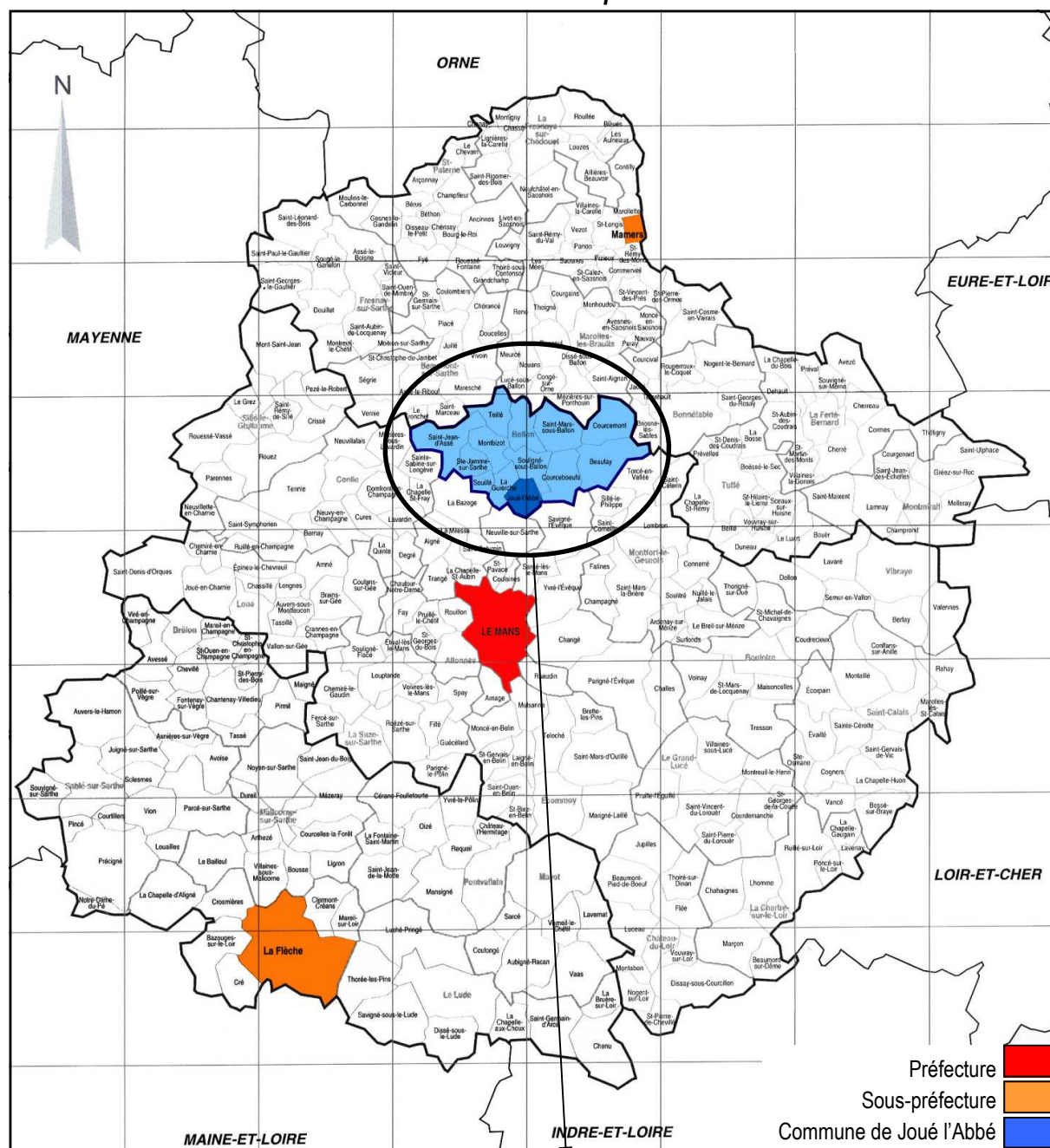
Hors des grands itinéraires, le village est épargné par les bouleversements de l'histoire et profite de sa prospérité.

Évolution de la population

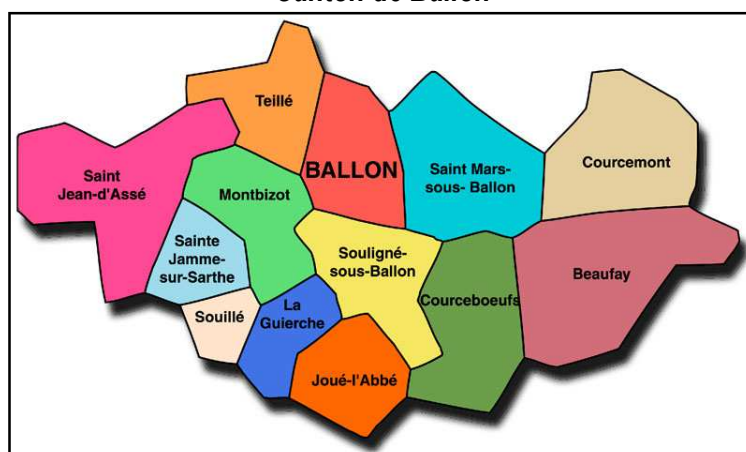
- > 1866 : 697 ha.
- > 1911 : 471 ha.
- > 1931 : 374 ha.
- > 1962 : 402 ha.
- > 1975 : 362 ha.
- > 1978 : 642 ha.
- > 1982 : 711 ha.

Source: site internet « <http://www.joue-labbe.fr/historique.html> »

Localisation dans le département



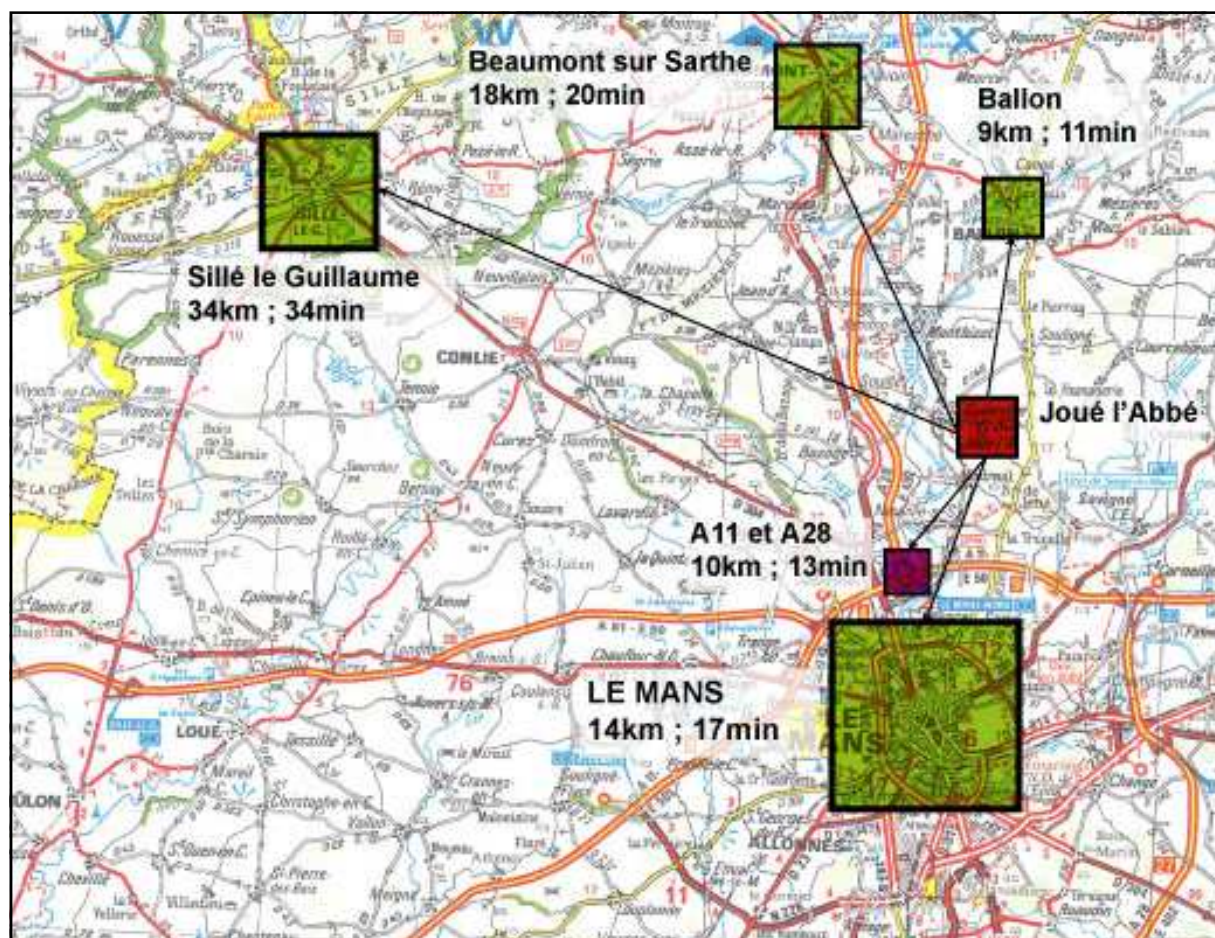
Canton de Ballon



CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

DONNÉES DE CADRAGE	Superficie communale	1039 hectares
	Population en 2009	1232 habitants
	Communes limitrophes	La Guierche Souligné-sous-Ballon Courceboeufs Savigné-l'Evêque Neuville sur Sarthe
	Canton	Ballon
	Arrondissement	Le Mans
	Communauté de communes	Les Portes du Maine
	Habitants	Les Joyeux (ses)

Quelques repères kilométriques...



Joué l'Abbé dispose d'une réelle proximité du Mans et des grands axes routiers et autoroutiers, mais avec une accessibilité difficile.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU MAINE

"Les Portes du Maine aux Portes du Mans"

La Communauté de Communes tire son nom "Portes du Maine" du fait que Anglais et Normands se sont longtemps disputés le donjon de Ballon, forteresse médiévale, qui constituait la porte d'entrée de la province du Maine.



Source: <http://www.cc-portesdumaine.fr>

La coopération intercommunale est ancienne sur le secteur de Ballon. Le 17 août 1993, la Communauté de Communes des Portes du Maine, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est créée.

Ces compétences obligatoires sont les suivantes:

Aménagement de l'espace

- Elaboration et gestion d'une charte intercommunale d'aménagement et de développement
- Elaboration, suivi et gestion d'un schéma de

cohérence territoriale

- Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Etude et promotion des transports collectifs

Développement économique

- Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités (ZA 'Les Petites Forges' de Joué l'Abbé et l'extension de la ZA de Montbizot)

- Création de bâtiment industriel

Sauvegarde et développement des commerces locaux

- Etude d'opportunité et de faisabilité d'un projet de pôle santé avec une ou plusieurs maisons de santé pluridisciplinaires sur le territoire de la communauté de communes.

Développement touristique

- Promotion et animation de toutes activités touristiques (convention avec l'Office de Tourisme du canton de Ballon)

Conception, balisage et entretien des chemins de randonnées

Ces compétences optionnelles et facultatives sont: Protection et mise en valeur de l'environnement, Politique du logement et du cadre de vie, Animation sportive, culturelle et éducative, Action sociale, Action en faveur des personnes âgées, handicapées, Services de Secours et d'Incendie.

1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

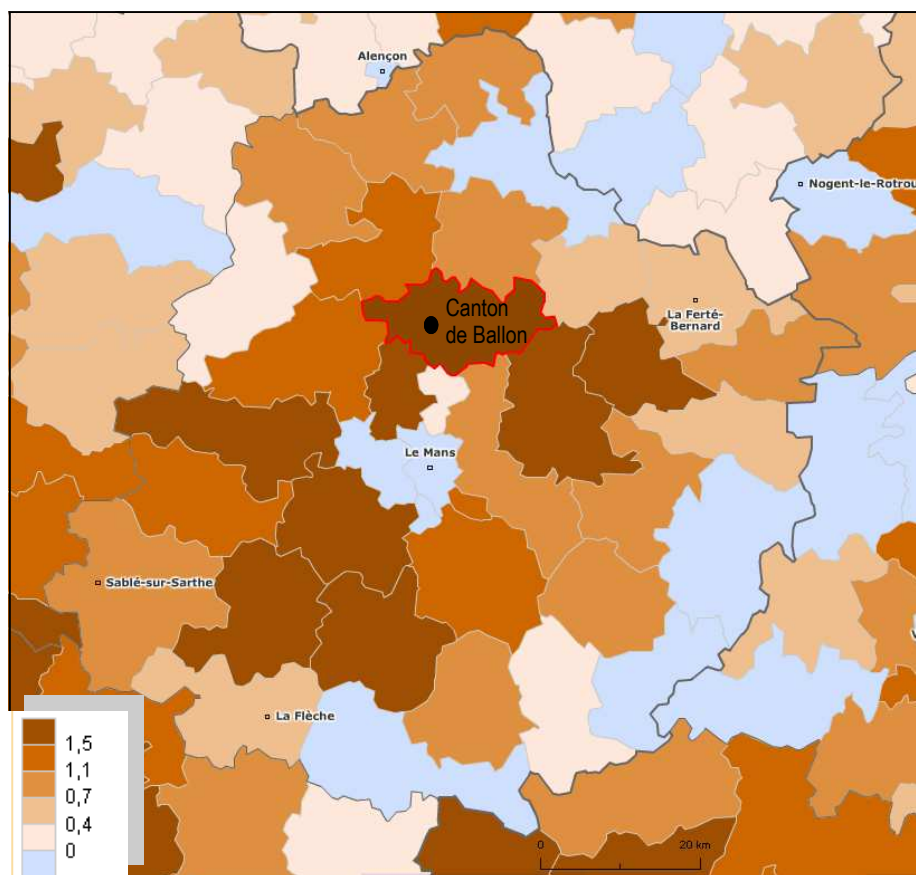
La carte ci-dessous présente les évolutions de population par canton entre 1999 et 2009, dates des deux derniers recensements de la population.

La perte de population de la ville du Mans et son agglomération se répercute sur les communes périphériques de 1ère et 2ème couronnes. Les cantons les plus dynamiques en terme de croissance démographique sont essentiellement localisés en franges ouest / sud-ouest et nord.

Le canton de Ballon s'inscrit dans cette dynamique: son taux d'évolution sur la période 1999-2009 est de 2,2% par an en moyenne.

Pour la seule commune de Joué l'Abbé, le taux de croissance annuel moyen s'élève à 2%.

Évolution de la population par canton (taux de croissance annuels) entre 1999 et 2009



Quelques chiffres entre 1999 et 2009:

Département Sarthe: 0,6%

Commune limitrophes:

- La Guierche: 1,8%

- Souigné: 1,5%

- Couceboeufs: 3,2%

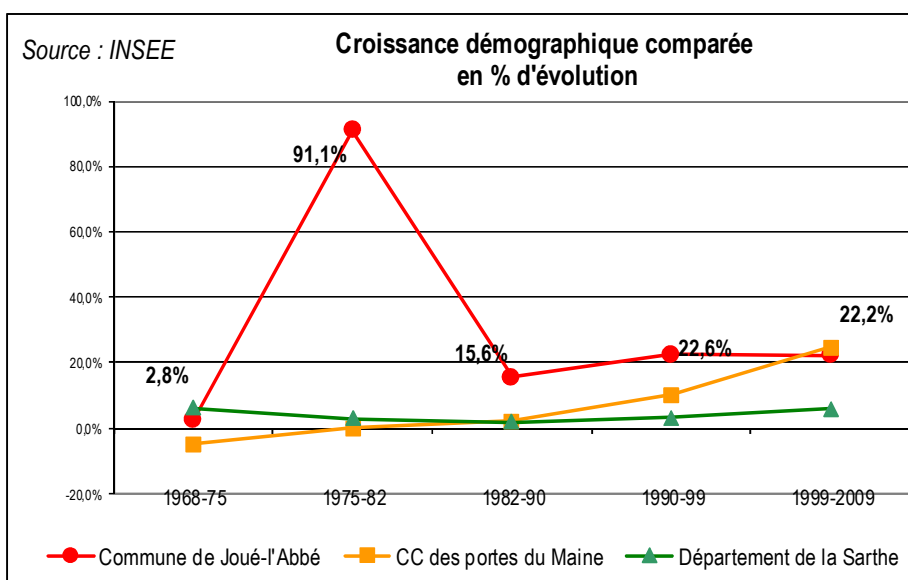
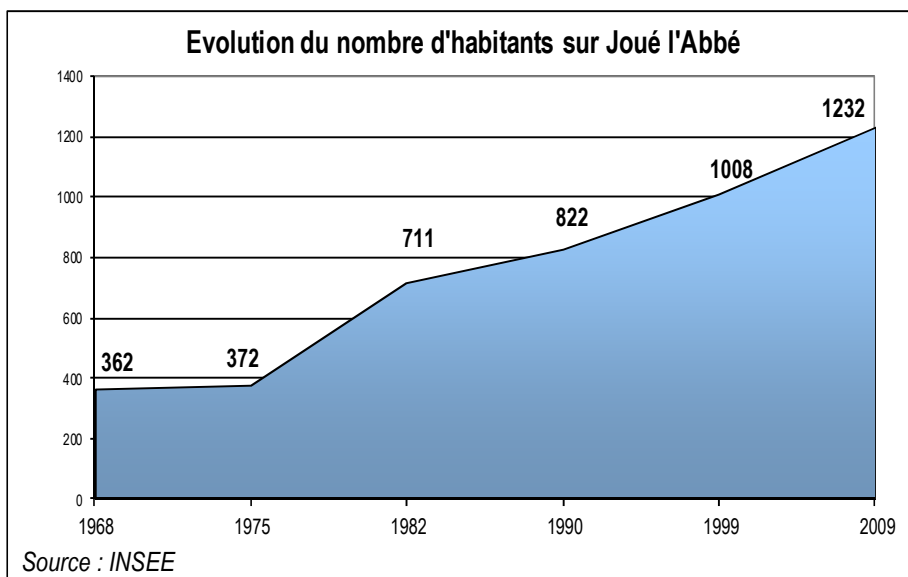
- Savigné l'Evêque:

0,9%

- Neuville: 0,6%

Source : <http://www.statistiques-locales.insee.fr>

L'évolution du nombre d'habitants et la comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permettent de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.



Depuis les années 1970, la commune de Joué l'Abbé connaît une croissance démographique importante. La période 1975-82 marque l'entrée de la commune dans l'aire d'influence de l'agglomération mancelle. La **commune rurale est alors rattrapée par le phénomène de périurbanisation*** et voit sa population presque doubler (passage de 372 à 711 habitants soit 91,1% d'augmentation).

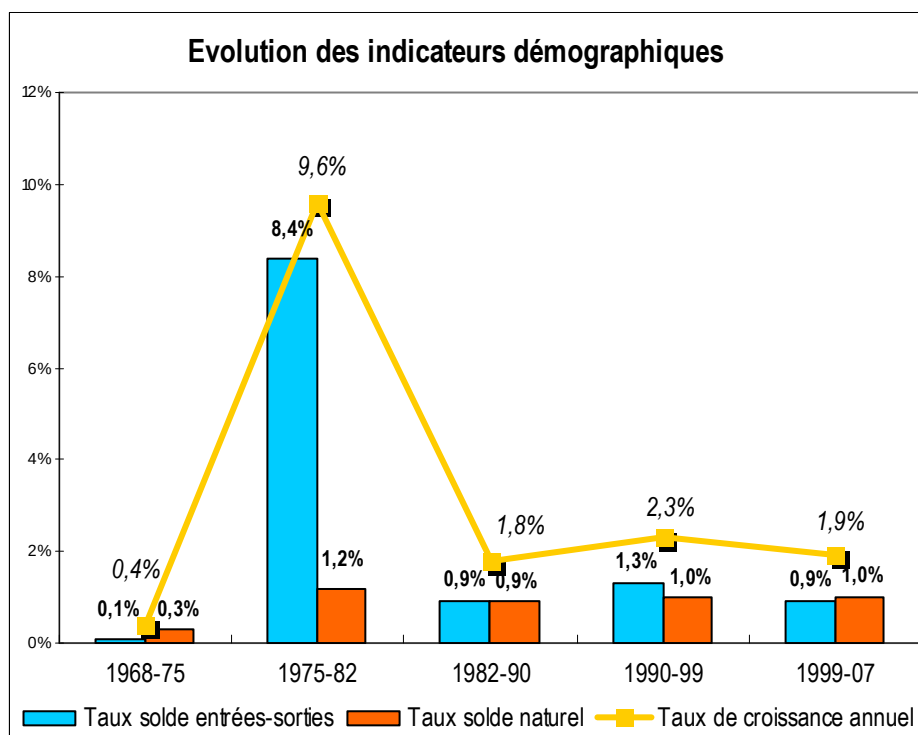
Sur les périodes suivantes, la hausse de population continue mais de manière plus équilibrée et régulière.

En parallèle, le territoire de la Communauté de communes des Portes du Maine connaît une croissance à partir de 1982, mais dans des proportions moindres. Ce n'est que sur la dernière période 1999-2009 que les taux de croissance communaux et intercommunaux se rapprochent.

* Périurbanisation: installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles.

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel et du solde entrées-sorties. Ce dernier constitue un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.



Source : INSEE

Le solde entrées-sorties constitue le facteur déterminant pour expliquer l'évolution démographique communale et surtout le pic de croissance sur la période 1975-82, période marquée par une arrivée en masse de nouveaux habitants.

À partir de 1982, l'équilibre se fait: les soldes migratoires évoluent en parallèle des soldes naturels, assurant une croissance constante de la population communale, sans à coups.

Ces évolutions démographiques ont beaucoup changé le paysage urbain, avec des conséquences sur les déplacements, les réseaux, les équipements, ...

* Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

* Solde entrées-sorties : excédents des installations sur les départs de population de la commune.

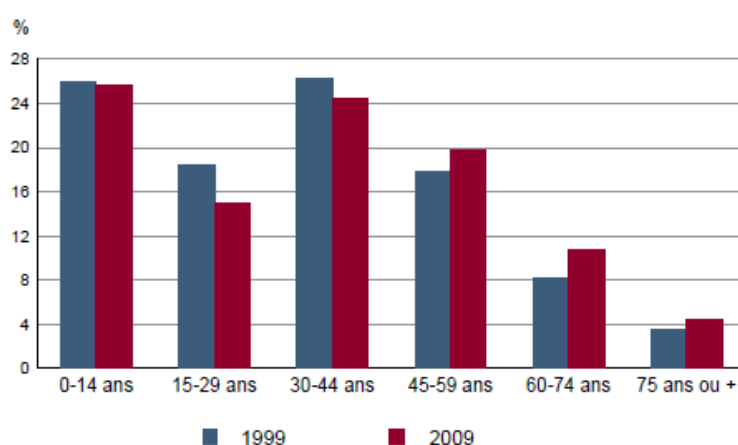
LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

ÂGE DE LA POPULATION

L'analyse de l'évolution des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune entre 1999 et 2009 (graphique du haut) ainsi que la comparaison avec les tendances au niveau communautaire et départemental (graphique du bas) permettent de dégager les mouvements démographiques structurels de la commune.

Les spécificités communales sont les suivantes:

- **Une population jeune:** 26% de moins de 15 ans sur Joué l'Abbé, contre 24% sur la CCPM et 18% sur le département de la Sarthe.

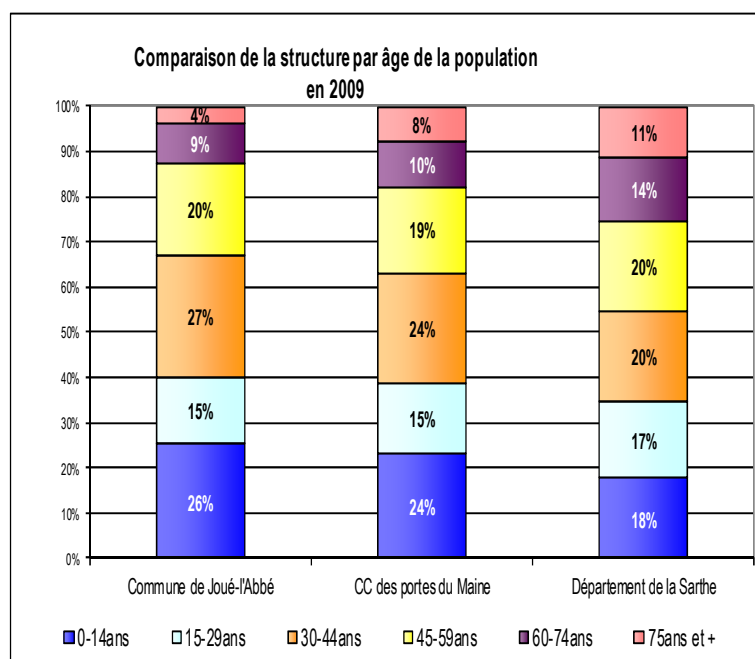


Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

- **Un phénomène de desserrement familial*** sur la période 1999-2009 avec une diminution de la classe d'âge des 15-29 ans au profit de celle des 45-59 ans.

- **Un accueil privilégié de jeunes ménages:** la part des 30-44 ans est la mieux représentée (hors tranche d'âge 0-14 ans) au niveau communal avec 27% d'habitants dans cette tranche d'âge.

- Une faible part des personnes de plus de 60 ans, mais qui augmente toutefois entre 1999 et 2009.



Source : INSEE

* Desserement familial: départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active

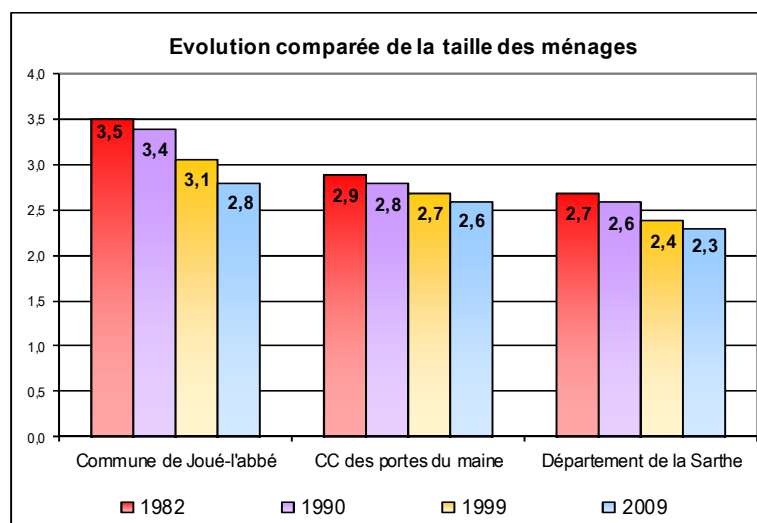
TAILLE ET STRUCTURE DES MÉNAGES

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

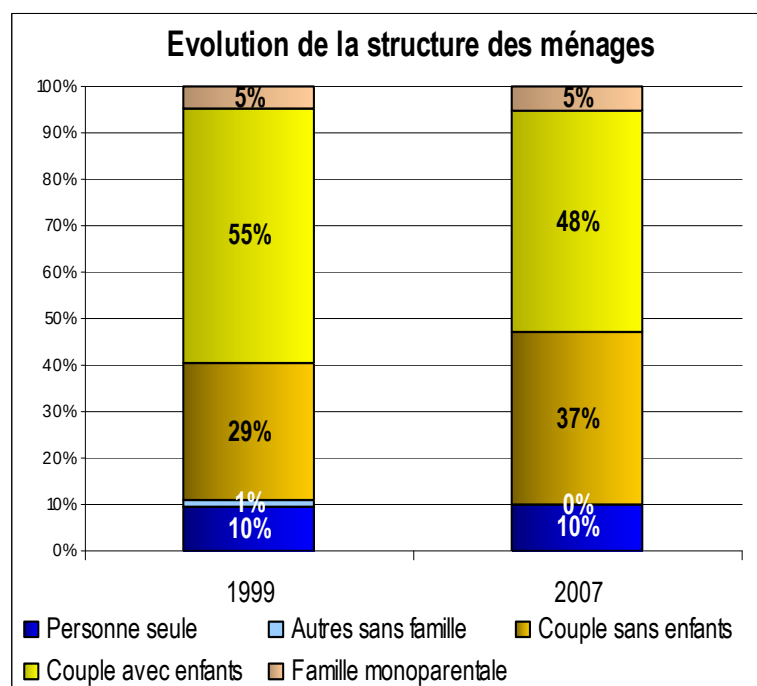
Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution :

- la croissance du nombre de familles monoparentales,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le vieillissement de la population.



Joué l'Abbé suit ce schéma de diminution de la taille des ménages mais dans des proportions moindres par rapport aux autres entités de comparaison. Alors qu'au dernier recensement la taille des ménages est de 2,6 pour la communauté de communes et de 2,3 pour le département, la commune affiche une taille moyenne de **2,8 personnes par ménage, mettant en exergue un accueil privilégié de familles.**



La vocation d'accueil de familles se confirme à travers le graphique ci-contre, la part des couples avec enfants atteignant presque la majorité: 48% des ménages.

En parallèle on peut confirmer la présence d'un phénomène de desserrement familial par la hausse des couples sans enfants: passage de 29% à 37% sur la période.

Données non disponibles en 2009

Source : INSEE

Plan Local d'Urbanisme de JOUE L'ABBE

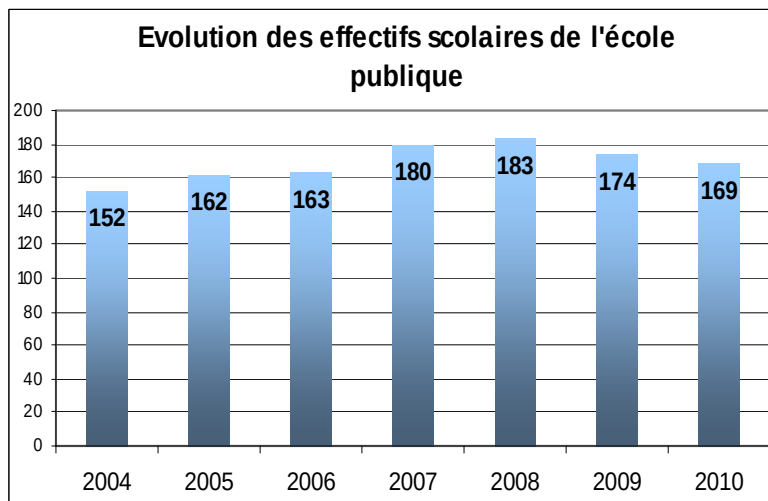
Agence ECCE TERRA

p. 27

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

L'école publique Jacqueline Duhême compte 7 classes.

Jusqu'à la rentrée 2008, les effectifs scolaires connaissent une hausse et atteignent 183 élèves à la rentrée 2008. Une légère baisse est enregistrée à la rentrée 2009, elle se poursuit en 2010.



Source : données mairie

La gestion de la croissance démographique s'avère primordiale afin d'assurer une certaine régularité des effectifs et donc des besoins en terme de structures d'accueil des plus jeunes.

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-09
Croissance de la population (valeur absolue)	10	339	111	186	224
Croissance de la population (%)	2,8%	91,1%	15,6%	22,6%	22,2%
Croissance du parc de RP * (valeur absolue)	7	92	39	87	115
Croissance du parc de RP *(%)	6,8%	83,6%	19,3%	36,1%	35%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	1,0	13,1	4,9	9,7	11,5
Gain d'habitant pour un logement	1,4	3,7	2,8	2,1	1,9

RP = résidence principale

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus montre les corrélations existantes entre les rythmes de la construction et ceux de la croissance démographique. Même si les tendances évoluent en parallèle (les effets de la construction se ressentent directement sur la hausse de population globale), les variations ne sont pas toujours proportionnelles.

Par exemple, la période 1975-82 marquant nettement l'entrée de Joué l'Abbé dans l'aire périurbaine de l'agglomération mancelle, enregistre un taux de croissance de population supérieur au taux de croissance des résidences principales. Le gain d'habitants pour un logement est alors très élevé: 3,7. Aucun phénomène de desserrement familial ne vient perturber la corrélation construction = hausse directe de la population.

Au contraire, sur les autres périodes de croissance moins forte, par exemple 1999-2009, le parc de résidences croît de 35% et la population de 22,2%. La baisse du nombre de personnes par ménage induit alors un besoin en logements nouveaux proportionnellement plus important que la hausse de population souhaitée.

* Gain d'habitant pour un logement:: représente le nombre d'habitants supplémentaires pour un logement supplémentaire. Cette donnée prend en compte les effets des soldes naturels et migratoires. Elle se distingue du nombre moyen de personnes par ménages.

TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

RÉPARTITION DU PARC DES LOGEMENTS

En 2009, la commune de Joué l'Abbé recensait 467 logements parmi lesquels :

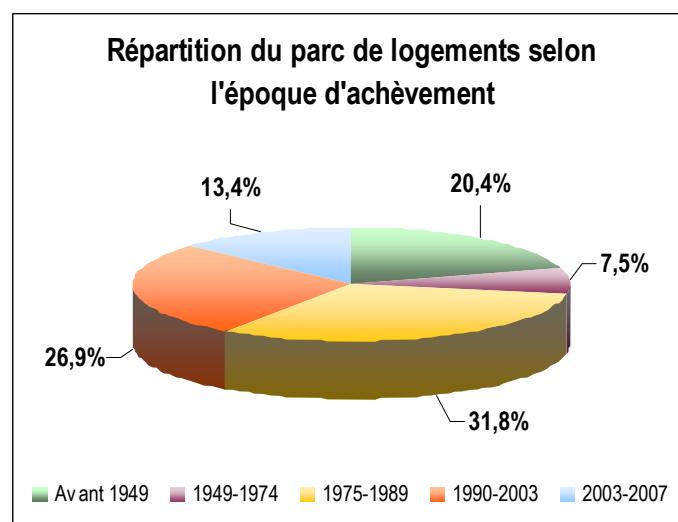
- 443 résidences principales (95% du parc), +114 RP par rapport à 1999.
- 20 logements vacants (4,3% du parc).
- 5 résidences secondaires ou logements occasionnels (1% du parc),

	1999	2009
Ensemble des logements	353	467
Résidences principales	328	443
Logements vacants	10	20
Résidences secondaires (dont logements occasionnels)	15	5

Source : INSEE

UN PARC DE LOGEMENTS RÉCENT

L'analyse de la structure du parc par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.



Sur Joué l'Abbé, les logements les plus représentés sont sans surprise ceux de la période 1975-89, marquée par l'arrivée importante de population nouvelle sur le territoire.

Toutefois, proportionnellement au nombre d'années, la construction connaît une forte croissance également à partir des années 1990. Sur la dernière période 2003-07, soit sur seulement 4 années, les logements représentent 13,4% du parc.

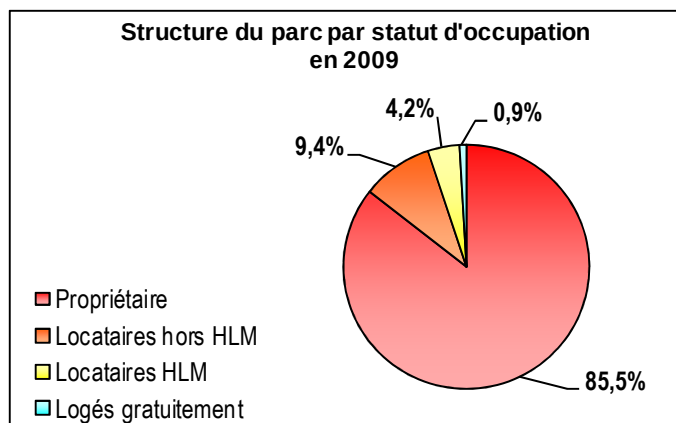
Ceci vient confirmer la position périurbaine de la commune et son attractivité.

Source : INSEE

Données non disponibles pour 2009

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La structuration du parc de logements par statuts d'occupation permet de visualiser à quel niveau de diversité se situe l'offre communale.



Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre de logement apparaît comme étant largement en faveur de l'accession à la propriété puisqu'en 2009, les propriétaires représentaient 85,5% des logements sur la commune.

Face à cela, le parc locatif est principalement représenté par le secteur privé, les locatifs sociaux ne représentant que 4,2% du parc.

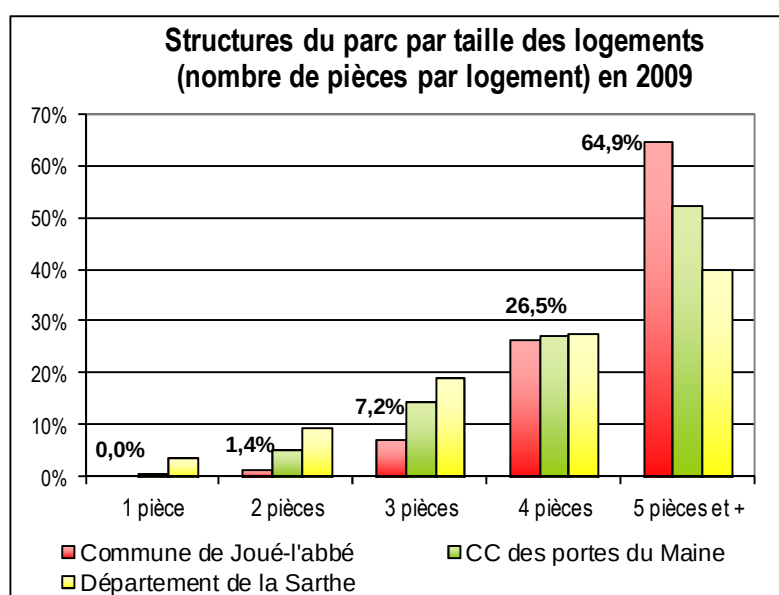
Source : INSEE

Pour comparaison, sur la Communauté de communes des Portes du Maine:

- Propriétaires: 82,3%
- Locataires privés: 14,2%
- Locataires HLM: 2,4%

TAILLE DES LOGEMENTS

En lien avec la forte proportion de maisons individuelles sur le territoire communal, la taille des logements de Joué l'Abbé apparaît élevée.



Les logements de 1 pièce sont inexistants, tandis que les logements de 5 pièces ou plus sont très majoritairement représentés : 64,9% du parc. Pour comparaison, ce taux est de 52,5% sur la communauté de communes.

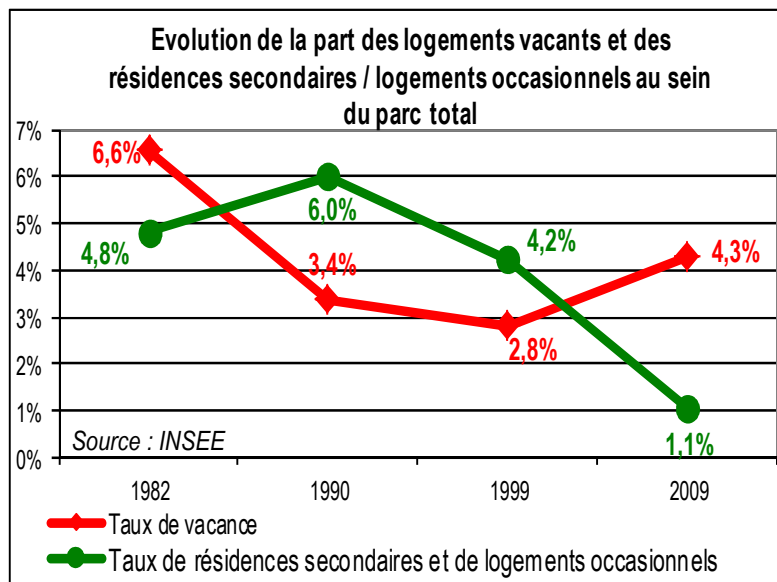
L'offre de logements « intermédiaires » entre 3 et 4 pièces représente 33,7% du parc, permettant entre autre l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Source : INSEE

ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LA PRESSION FONCIÈRE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



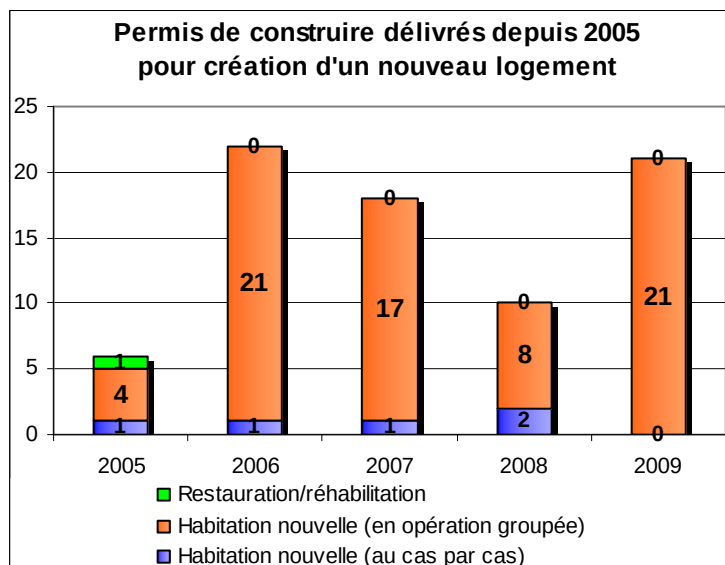
De 1990 à 1999, le taux de vacance se positionne en deçà du taux d'équilibre*, marquant une **pression foncière constante sur le territoire**. Au dernier recensement de 2009, le taux de vacance retrouve un niveau à l'équilibre, de 4,3% du parc.

Parallèlement depuis 1990, les taux de résidences secondaires sont en baisse constante, pour atteindre une part mineure de 1,1% en 2009. Cette tendance appuie le constat d'une pression foncière sur le marché du logement communal.

LES PERMIS DE CONSTRUIRE RÉCENTS

Le graphique ci-dessous distingue 3 types de création de logements. Elle peuvent être issues:

- soit d'une opération groupée
- soit réalisées individuellement, au cas par cas,
- soit suite à une réhabilitation/restauration d'un bâtiment existant sans fonction d'habitation initialement.



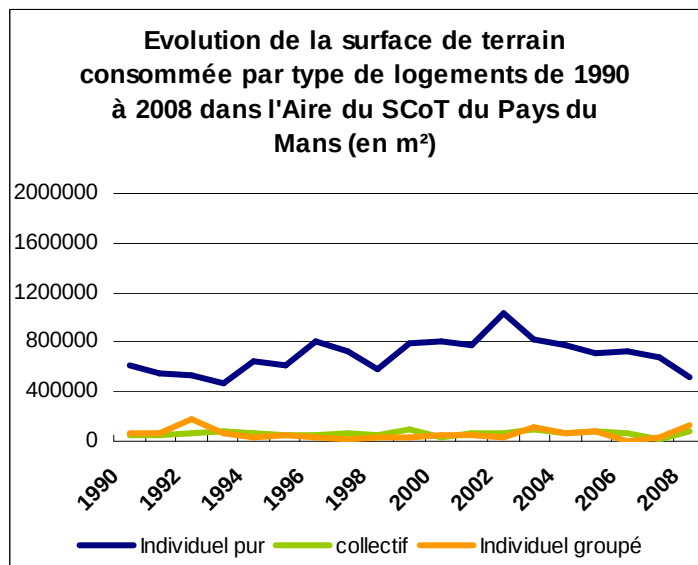
Sur les 6 dernières années, de 2005 à 2009, la mairie a délivré 83 permis de construire créant autant de nouveaux logements. Sur ces 83 permis, 77 sont issus d'**opérations d'ensemble** (type « lotissement »).

Au titre du développement durable et de la maîtrise de la consommation d'espaces, ce modèle d'urbanisation est à rechercher, au contraire des constructions réalisées au cas par cas, au gré des opportunités foncières.

La **surface moyenne des terrains à bâtir oscille entre 600 et 800 m²**.

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).

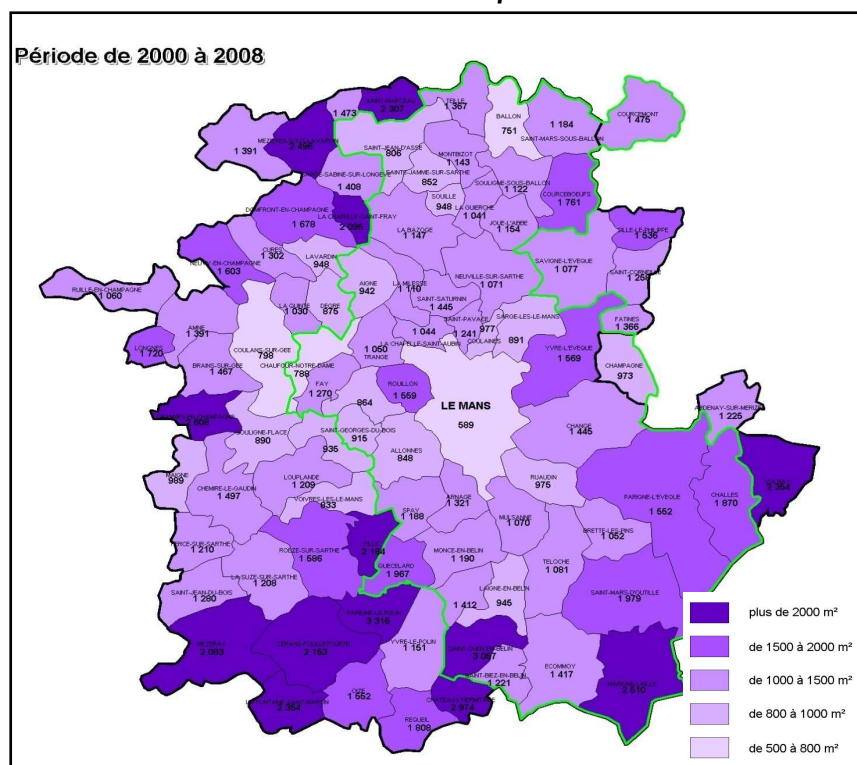
DIAGNOSTIC À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE DU SCoT



La taille moyenne des parcelles pour l'individuel pur est de 1.173 m² contre 442 m² pour l'individuel groupé. Seulement 98 m² consommé pour un logement dans le collectif.

Source: mémoire d'études- Taoufiq BENBOUHOU- mai 2009

Évolution de la taille moyenne des terrains dans la construction en individuel pur



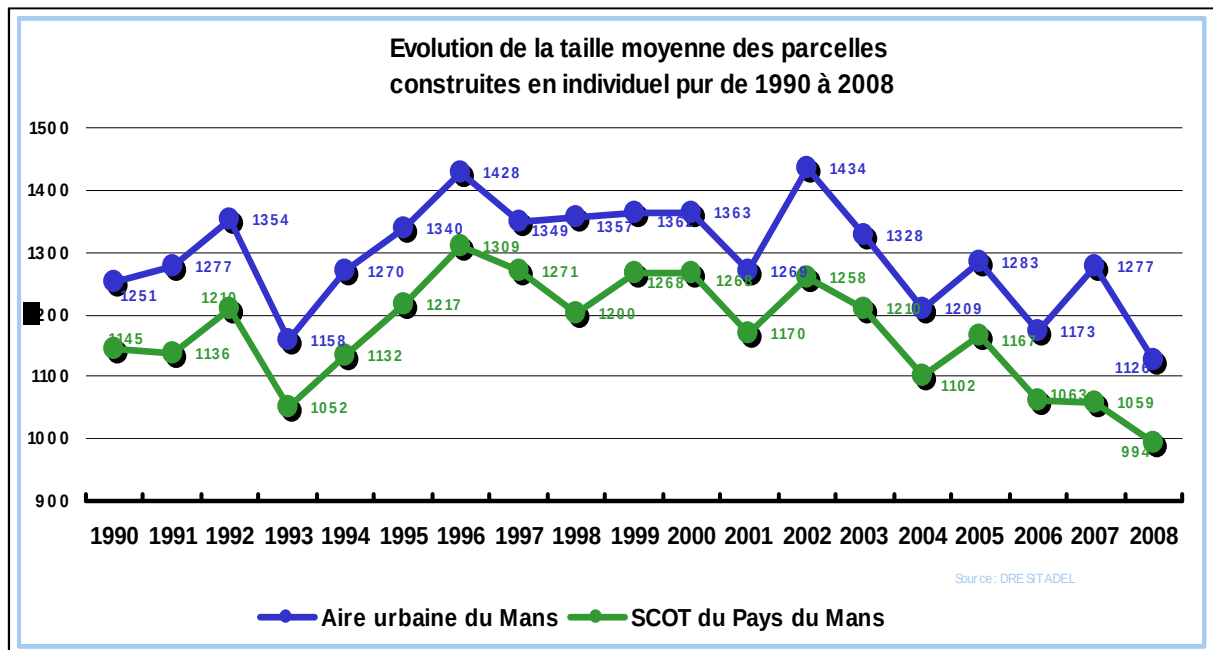
Une très légère baisse de la taille moyenne des terrains depuis 2000.

SCoT: passage de 1200m² entre 1990 et 1999 à 1150m² entre 2000 et 2008, soit une baisse de 4%.

Aire urbaine: passage de 1322m² entre 1990 et 1999 à 1292m² entre 2000 et 2008, soit une baisse de 2,3%.

Source: mémoire d'études- Taoufiq BENBOUHOU- mai 2009

En 2008, dans le territoire du SCoT, la taille moyenne des parcelles est descendue, pour la première fois depuis 20 ans, sous la barre des 1000m².



L'HABITAT-CARAVANE

Les orientations du SCoT du Pays du Mans sur le sujet vont dans le sens d'une reconnaissance de l'habitat caravane et d'une organisation de son accueil:

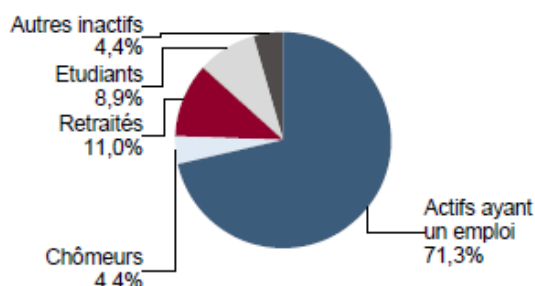
- ⇒ en prévoyant des secteurs où le stationnement de plus de 3 mois est autorisé sur au moins une partie du territoire (règlementation)
- ⇒ en créant (si véritable besoin) des zones où le règlement permet la réalisation d'un habitat adapté.

Le nouveau « Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage » 2012-2017 définit le même objectif: « développer l'offre d'habitat-caravane là où les besoins sont identifiés ».

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

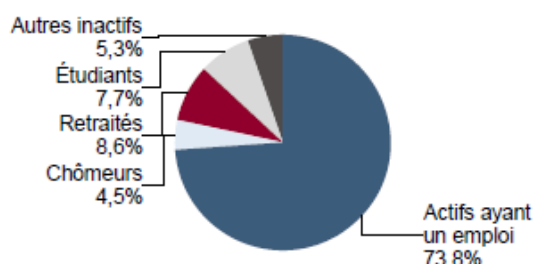
LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE *

Population de 15 à 64 ans par type d'activité... ... sur Joué l'Abbé



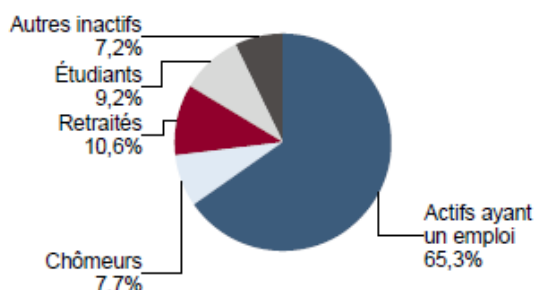
Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

... sur la CC des Portes du Maine



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

... sur le département



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

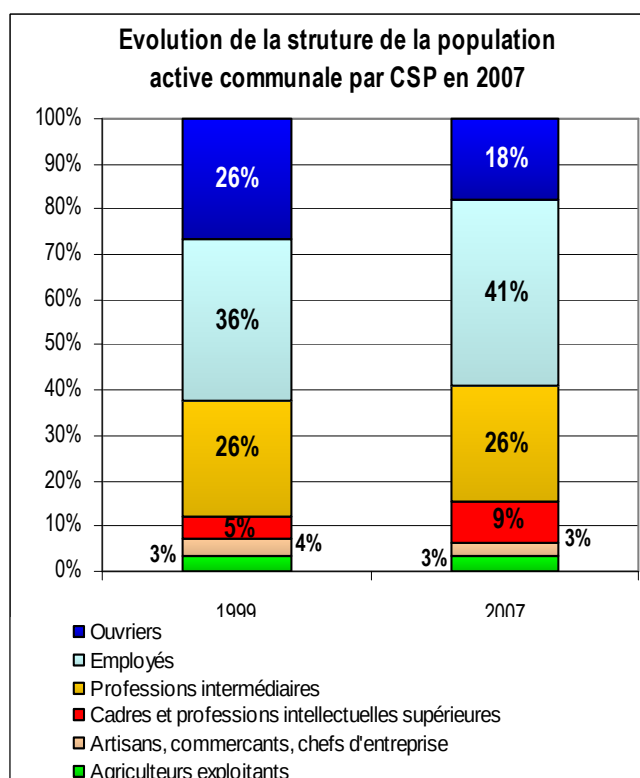
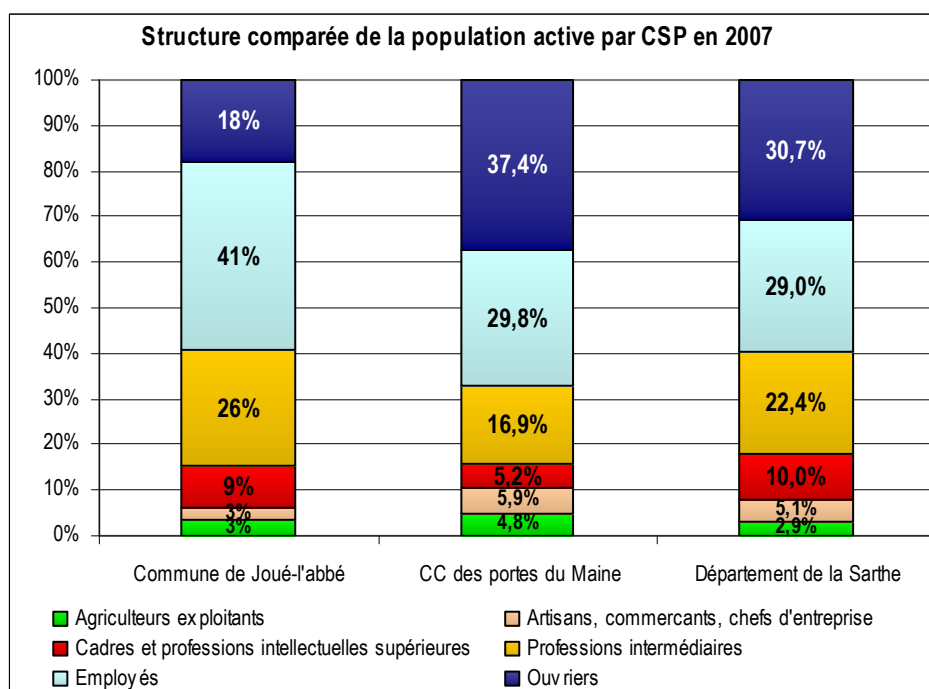
Les graphiques ci-contre permettent de comparer la situation actifs / inactifs sur la commune par rapport à la communauté de communes et au département.

La commune de Joué l'Abbé se positionne entre les deux profils comparatifs de la communauté de communes et du département :

- La part des actifs de Joué l'Abbé ayant un emploi : 71,3%, montre une dynamique plus élevée que sur le département mais en deçà des chiffres de la CCPM qui affiche un taux d'actifs occupés de 73,8%.
- La part des personnes retraitées est plus élevée sur la commune (11%) que sur la communauté de communes (8,6%) et se rapproche de la part sur le département (10,6%).
- Les étudiants sont bien représentés sur la commune, avec une part de 8,9%, contre 7,7% sur la communauté de communes et 9,2% sur le département. La proximité de l'agglomération du Mans en est une explication.

* La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

* Le taux d'activité correspond au rapport de la population active d'une commune sur sa population âgée de 15 à 64 ans.



Le profil de la population active de Joué l'Abbé se caractérise par :

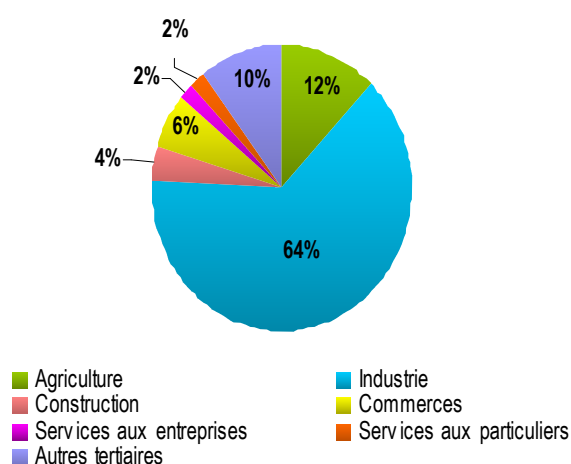
- Une hausse des actifs « cols blancs » mettant en exergue le fonctionnement étroit du territoire communal avec l'agglomération mancelle, pourvoyeuse d'emplois dans le secteur tertiaire. En effet la commune compte une part importante d'employés (41%) et d'actifs exerçant une profession intermédiaire (26%). La proportion des cadres dans la population s'accroît (passage de 5% à 9% des actifs entre 1999 et 2007).
- Parallèlement la part des ouvriers est largement inférieure comparativement au département et à la CCPM. Elle diminue de 8 points sur la période, passant de 26% à 18% des actifs entre 1999 et 2007.

Données non disponibles pour 2009 au niveau communal.

TYPOLOGIE DU BASSIN D'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.

Typologie des emplois existant sur la commune en 2007, par secteur d'activité



En 2007, on recense 166 emplois sur le territoire communal. Parmi ces emplois, une large majorité est issue du **secteur de l'industrie : 64%**. Cette distribution s'explique par la présence de la Zone d'activités des « Petites Forges » sur Joué l'Abbé. Elle compte environ 80 emplois.

Le secteur tertiaire représente 20% des emplois, regroupant les commerces, les services aux entreprises et aux particuliers et les autres activités tertiaires. Ce sont essentiellement les emplois issus des commerces et services présents dans le bourg.

Source : INSEE

Données (emplois selon le secteur d'activités) non disponibles pour 2009 au niveau communal.

UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE ...

L'analyse des entrées et sorties des actifs occupés sur un territoire permet de distinguer la vocation résidentielle, de pôle d'emplois ou mixte d'une commune.

Structure des emplois et de la population active en 2009

Nombre d'emplois	182
Population active occupée	573
Taux de couverture	32%
Actifs travaillant et résidant	51
Actifs entrant	131
Actifs sortant	521

Sur Joué l'Abbé en 2009, la différence entre le nombre d'emplois (182) et la population active occupée (573 actifs) induit un taux de couverture peu élevé (32%).

De ce fait, les actifs exerçant un emploi sur une autre commune, au nombre de 521, représentent 91% de la population active occupée de la commune.

Même si la commune présente un profil résidentiel majeur, la présence de la ZA entre autre, draine 131 actifs entrant sur le territoire.

Source : INSEE

**... ENTRAÎNANT DES FLUX
DOMICILE-TRAVAIL
IMPORTANTS**

Comme vu précédemment, une très large majorité des actifs habitant la commune travaille en dehors du territoire communal, essentiellement sur le reste du département de la Sarthe: 89% des actifs.

	... dans leur commune de résidence	... dans une autre commune du même département	... hors du département	Total
Nombre d'actifs travaillant...	51	508	14	573
Pourcentage d'actifs	9%	89%	2%	100%

Source : INSEE

RAPPELS SUR LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Application de l'article L.111-3 modifié du Code rural

- **principe de réciprocité**: « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation 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 des constructions existantes ».
- **volet Hygiène en milieu rural** : afin de prévenir les nuisances éventuelles liées à l'agriculture, l'élaboration ou la révision du PLU devra prendre en compte les prescriptions suivantes : les limites des zones constructibles avec les zones agricoles seront situées à au moins 100m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité; en zone A, la transformation d'un bâtiment à usage agricole en habitation est autorisée à condition qu'elle soit située à plus de 100m de tout bâtiment d'exploitation en activité.

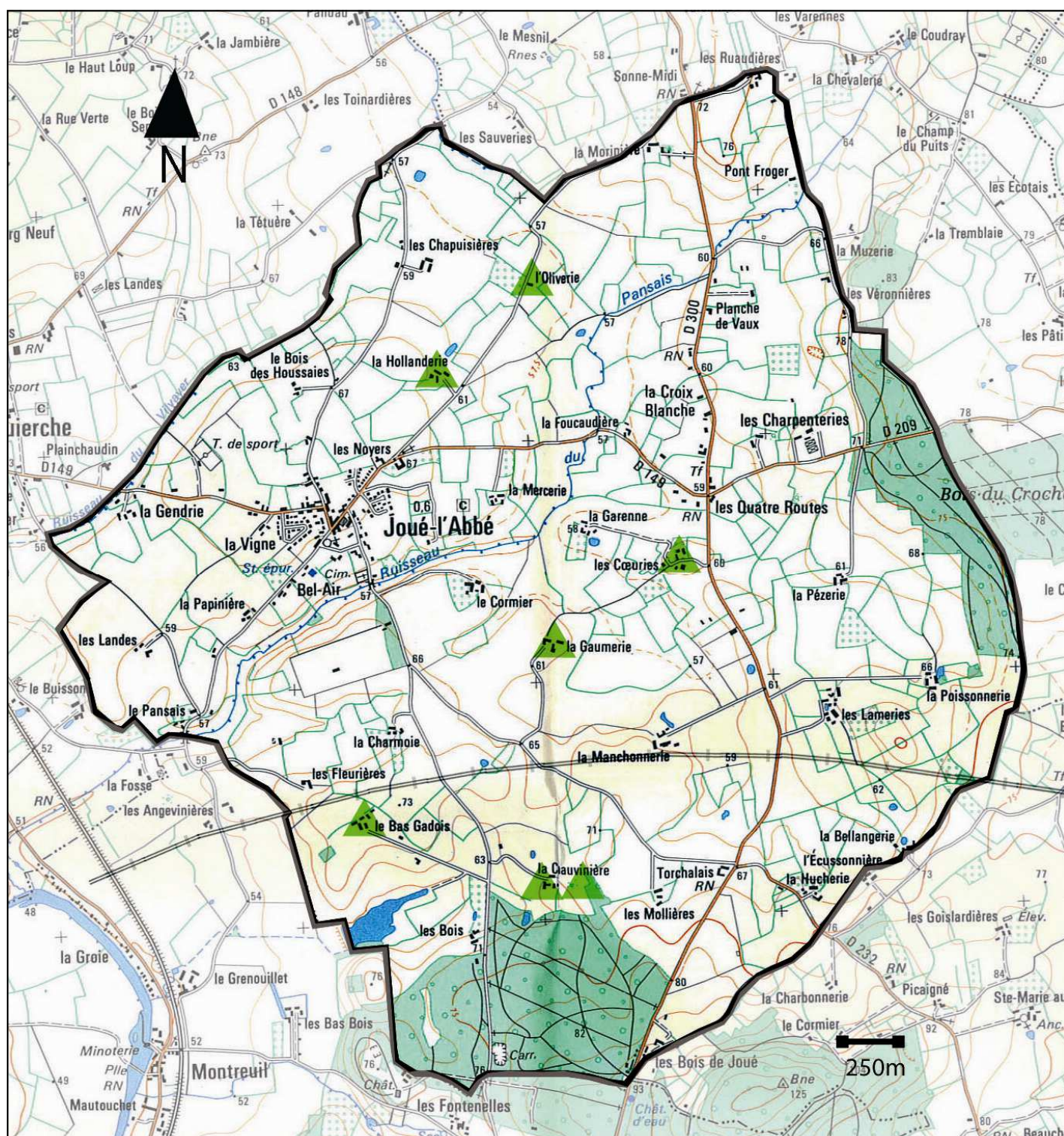
LES SITES D'ACTIVITÉS AGRICILES

La commune de Joué l'Abbé compte sur son territoire **7 exploitations agricoles, réparties sur 6 sites d'activités agricoles.**

On observe la présence d'exploitants agricoles jeunes assurant la pérennité des activités agricoles sur les 10 à 20 ans à venir. Les exploitations sont globalement de taille moyenne (moins de 70 ha pour la majorité).

Exploitations agricoles - localisation	Type de production	Âge de l'exploitant	Surfaces exploitées
La Hollanderie (EARL)	Bovins viande + élevage hors-sol (Poulet de Loué) + cultures	+ de 55 ans	> 100 hectares
Les Coeuries	Production laitière + cultures	- de 40 ans	< 70 hectares
La Gaumerie (EARL)	Production laitière et vaches allaitantes + cultures	+ de 55 ans	< 70 hectares
La Chauvinière	Production laitière + cultures	- de 50 ans	< 70 hectares
La Chauvinière	Elevage porcin + cultures	- de 50 ans	< 70 hectares
Les Bas Gadois	Bovins viande + cultures	- de 40 ans	> 100 hectares
L'Olivierie	Bovins viande	- de 40 ans	< 10 hectares

Localisation des sites d'activités agricoles



Source : données mairie

EVOLUTIONS DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Depuis 1988, on note une nette diminution du nombre des exploitations, qui s'est accompagnée en parallèle d'une baisse de la surface agricole utilisée* des exploitations.

Ainsi sur Joué l'Abbé, le nombre d'exploitations agricoles a chuté, passant de 19 exploitations en 1988 à 6 exploitations en 2010.

En parallèle, la **SAU des exploitations est passée de 748 hectares en 1988 à 479 hectares en 2009**.

La **SAU communale représente 740 hectares** (=90 ilots déclarés PAC - RPG 2011), **soit 71% du territoire communal**.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
6	11	19	13	16	33	479	541	748

Source: RGA 2010

= somme des SAU des exploitations
agricoles ayant leur siège sur la commune

LA CONCERTATION AGRICOLE

En parallèle de l'élaboration du diagnostic sur l'ensemble du territoire communal, une réunion de concertation avec les exploitants agricoles s'est tenue en mairie, en date du 8 décembre 2010.

L'objectif de cette réunion était de présenter:

- la prise en compte des enjeux du monde rural au sein des documents d'urbanisme (rappel des principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme),
- la réforme des documents d'urbanisme (passage du POS au PLU) : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU- 13.12.2000) et Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010
- le contenu des PLU et les différentes zones, notamment la vocation de la zone A- agricole et de la zone N- naturelle et forestière.

Les discussions et échanges ont portés principalement sur:

- les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, l'introduction de résidents non agriculteurs sur le territoire rural et les nuisances que cela engendre à plus ou moins long terme pour l'activité agricole.
- les panneaux photovoltaïques et les éoliennes
- les possibilités de diversification de l'activité agricole (gîtes, fermes auberges, ...)
- les éventuelles difficultés liées aux déplacements des engins agricoles.

* La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

LA ZONE D'ACTIVITÉS DES PETITES FORGES

Sur le territoire de Joué l'Abbé, la zone d'activités des Petites Forges (ZAC des Portes du Maine), intercommunale, s'étend sur 11 hectares, dont 5 hectares restent disponibles.

La communauté de communes s'appuie sur une politique de construction de bâtiments industriels prêt à louer ou à vendre.

Le découpage des parcelles se fait à la demande, de 500 à plus de 15 000m², permettant ainsi d'être en parfaite adéquation avec les besoins.



ENTREPRISES PRÉSENTES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS

- | | |
|---|---|
| 1 A.P. PETIT : Conception et fabrication de VL & Vans pour le transport de chevaux | 10 RESTOR'AUTO : Restaurateur de voitures anciennes |
| 2 RMO : Atelier de mécanique et outillage de précision | 11 ENTREPRISE LAURENT GASTINEAU : Peintre - Decorateur |
| 3 SARL B. BOUWERT : Menuiserie - Ebénisterie | 12 CM/ITY AIR COMPRIMÉ : Vente et maintenance de compresseurs et réseaux d'air |
| 4a6 3D SYSTEMS : Prototypage rapide | 13 SARLA POSER : Vente et pose de menuiseries |
| 5 AGRI-LOISIRS : Vente et réparation de matériels agricoles et espaces verts | 14 Batiment privé |
| 7 BUREAUX ET CLOISONS CONCEPT : Aménageur d'espaces professionnels | 15 SARL KATAMEX : Import/export en commerce de gros d'accessoires de mode |
| 8 CARRELAGES LAURENT : Vente, pose de carrelage et dallage | 16 BIOLAIT : Collecte de lait bio |
| 9 THIERRY HERBRON : Electricité, plomberie, chauffage | 17 Projet CCPM |

Source: <http://www.joue-labbe.fr/web-creator/zac-plaquette-2011.pdf>

LES ACTIVITÉS ARTISANALES (HORS ZA)

Sur le reste du territoire communal, plusieurs entreprises artisanales se sont implantées de manière plus diffuse:

- Stickers et décoration adhésive, route de La Guierche,
- Aménagements extérieurs, clos de l'Orme,
- Menuisier poseur, Les Petites Landes,
- Maçonnerie, 20 route des Chapuisières,
- Plombier chauffagiste, La Mercerie,
- Sciages à façon, Les Ruaudières,
- Peinture et revêtement de sol, 4 rue du Lavoir,
- Constructeur de maisons individuelles, Les Landes,
- Matériel agricole, route de La Guierche.

LES COMMERCES ET SERVICES

L'offre en commerces et services sur Joué l'Abbé est la suivante:

- Coiffure mixte, 13 route de la Trugalle,
- Coiffure à domicile, 39, route de La Guierche,
- Supérette, bar, tabac, presse, 7, rue Principale,
- Taxis, Les Petites Landes;

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Joué l'Abbé dispose des équipements suivants:

- Mairie,
- Cabinet médical,
- Groupe scolaire (école élémentaire de la maternelle au CM2),
- Restaurant scolaire,
- Accueil péri scolaires,
- Salle polyvalente,
- Salle de sports.



Source: plaquette mairie- équipements du village.

Cf. également dossier 6.1 Annexes sanitaires

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Joué l'Abbé fait partie du SIAEP de la Région des Fontenelles. La gestion du service d'eau potable est assuré par affermage par VEOLIA EAU.

La commune est alimentée à partir de 3 forages. Deux autres forages situés à La Mercerie sur la Commune de Savigné l'Evêque ont été réalisés et sont en attente de raccordement au réseau existant (au plus tard pour 2013-2014).

ASSAINISSEMENT ET EAUX USÉES

Depuis 2010, la commune est dotée d'une nouvelle station d'épuration intercommunale localisée au lieu-dit Les Landes. Le traitement se fait par filtres plantés de roseau. Elle est partagée avec la commune de la Guierche pour une capacité totale de 2.700 équivalents/habitants, la part pour Joué l'Abbé étant de **1.425 EH**. Le **syndicat des Landes** a compétence pour la gestion de la nouvelle STEP ainsi que pour le réseau de collecte. Les stations actuelles des deux communes seront détruites.

La zone d'activités des Portes du Maine dispose d'une lagune d'une capacité de 100 EH avec rejet dans les fossés vers le Pansais.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La collecte des ordures ménagères est gérée par la communauté de communes.

Depuis le 1er Avril 2008 la collecte s'effectue le mardi pour la commune de Joué l'Abbé.

Un point d'apport volontaire est aménagé à côté du cimetière.

La déchetterie de Montbizot est ouverte à tous les habitants de la communauté de communes.

EQUIPEMENTS NUMÉRIQUES

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies xDSL (ADSL, ADSL2+) sur la commune de Joué L'Abbé. Attention, ces données fournies par France Télécom ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Joué L'Abbé sont éligibles à l'ADSL. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès à Internet haut-débit.

Technologies ADSL		
Technologie	Dispo.	Prévu le
ADSL	✓	-
ReADSL	✓	-
ADSL2+	✓	-

La connexion Internet par ADSL et l'accès aux différents services (dégrouper télévision par ADSL) dépendent à la fois du niveau d'équipement du NRA (central téléphonique) depuis lequel votre logement est raccordé, et des caractéristiques de votre ligne téléphonique.

NRA situés hors de Joué L'Abbé				
Code	Nom	Localisation	Lignes	Dégrouper
SAT72	SAINT SATURNIN	SAINT SATURNIN	4000	Dégrouper par 2 opérateurs
BAL72	BALLON	BALLON	2000	Dégrouper par 1 opérateur
SAV72	SAVIGNE L'EVEQUE	SAVIGNE L'EVEQUE	2000	Dégrouper par 1 opérateur
GUI72	LA GUIERCHÉ	LA GUIERCHÉ	1500	Dégrouper par 1 opérateur

En ce qui concerne le **très haut débit**, le Conseil général fait part des avancées suivantes: 2 nouvelles technologies sont mises en œuvre sur le département: la fibre optique et le Wimax.

Concrètement, le Département a opté pour le déploiement de « fibres optiques » desservant les villes moyennes et les grands sites économiques du département. 440 km ont ainsi été déployés. Cette technologie, plus performante que celle passant par le réseau téléphonique, livre des débits incomparables et garantit une desserte adaptée pour le très haut débit. En plus de la fibre optique, l'ADSL, c'est-à-dire le réseau passant par la ligne téléphonique, déjà présent sur le territoire, a été développé pour permettre le dégroupage total. Toutefois, il persistait des zones dites « blanches » où les usagers ne pouvaient pas bénéficier d'offres satisfaisantes. C'est donc une autre technologie très innovante qui a été installée: le Wimax. 19 points hauts, reliés par fibre optique ou par faisceau hertzien, viennent irriguer ces territoires par le biais d'ondes radios. Grâce à ses efforts, la Sarthe fait aujourd'hui figure de pionnière en France, avec le département du Loiret, pour l'importance de ce réseau WiMax de nouvelle génération.

Source: <http://www.cg72.fr>

En outre, le **Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) de la Sarthe a été approuvé le 12 avril 2013.**

La commune de Joué l'Abbé recense plusieurs associations qui participent fortement au dynamisme de la vie locale ainsi qu'au renforcement de la cohésion sociale communale:

- Echanges Sarthe étudiants du Monde,
- Joué l'Abbé-Montbizot,
- Maison des Jeunes et de la Culture,
- Football-Club Joué l'Abbé-La Guierche,
- Association des Parents d'élèves,
- Roller Skating des Portes du Maine,
- Association de Sauvegarde du Patrimoine de Joué l'Abbé,
- Club Intercommunal des Aînés ruraux
- Familles rurales,
- UNC-AFN,
- ACPG,
- Maine Ton Jeu.

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	PAGE 51
2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES	PAGE 55
2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 59
2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE	PAGE 63
2.5 - ANALYSE URBAINE	PAGE 73
2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	PAGE 83

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

LE RELIEF

Le territoire de Joué-l'Abbé est un plateau agricole plat à une altitude d'environ 60 m.

Ce plateau remonte légèrement vers l'est et le sud pour atteindre quelques hauteurs à 75 m. L'altitude la plus élevée se situe en limite sud sur la RD 300, repérée par le château d'eau à 93 m.

L'HYDROGRAPHIE



Ruisseau du Pansais au sud du bourg

Le territoire communal appartient au bassin versant de la Sarthe.

Le plateau est traversé par deux cours d'eau qui concernent le territoire :

■ Le ruisseau du Pansais

Il prend sa source au Coudray (Courceboeuf) non loin de la limite communale et coupe le territoire en diagonale nord-est/sud-ouest pour se jeter dans la Sarthe sur la commune de la Guierche - environ 5,5 km de cours.

Ce ruisseau, passant au sud du bourg, est important au niveau de la perception des paysages et de l'organisation urbaine de Joué-l'Abbé.

■ le ruisseau de Vilvayer

Ce ruisseau marque la limite communale nord-ouest entre Joué-l'Abbé et la Guierche. Son cours est intermittent et il apparaît plus comme un fossé. Il se jette dans la Sarthe sur la commune de la Guierche au lieu-dit « les Charmilles ».

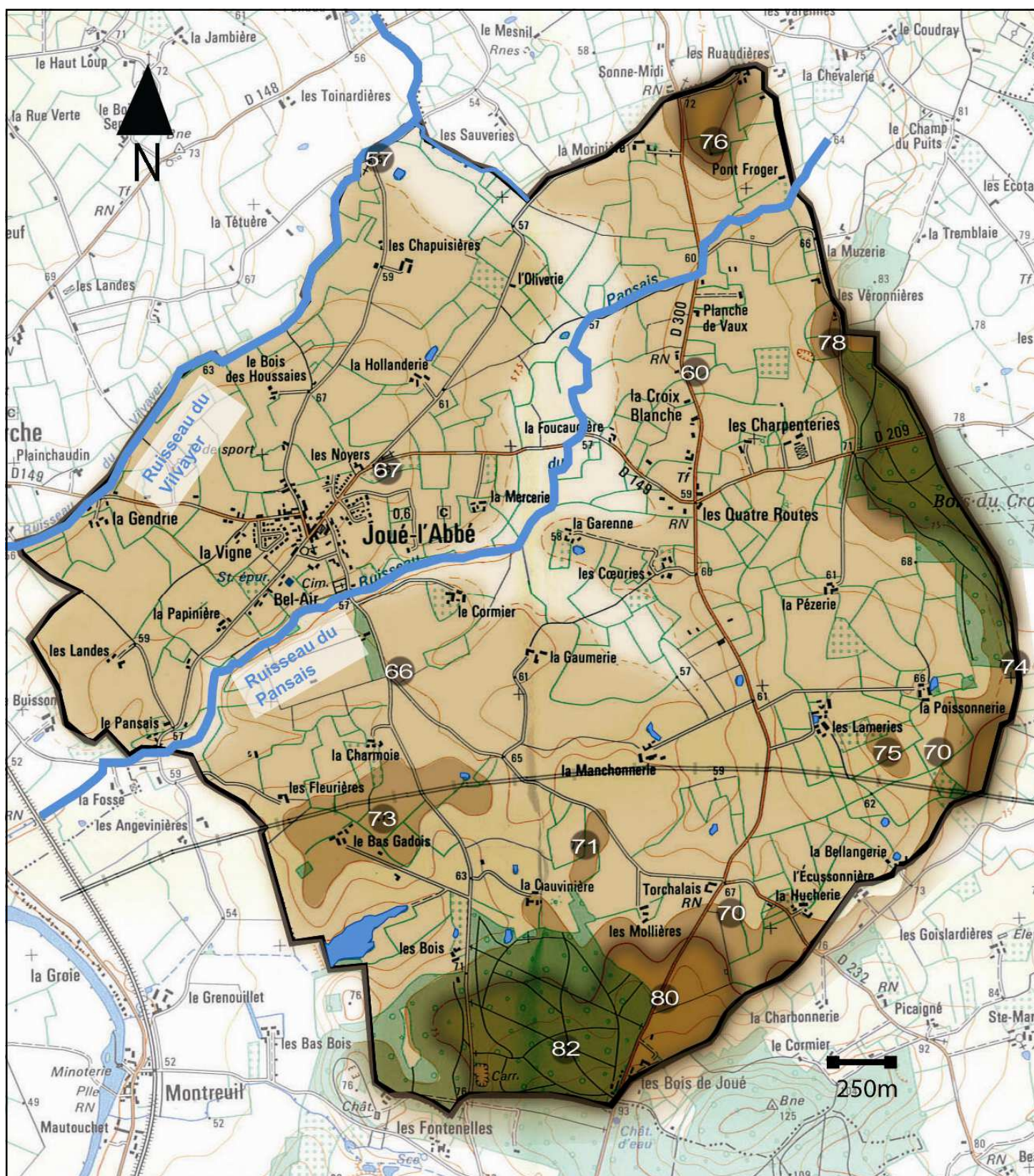
Sa ripisylve dense marque une trace végétale dans le paysage et constitue une coulée verte entre les deux bourgs.

On note aussi la présence de nombreux étangs et mares, liés souvent à l'activité agricole d'élevage.



Ruisseau de Vilvayer

Relief et hydrographie



LES SCHEMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Les SAGE sont des documents de planification élaborés de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Un SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le projet de périmètre, accompagné d'un rapport justifiant de la cohérence hydrographique et socio-économique du périmètre proposé, est transmis pour avis par le ou les préfets aux conseils régionaux et aux conseils généraux des départements intéressés ainsi qu'à toutes les communes concernées. Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau (CLE) représentant les divers acteurs du territoire, et est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique car les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions des SAGE, eux-mêmes être compatibles avec le SDAGE. (Source : Gest-eau).

En particulier, les SCOT, schémas de secteurs et PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SAGE.

Actuellement, le territoire du Pays du Mans est concerné par 4 SAGE :

- SAGE Sarthe-Amont : adopté en Octobre 2010.
- SAGE Sarthe-Aval : phase d'élaboration.
- SAGE de l'Huisne : approuvé.
- SAGE Loir : phase d'élaboration.

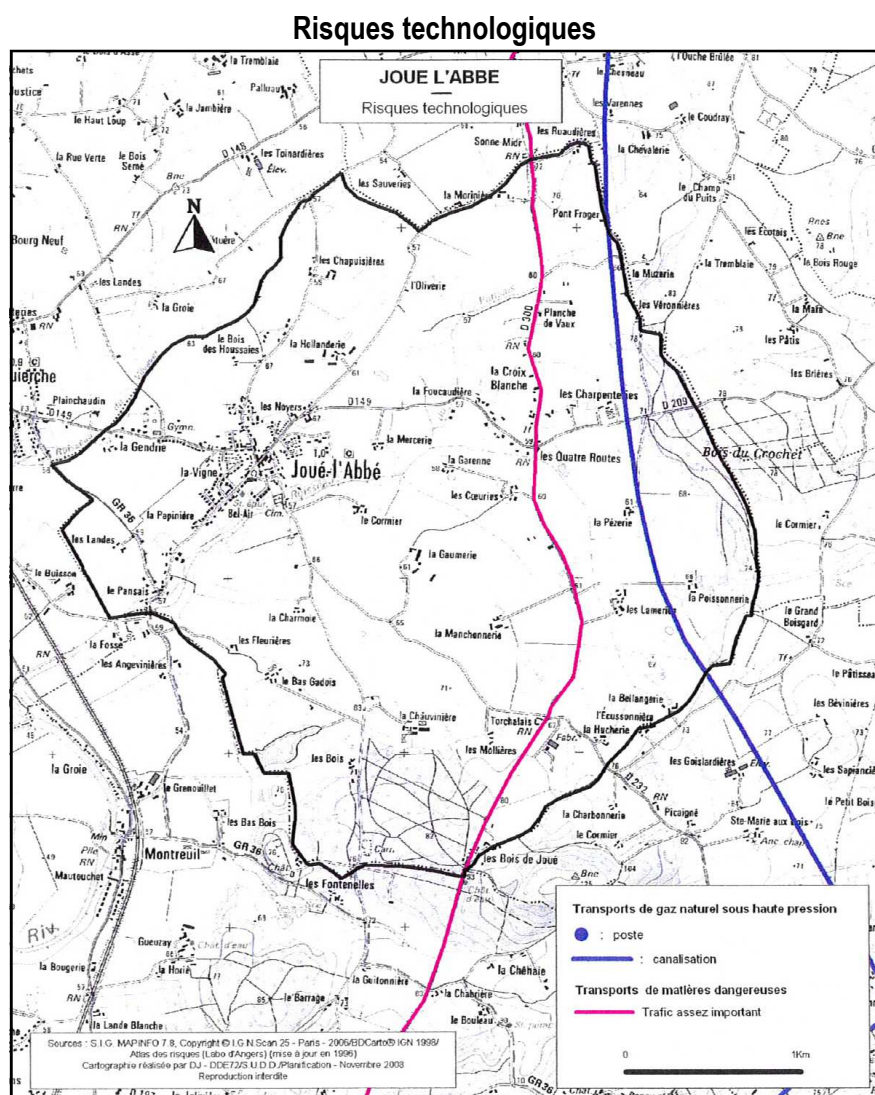
Ces 4 SAGE appartiennent au sous bassin de la Maine, du vaste bassin Loire-Bretagne

2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Ce risque, consécutif à un accident, se produit lors du transport des marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets pouvant être associés sont répertoriés : l'explosion, l'incendie et un dégagement de nuage toxique. Par son caractère diffus, le risque TMD concerne l'ensemble des infrastructures du département **dont la RD300 sur Joué l'Abbé.**

Par ailleurs, la commune est traversée par la **canalisation de transport de gaz naturel haute pression: Arnage-Saint Paterne DN 200** (PMS 67.7 bar de catégorie B).



Source: Porter à la connaissance de l'État.

RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

▪ Arrêtés de catastrophe naturelle:

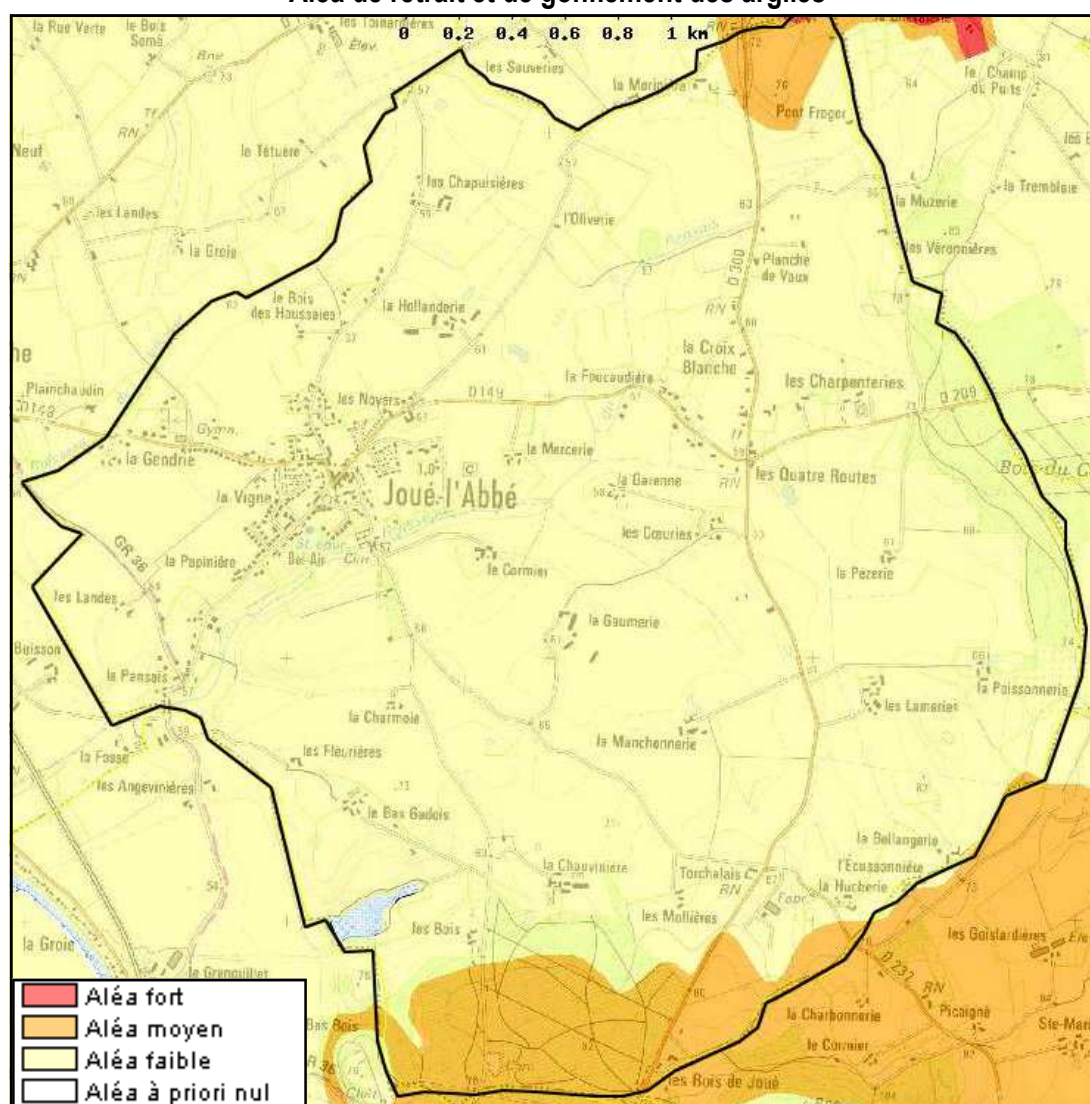
La commune a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, dont deux arrêtés de type ruissellement et coulée de boues et 2 arrêtés de type débordement de cours d'eau.

▪ Retrait et gonflement des argiles:

Il s'agit d'un phénomène lié à la particularité que présentent certaines argiles à changer de volumes selon la teneur en eau du sol en fonction des périodes sèches et humides. Ces variations peuvent provoquer des désordres importants aux constructions. Le territoire de Joué l'Abbé est concerné majoritairement par un aléa faible. Seulement deux secteurs sont en aléas fort et moyen.

Source: Porter à la connaissance de l'État.

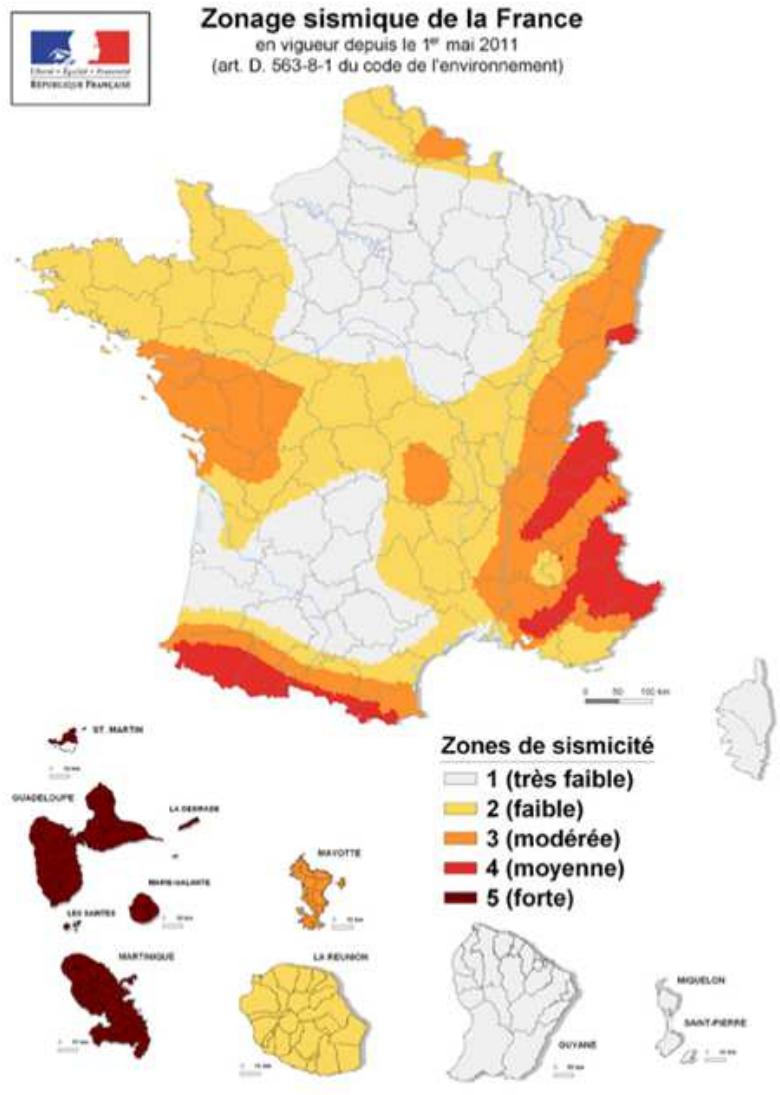
Aléa de retrait et de gonflement des argiles



Source: <http://www.argiles.fr>

LE RISQUE SISMIQUE

La moitié ouest du département de la Sarthe, dont la commune de Joué l'Abbé, est maintenant classée en **aléa sismique faible** pour lesquelles les règles de constructions parasismiques s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (exemple: établissements scolaires) et IV (exemple: caserne de pompiers). Ainsi pour ces bâtiments de catégories III et IV, il existe des règles en cas de remplacement ou d'ajouts d'éléments non structuraux. Pour les bâtiments de catégorie IV, des mesures s'imposent également en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface hors œuvre nette (SHON) initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher.



Source : prim.net/

POLLUTION DES SOLS

Sur la commune de Joué l'Abbé, 2 sites sont recensés par l'inventaire BASIAS. Ces sites ne sont généralement plus une source de risque mais il peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière. Il s'agit des sites suivants:

identifiant	Raison sociale	Adresse	État d'occupation du site	coordonnées	
				X	Y
PAL7200489	Saintot, pneumatiques		Activité terminée	442780	2347520
PAL7200488	ANYLA, station service le cormier		Activité terminée En activité	443790	2348040

Source: Porter à la connaissance de l'État.

NUISANCES SONORES

La **RD 300** traversant le territoire communal est classée en **catégorie 4** des infrastructures de transport terrestre vis-à-vis du bruit. Une **bande de 30m** de part et d'autre de la voie est donc applicable. Dans cette bande, des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement.

Source: Porter à la connaissance de l'État.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le territoire de Joué l'Abbé est grevé par les servitudes suivantes:

- **I3: servitude de gaz naturel** pour la ligne de gaz Arnage St paterne DN 200 (PMS 67,7 bar de catégorie B)
- **PT3: servitudes relatives aux réseaux de télécommunication** pour le câble LGD F226 Le Mans à Alençon
- **EL7: servitude d'alignement** le long de la RD 149

Source: Porter à la connaissance de l'État.

2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LE RÉSEAU ROUTIER

Le territoire communal est traversé par:

- la **RD 149** qui relie le bourg de Joué à celui de La Guierche à l'est, et à la RD 300 à l'ouest.
- la **RD 209** vers l'ouest en direction de la commune de Courceboeufs, en continuité de la RD 149,
- La **RD 232** vers Savigné-l'Évêque depuis la RD 300,
- La **RD 300**, voie structurante, excentrée, qui traverse le territoire du nord au sud reliant Ballon à la ville du Mans.

Ce maillage de routes départementales est complété par un réseau de voies communales et de chemins ruraux, de type arborescent depuis le bourg ou les routes départementales. Ce réseau assure la desserte des divers hameaux et écarts ruraux.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La ligne n°11 du réseau de transport du Conseil général (TIS- transports interurbains de la Sarthe) propose des trajets 6jours/7 entre de Marolles-les-Brault et Le Mans. Deux arrêts sont implantés sur Joué l'Abbé, aux Quatre routes et devant l'école.
- Le transport scolaire est assuré par le Conseil général de la Sarthe, le matin et le soir, vers le collège René Cassin à Ballon. Plusieurs arrêts sur Joué l'Abbé.
- Joué bénéficie également de la proximité avec la gare SNCF de La Guierche, qui assure un transport quotidien vers le Mans.

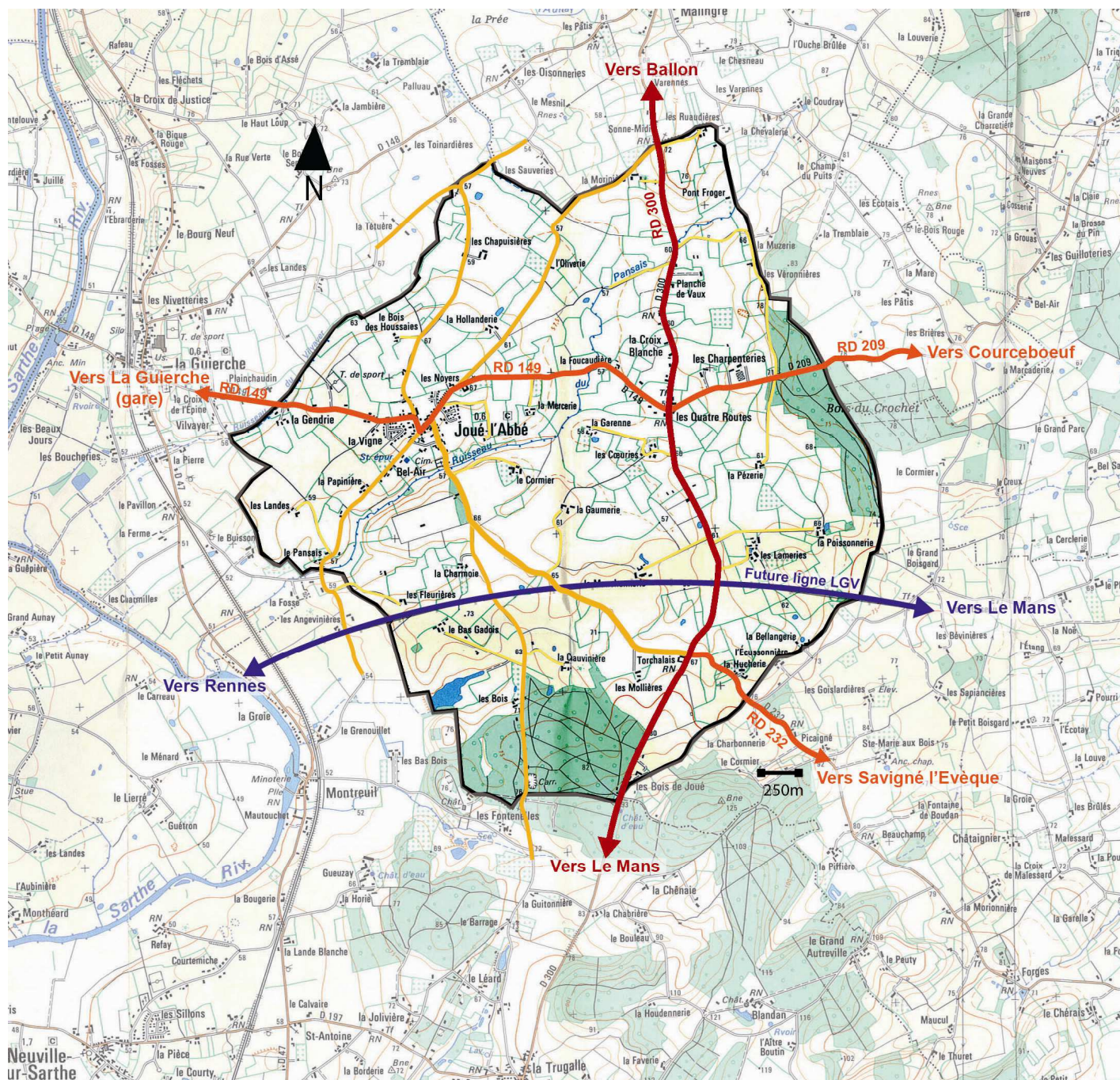
LE PROJET DE LGV

Le projet de ligne à grande vitesse Bretagne Pays de Loire, entre Rennes et Le Mans, a été déclaré d'utilité publique le 26 octobre 2007.

Le tracé vient couper le territoire communal dans sa partie sud, dans le sens est-ouest.

Il convient de noter que ce sont 34 hectares d'espaces agricoles et naturels qui sont consommés sur le territoire communal (emprise de l'emplacement réservé - dossier de mise en compatibilité, 2006).

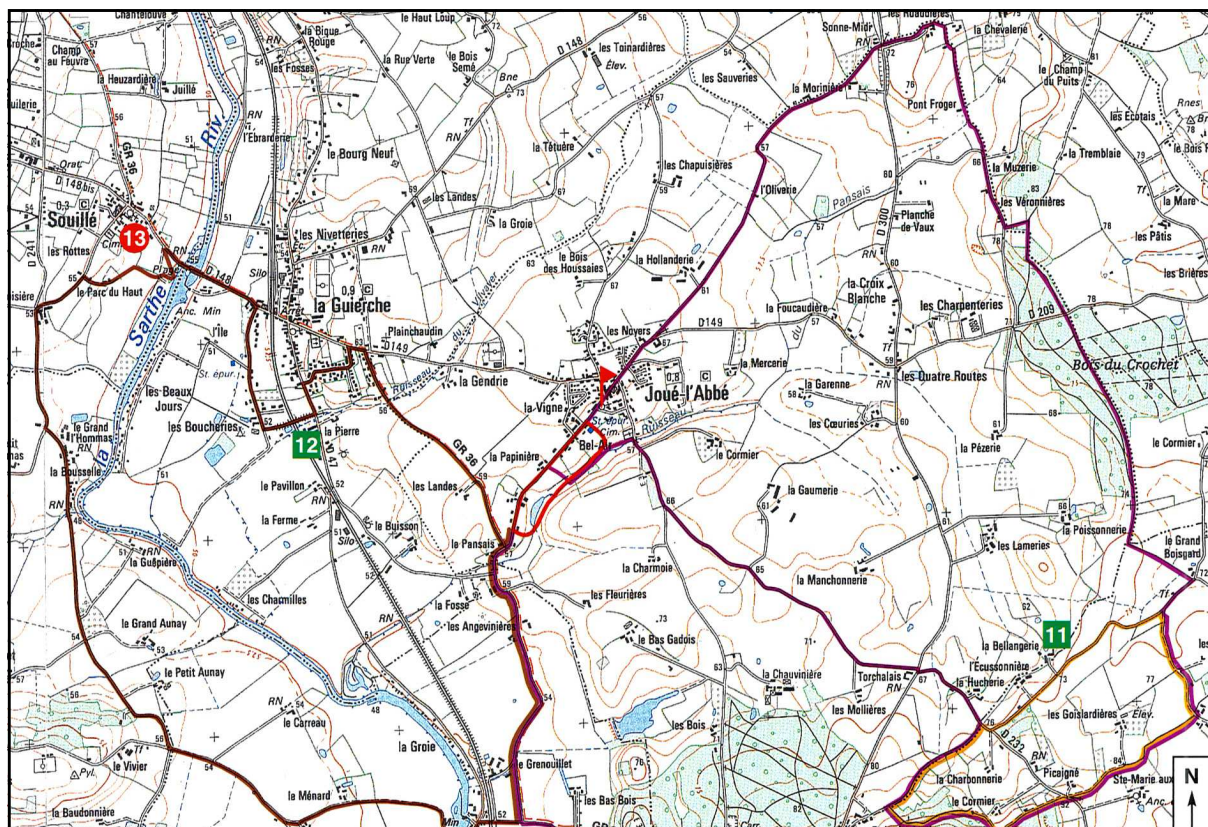
Les axes de communication



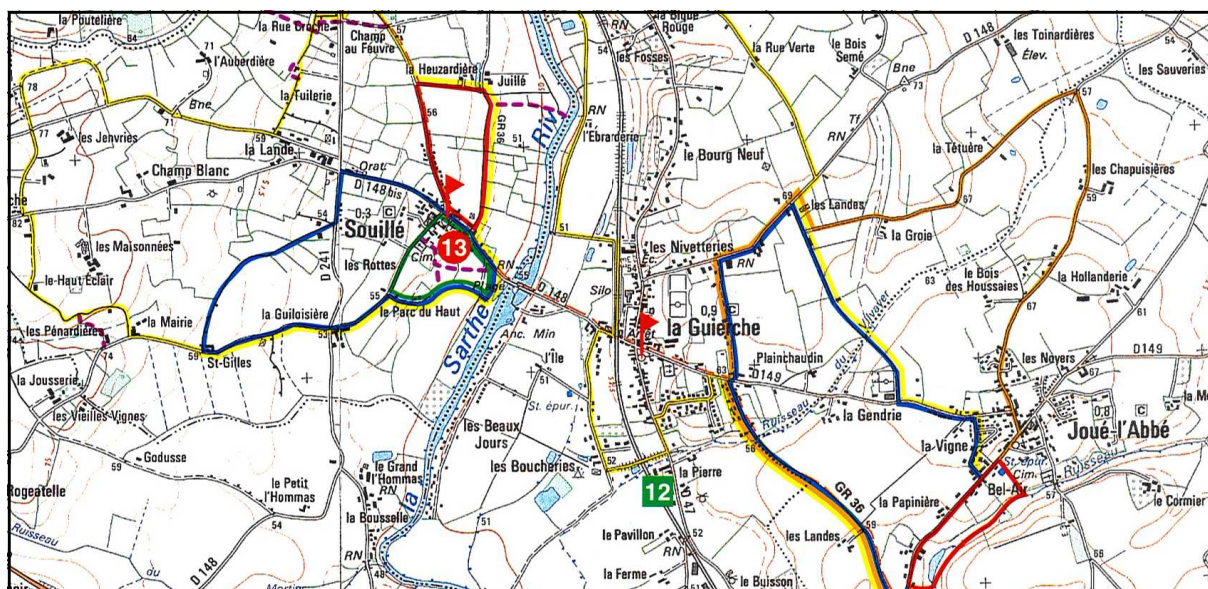
LES SENTIERS DE RANDONNÉE

Le territoire de Joué l'Abbé peut se découvrir à travers plusieurs circuits de randonnée à l'initiative de la Communauté de communes des Portes du Maine.

Joué l'Abbé– circuits Sud et Est



Souillé - La Guierche - Joué l'Abbé



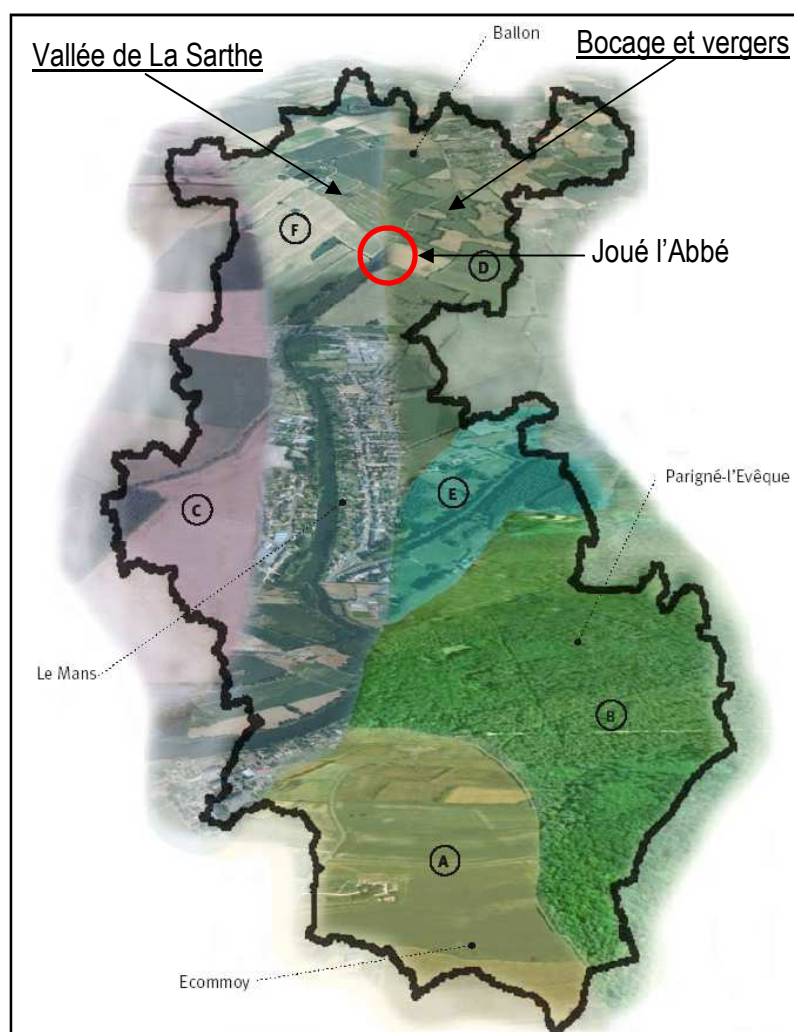
2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE

LE PAYSAGE COMMUNAL À L'ÉCHELLE DU PAYS DU MANS

Source : Atlas des paysages de la Sarthe, juin 2005.
Etude paysage CAUE
Investigations de terrain

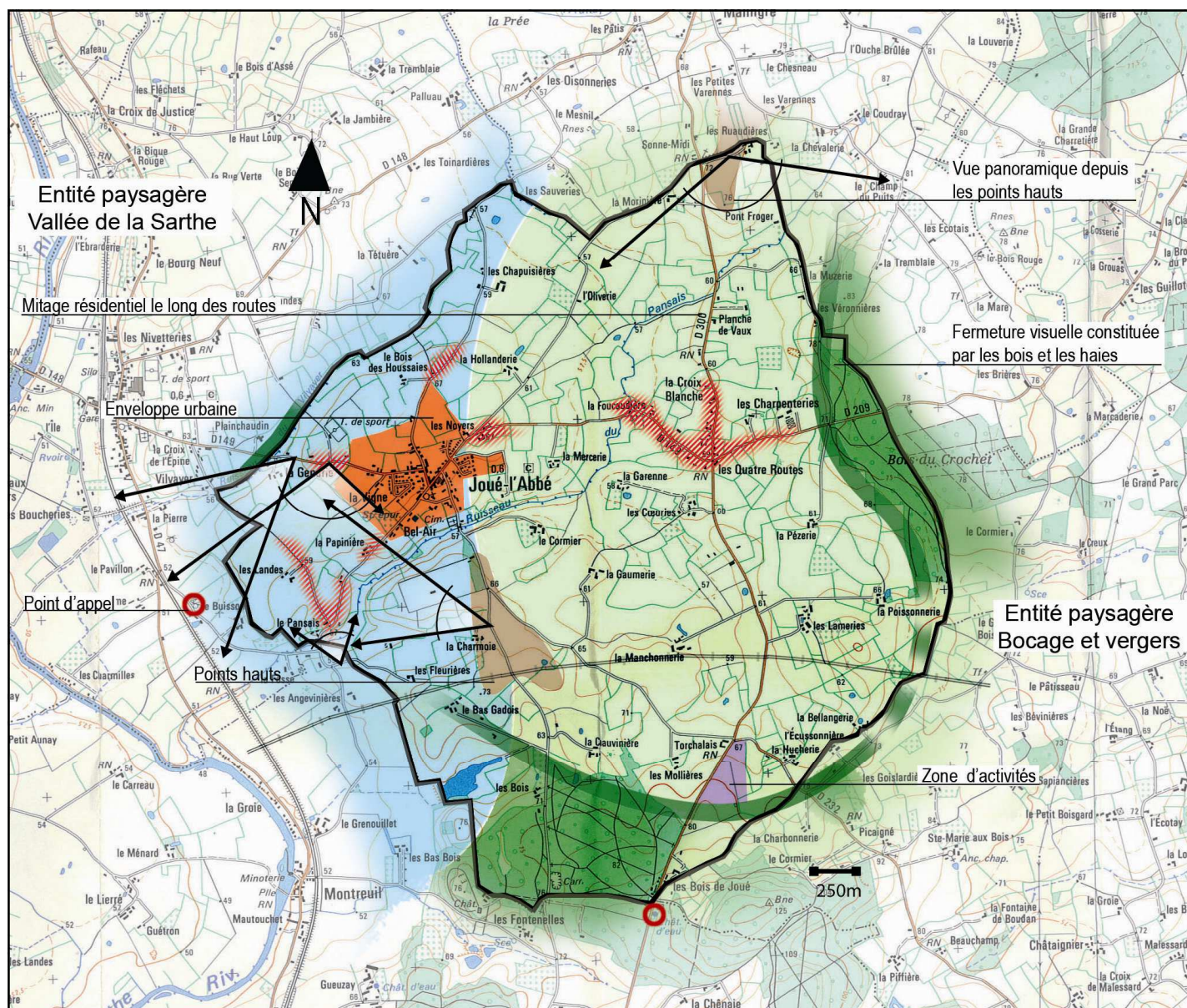
Joué-l'Abbé appartient à deux entités paysagères :

- la vallée de la Sarthe
- bocage et vergers (voir carte d'analyse).



Source: étude paysagère CAUE de la Sarthe

Analyse paysagère à l'échelle du territoire communal



L'ANALYSE PAYSAGÈRE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

LA VALLÉE DE LA SARTHE

L'ouest du territoire, dont le bourg, est tourné vers la vallée de la Sarthe. Joué-l'Abbé se situe en limite est de cette unité paysagère en transition avec le paysage bocager.

Les larges parcelles de cultures accompagnées de haies sont présentes mais entrecoupées par des peupleraies.

Ce qui caractérise cette unité est l'orientation du paysage : les vues sont tournées vers la vallée. Depuis certaines lignes un peu plus hautes (la Charmois), on perçoit nettement le coteau ouest de la Sarthe et l'urbanisation de La Bazoge.

Ce sont des vues panoramiques très larges où on ne distingue pas les détails mais l'ambiance générale de la vallée.

Il s'agit d'un paysage très ouvert où chaque élément est repérable. Cependant, l'accumulation des éléments : habitat dispersé, mitage, végétation sous forme de haies, de peupliers... rend ce paysage parfois confus, surtout quand la rivière n'est pas directement perceptible.



Prairies et haies



Depuis l'entrée ouest du bourg



Vues depuis la Charmois

BOCAGE ET VERGERS

La grande partie du territoire est concernée par cette unité dont les caractéristiques principales sont :

- un paysage plutôt fermé
- un habitat dispersé.

▪ Un paysage de bocage

Le paysage bocager est composé de grandes parcelles de cultures : céréales et oléagineux et de quelques prairies, ce qui confère un tapis de textures végétales et de couleurs variant au cours des saisons.

Ces larges parcelles sont souvent bordées de haies de qualité inégale, mais qui marquent et limitent le paysage lui donnant ainsi une échelle humaine.

▪ Les éléments de fermeture

Les vergers ont beaucoup disparu, on en trouve encore quelques uns aux abords des bâtiments de ferme. Cependant, le paysage de Joué-l'Abbé est ponctué par quelques peupleraies (au nord du territoire) et par des bosquets et petits boisements (surtout en accompagnement de l'habitat rural).



Haies du bocage - Ponctuation d'une peupleraie



La Pézerie dissimulée par le bosquet

Le territoire de Joué-l'Abbé est fermé à l'est et au sud par les bois du Crochet et des Fontenelles.

Le bois du Crochet et le bois des Fontenelles ferment le territoire communal. De par leur situation en hauteur, ils s'imposent au paysage et appuient les bâtiments d'exploitation, permettant ainsi une bonne intégration.



Le bois du Crochet — Lisière très dessinée



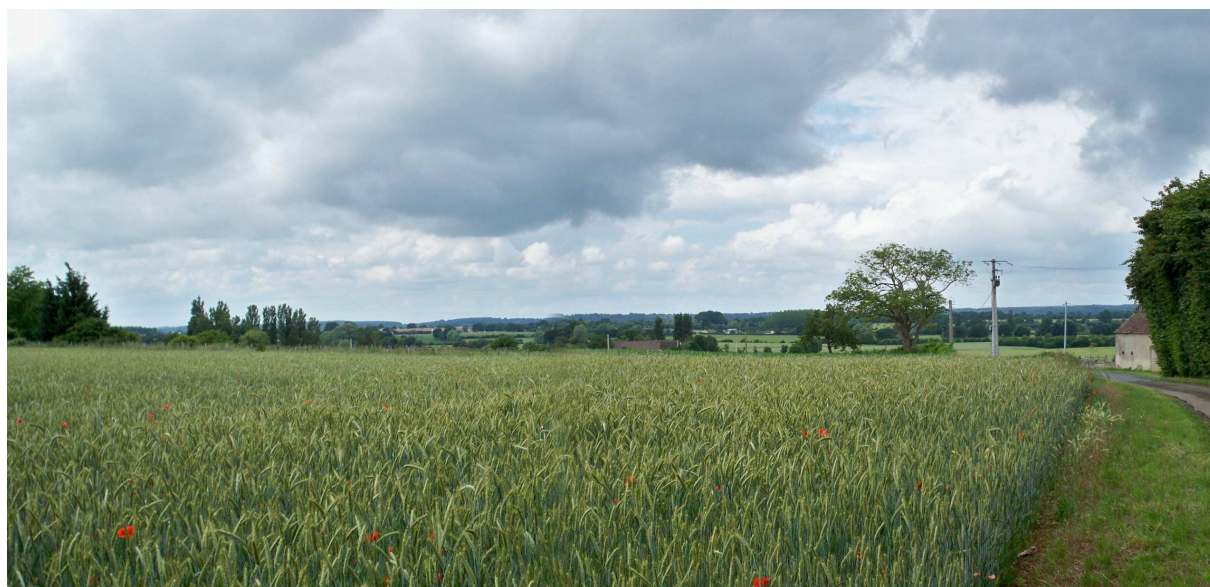
*Les bâtiments des Charpenteries
sont appuyés par le bois*



*La Chauvinière
L'ensemble est intégré dans le paysage,
La végétation faisant le lien,
même si l'architecture
des bâtiments est hétérogène*

▪ **Les éléments d'ouverture**

Ce bocage n'est pas fermé, il comporte des éléments d'ouverture dus en particulier aux buttes et lignes et de relief qui offrent des vues plus larges permettant de découvrir un paysage plus large au-delà de la première haie.



Vue sur Joué-l'Abbé et la vallée à partir des Ruaudières.

▪ Les éléments de ponctuation

Ils sont constitués par l'habitat dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Cet habitat est suffisamment dense pour que le regard embrassant une portion de paysage, intègre au moins une toiture dissimulée dans la végétation ou des bâtiments agricoles accompagnés d'un bosquet. Cet habitat donne un sentiment d'activité paisible. Au cœur du bocage, les constructions sont autant d'éléments de repère permettant de se situer le long des chemins ruraux souvent sinueux. Elles apportent la vie dans un paysage agricole.

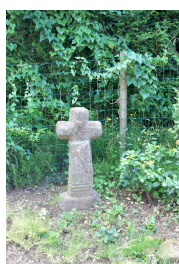


Ponctuation de l'habitat



Habitat dispersé

Plus discrètement, l'espace agricole est ponctué par des petites croix marquant le carrefour de voies. Ces calvaires sont particuliers et demandent à être mis en valeur.



Croix en pierre

L'HABITAT EN CAMPAGNE

▪ L'habitat rural traditionnel

Très rarement située le long de la voie de desserte, la ferme traditionnelle est construite au bout d'un chemin en impasse conduisant à une cour : la Pizerée, la Poissonnerie, la Manchonnerie, la Gaumerie....

Elle est composée de plusieurs bâtiments (logement, bâtiments d'exploitation), sans logique particulière d'organisation. On remarque peu de cours fermées (cour carrée ou cour en U) : les Chapuisières, la Poissonnerie, le Cormier).

L'ensemble bâti est toujours accompagné de végétation : bosquet d'arbres de haut jet d'essences locales (chêne, frêne, peuplier), verger de pommiers ; ce qui facilite son intégration dans le bocage.

Les volumes de l'habitat sont modestes : un rez-de-chaussée. Les toits sont à deux pans, couverts de petites tuiles plates brunes, plus rarement d'ardoises.

Les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, plus rarement d'un enduit laissant les pierres apparentes. La construction en pisé a pratiquement disparu.



Cour fermée des Chapuisières



*Cour traditionnelle
Habitat modeste - Toitures en tuile
Entourage des ouvertures en brique*



Construction en pisé

La ferme traditionnelle s'est transformée en fonction de l'évolution de l'activité agricole :

- Soit, elle a perdu son statut de siège d'exploitation et a été transformée en résidence principale ou secondaire
- Soit, des bâtiments annexes volumineux ont été construits pour répondre aux besoins de l'agriculture : stockage, stabulation. Cependant, l'ensemble groupé de ces bâtiments parfois

d'architecture hétérogène est intégré grâce au lien fourni par la végétation (bois et bosquets)



Transformation en habitation



*La Chauvinière
Maison récente de l'exploitation
Construction de hangars et stabulation*

▪ Le mitage des constructions

Deux secteurs de constructions se sont développés sur la commune en dehors de toute logique urbaine ou paysagère.

Il s'agit de :

- les Quatre Routes, à la croisée des RD 300 (Ballon-Le-Mans) et 209 et 149 vers Joué-l'Abbé. L'habitat traditionnel d'origine de fermes isolées à la Croix Blanche. Les Quatre Routes et la Foucaudière se sont trouvés reliés par un habitat pavillonnaire s'échelonnant le long des voies.
- le Pansais, construit au sud de Joué-l'Abbé reliant ainsi les fermes de la Papinière, du Pansais et des Landes formant un triangle au cœur vide.



Haie de thuyas- Végétation horticole



Mitage du Pansais vu des Fleurières



Etalement urbain - Lisière sud de Joué

Les constructions ne sont plus en logique de l'architecture rurale, mais s'apparentent à l'habitat des lotissements des dernières années. La maison est construite au milieu de grandes parcelles entourées de haies opaques persistantes ou de clôtures compliquées.



Architecture et clôture hétérogène



Clôture compliquée - Haie opaque

2.5 - ANALYSE URBAINE

LE BOURG DE JOUÉ L'ABBÉ

FORMATION HISTORIQUE

Sur l'extrait ci-dessous du plan de cadastre napoléonien datant de 1836, nous pouvons d'ores et déjà voir la structure viaire du bourg telle qu'elle apparaît aujourd'hui (toutes les voies sont tracées). Seule l'actuelle Place de la Mairie n'est pas délimitée.

Les constructions se concentrent essentiellement au carrefour de la route de La Guierche et de la rue Principale (noyau industriel proche du four à chanvre de Haut Eclair), ainsi que dans le prolongement de la rue Principale (vers l'est) et sur la route de la Trugalle, à l'intersection de la voie menant à La Cour.

L'église et le manoir de La Cour apparaissent isolés du reste de l'urbanisation du bourg. Le cimetière se localise derrière l'église.

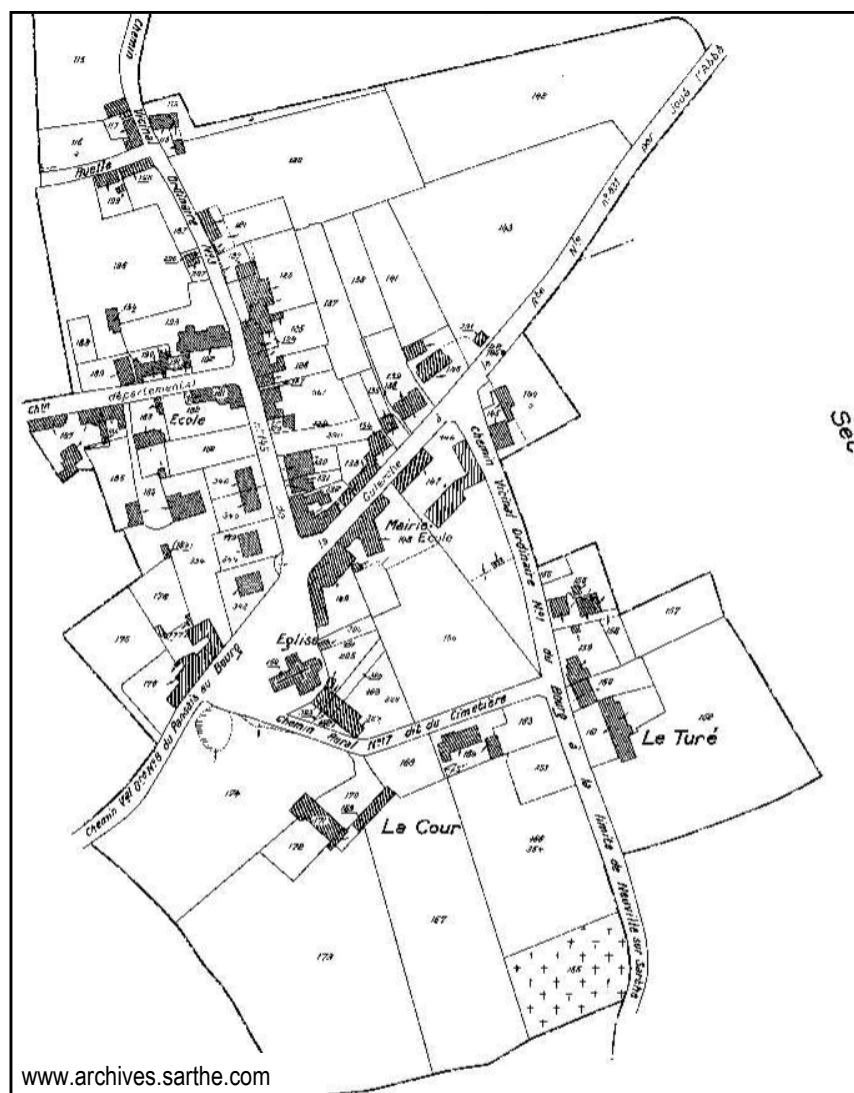
Extrait du cadastre napoléonien (1836)



L'extrait cadastral ci-dessous datant de 1937 montre des évolutions majeures dans l'organisation du bourg. Si le réseau viaire reste inchangé, l'évolution du bâti est néanmoins importante:

- le cimetière est déplacé au sud du bourg, le long de la route de La Trugalle (emplacement actuel). A la place viennent s'implanter la mairie et une école.
- On note aussi la présence d'une école route de La Guierche,
- La manoir de La Cour est détruit de moitié.

Extrait cadastral (1937)



LE CENTRE BOURG ANCIEN

Le centre bourg ancien de Joué l'Abbé est relativement réduit. Il s'organise essentiellement autour de la route de La Guierche, de la rue Principale, de la route des Chapuisières et de l'église.

D'une manière générale, le bâti ancien présente un profil assez rural, avec plutôt un habitat modeste. L'implantation des constructions anciennes se fait en alignement de la voie (sauf exception, par exemple rue Principale). Les constructions sont le plus souvent en mitoyenneté. La tuile plate est le matériau le plus utilisé pour les couvertures de toiture, que ce soit pour l'habitation ou pour les bâtiments annexes. L'ardoise est utilisée ponctuellement pour les maisons au profil plus urbain, de type maison de bourg. Les façades sont généralement enduites (enduits clairs, tons beiges).

Plusieurs habitations plus récentes de type pavillonnaire viennent compléter l'enveloppe du bourg. Les constructions sont alors implantées en recul de la voie. Toutefois, l'alignement minéral sur rue est globalement respecté par la présence de murs ou murets (hauteurs environ entre 1,00 et 1,20m).

Quelques illustrations du centre-bourg de Joué l'Abbé

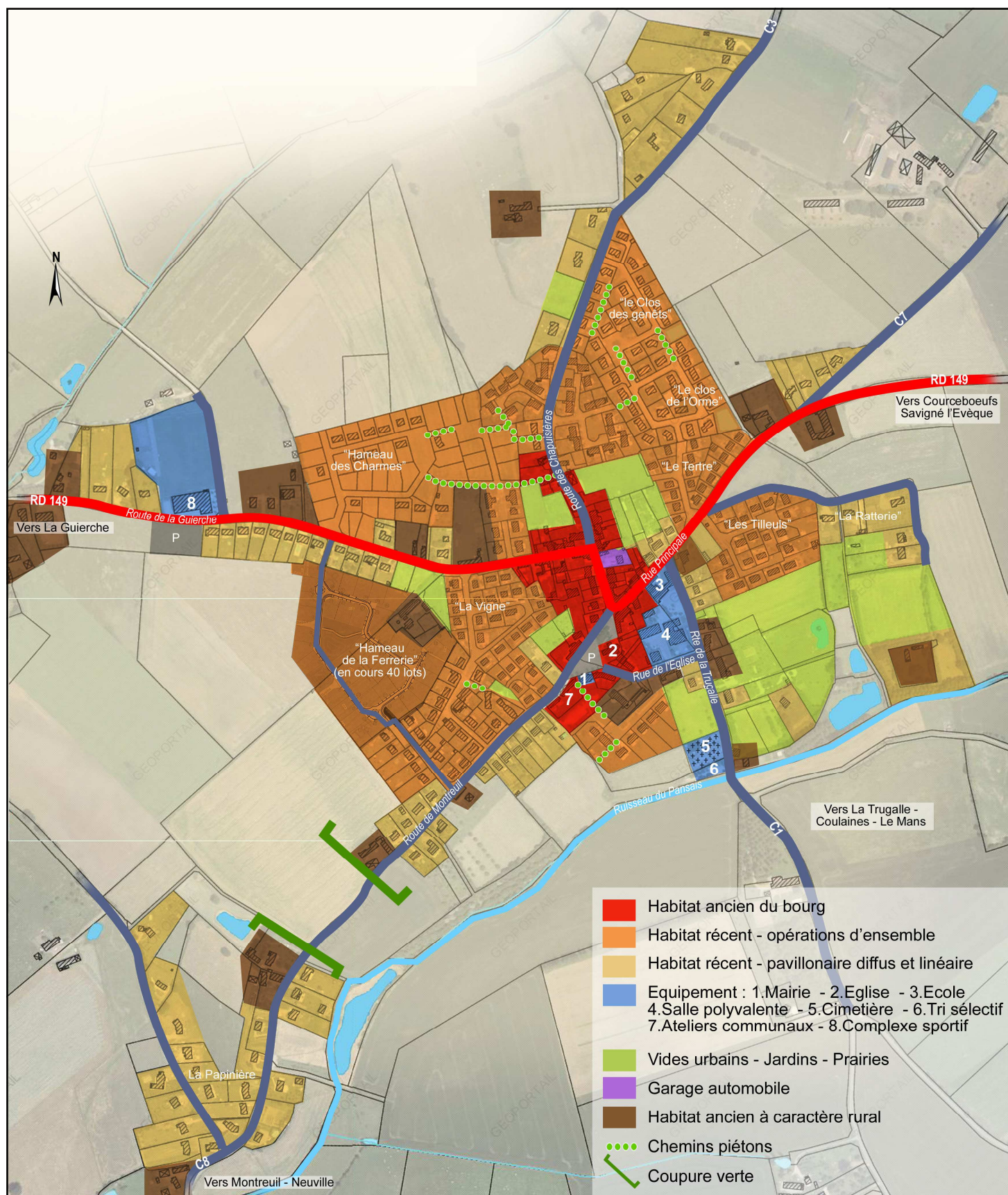


Vue sur la rue Principale depuis le carrefour de la Place de la Mairie.



Rue Principale, vue depuis le carrefour avec la route de La Guierche.

Analyse urbaine du bourg





Route de La Guierche: habitat au profil rural



Rue Principale, maison de bourg (RdC + combles)



Rue Principale, vers l'est. Habitat modeste, en recul de la voie



Place de la Mairie, urbanisation en face de la mairie à l'alignement de l'espace public



Route des Chapuisières, profil rural

Murs et végétation:

En cœur de bourg, la présence de murs et murets, permettant de structurer le profil des rues dans le cas de recul des constructions par rapport à la voie, ainsi que les accompagnements végétaux associés, participent à la qualité de l'ambiance de village.



Espaces publics, squares et places:

On peut noter la présence dans le centre-bourg de plusieurs places publiques:

- Tout d'abord la Place de la Mairie, espace surdimensionné par rapport à l'échelle du bourg,
- Le square derrière la mairie, à l'ambiance champêtre agréable, est aménagé avec une aire de jeux. Y sont localisés également les ateliers municipaux. La vue sur le manoir de La Cour est de grande qualité,
- La place verte derrière l'église, à l'échelle du bourg, aménagée simplement et agréablement végétalisée donne une image paisible de village rural.



Cheminements piétons:

Le centre-bourg recense plusieurs cheminements piétons, qui permettent soit d'accéder à des fonds de parcelle, soit vers des places publiques. Ce maillage a été prolongé dans les quartiers plus récents (cf. ci-après).



LES EXTENSIONS URBAINES RÉCENTES

Conséquence de la forte croissance démographique à partir des années 1960-70, le bourg de Joué l'Abbé a vu son enveloppe s'étendre largement.

D'une manière générale, l'enveloppe bâtie actuelle de l'agglomération présente une bonne configuration d'ensemble. En effet le développement arborescent aujourd'hui une forme concentrique intéressante, grâce à la présence d'un maillage de rue en étoile depuis la place centrale de la Mairie.

Les extensions des zones d'habitat ont pris deux formes distinctes:

- majoritairement la forme **d'opérations d'aménagement d'ensemble** (lotissement) permettant un développement urbain en profondeur, mais laissant souvent une place surdimensionnée aux voiries. Ces quartiers se localisent pour l'essentiel au nord et à l'ouest du bourg ancien. La dernière opération du « Hameau de la Ferrerie » se localise en continuité du bâti existant. Une liaison viaire traversante est créée entre la Route de La Guierche et la Route de Montreuil. Au total, 40 nouveaux terrains à bâtir sont prévus.

En orange sur la carte d'analyse urbaine.

- Mais aussi sous forme **linéaire**, profitant des voiries existantes. Cette forme d'habitat se retrouve en entrée ouest de l'agglomération sur la route de La Guierche, route de Montreuil, route des Chapuisières en sortie de bourg et vers l'est dans le secteur de la Ratterie. En outre, au-delà de l'agglomération, sur le secteur de la Papinière, on note un mitage pavillonnaire important (cf. partie 2.4 sur « L'habitat en campagne »). Cette urbanisation qui se développe au cas par cas, au gré des opportunités foncières, présente à terme des coûts pour la collectivité en terme de réseaux, des contraintes pour le monde agricole en multipliant les interfaces entre espace bâti et parcelles cultivées et un paysage urbain décousu et non incohérent.

En jaune sur la carte d'analyse urbaine.

L'habitat pavillonnaire:

Une constante revient cependant, que l'on parle d'organisation d'ensemble ou de constructions au coup par coup: c'est **la forme pavillonnaire**. En effet, les extensions urbaines de Joué l'Abbé comptent un habitat quasi exclusivement individuel, sous forme de pavillons.

De fait, les maisons sont implantées en milieu de grandes parcelles et consomment beaucoup d'espace agricole, l'architecture est banalisée (cf. partie 1.3 sur le logement).

Ce mode de construction va à l'encontre de la nécessaire consommation raisonnée de l'espace, dans un souci de développement durable (loi SRU* et loi UH*, renforcées par les lois Grenelle).

* Loi SRU: Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

* Loi UH: Loi Urbanisme et Habitat, complétant la Loi SRU, du 2 juillet 2003.

Quelques illustrations des opérations d'ensemble sur Joué



« La Vigne »



« Cour du Lavoir »



Route de Montreuil vers le centre bourg



« Le Tertre »



Place de l'Aubépine



Rue de Bel Air



« Hameau des Charmes »



« Hameau des Charmes »

Quelques illustrations du développement pavillonnaire en linéaire sur Joué



Les cheminements doux dans les nouveaux quartiers:

Au sein des opérations d'ensemble, des aménagements et/ou la conservation de chemins d'accès piétons/vélos permettent des liaisons entre les zones d'habitat et vers les équipements du centre-bourg.



LES VIDES URBAINS

L'agglomération présente plusieurs terrains non construits à l'intérieur de la trame bâtie. Ces vides urbains constituent un enjeu important en apportant éventuellement une réponse pour un développement de l'habitat sans extension de l'enveloppe urbaine existante.

De tels vides peuvent être recensés sur les arrières du bourg ancien, notamment entre Le Tertre et la route des Chapuisières, ou encore vers la Ratterie en direction du ruisseau du Pansais.



Vide urbain derrière Le Tertre



*Parcelle agricole route de La Trugalle (face cimetière).
Lisière sud du bourg en covisibilité avec le coteau sud du Pansais .*

2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

LE PATRIMOINE BÂTI

Il n'existe aucun édifice protégé au titre des Monuments historiques sur le territoire de Joué l'Abbé.

Toutefois la commune dispose d'un patrimoine bâti intéressant et/ou remarquable.

■ L'église Saint Denis



Calcaire, grès cénonien et grès roussard

Dédiée à Saint Denis, c'est un ancien prieuré édifié au XI^{ème} siècle par les moines de la Couture du Mans.

La chœur est agrandi au XII^{ème} siècle pour pouvoir accueillir tous les moines de la communauté. Les transepts sont rajoutés au XVI^{ème} siècle. La porte qui donne accès au cimetière et au manoir de La Cour est une porte moulurée de style Renaissance. Sur le toit de l'église, deux coq sont placés, fait rare puisque la majorité des églises n'en compte qu'un seul.

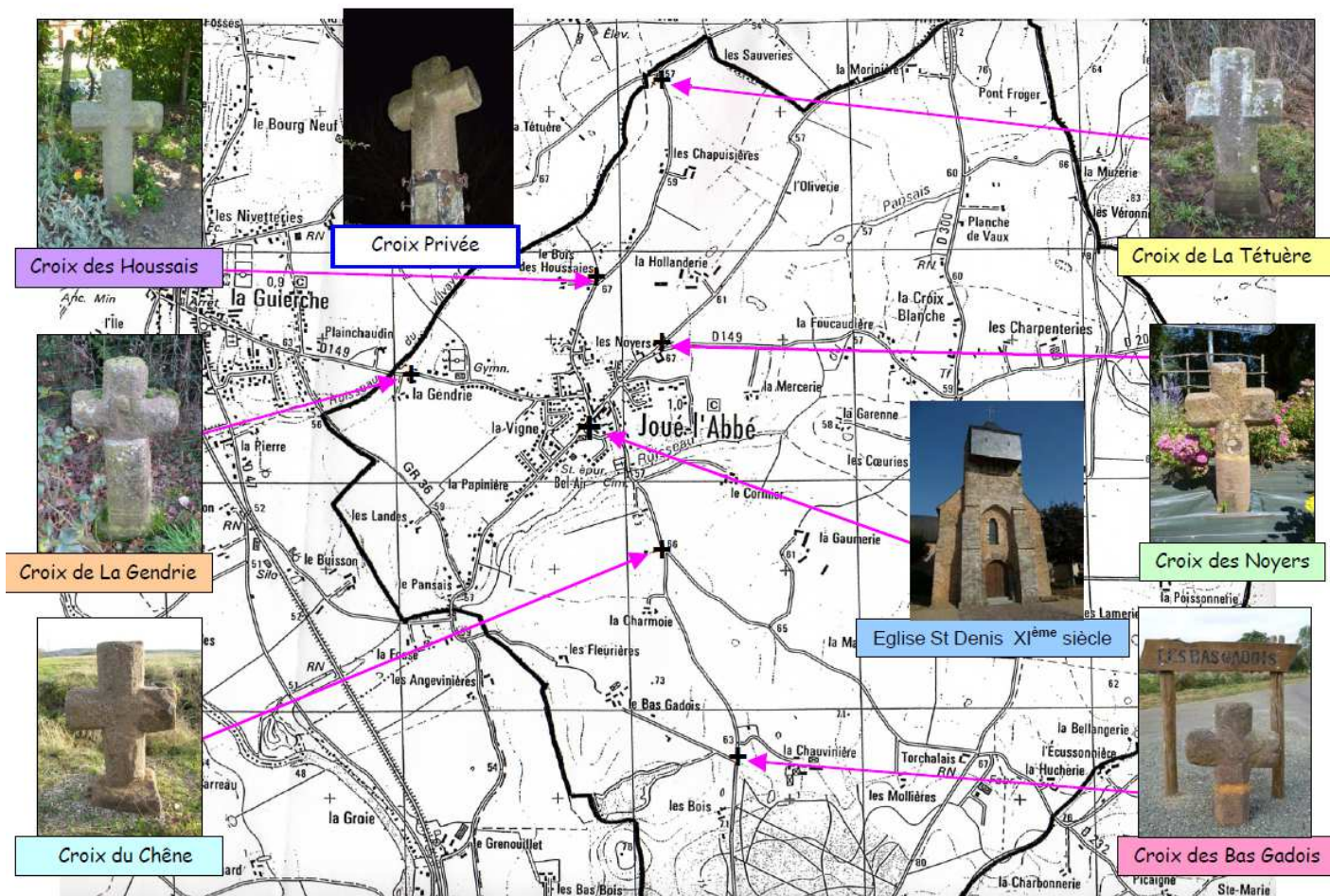
La particularité de l'édifice est un **hourd de charpente** qui surmonte et défend l'entrée de la nef, unique ouvrage de ce type conservé dans la Sarthe. Il est placé en encorbellement sur un mur, campanile soutenu par deux puissants contreforts et une arcade de grès. Ce hourd atteste de la vocation de refuge de l'église.



■ Les croix de roussard

Sur le territoire de la commune sont érigées six croix « Archaïques ». Certaines sont encore en place : au carrefour dit de Torchalais (sur socle et en grès Roussard), au bout du chemin de « La Gendrie (en grès Roussard), au croisement du chemin de la Tétuère » (en granit d'Alençon).

D'autres malmenées par le temps ont été retrouvées et repositionnées comme celle située à la fourche des routes de Savigné et de la Chauvinière (en Grès Roussard), réimplantation aussi d'une belle croix en Grès Roussard au lieu dit « les Houssais ». La dernière réimplantée est celle du lieu dit « les bas gadois ».



Mairie de Joué l'Abbe - JMP/août 2012

CROIX ARCHAÏQUES DE JOUE L'ABBE

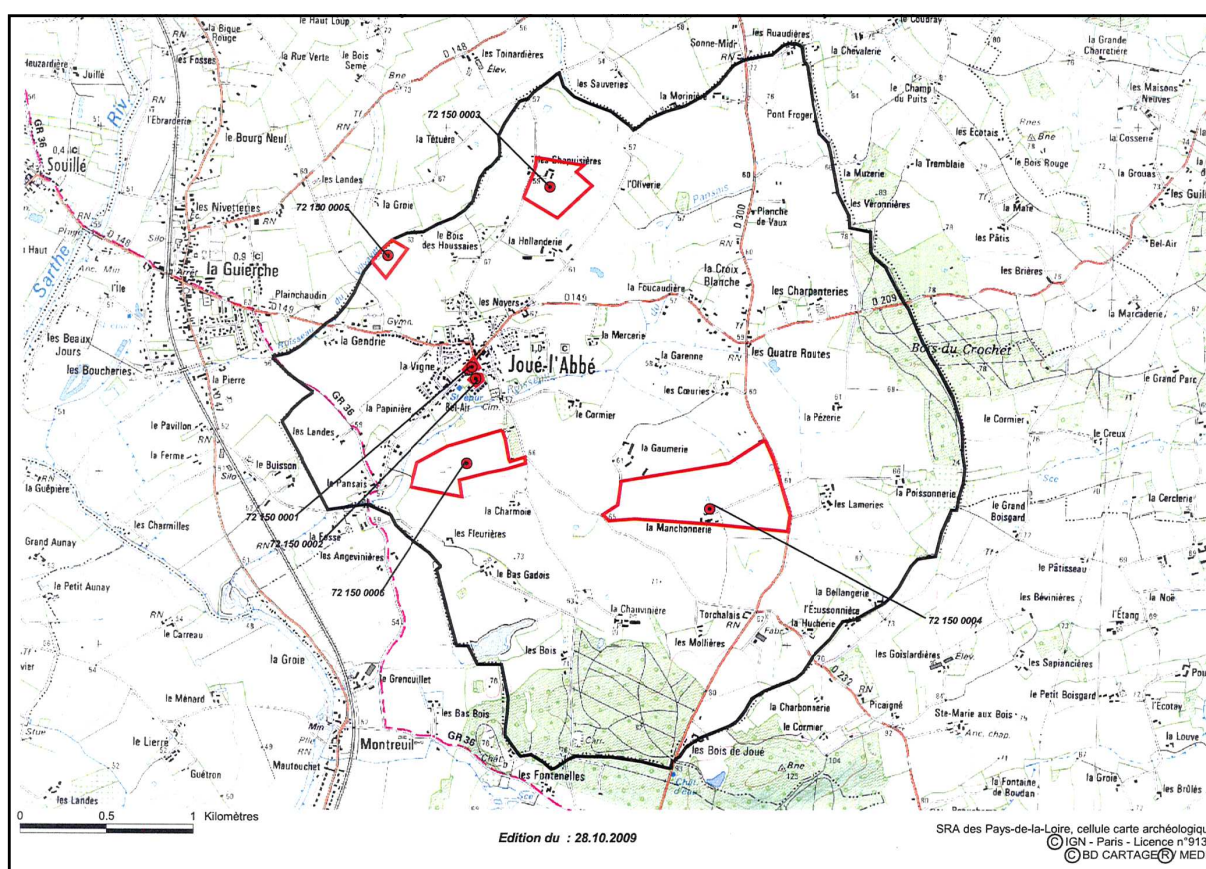
LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Sur la commune de Joué l'Abbé, six entités archéologiques ont été recensées. Les périmètres suivants sont proposés au titre de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine:

- EA n°72 150 0001: église paroissiale Saint Denis
- EA n°72 150 0002: manoir de La Cour
- EA n°72 150 0003: les Chapuisières
- EA n°72 150 0004: la Manchonnerie
- EA n°72 150 0005: le Bois des Houssaies
- EA n°72 150 0006: Le Chêne / La Charmoie.

Source: Porter à la connaissance de l'État.

Entités archéologiques sur le territoire communal



Source: Porter à Connaissance

Sur l'aspect réglementaire, les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L.522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (service régional de l'archéologie), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (code du patrimoine, art. L.522-5)

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD ET DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

3.1 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D	PAGE 89
3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	PAGE 121
3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS	PAGE 147

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2..

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les explications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- l'exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols révisé.

3.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Les orientations générales du P.A.D.D. de la commune de JOUÉ L'ABBÉ répondent à plusieurs objectifs définis conformément aux thématiques de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, qui intègrent les grandes dimensions liées à l'aménagement du territoire communal, à l'urbanisme et à l'environnement.

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet communal, au regard des conclusions du diagnostic.

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

VOLONTÉ DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

▪ Constat:

La commune de Joué l'Abbé appartient à la communauté de communes des Portes du Maine, qui est localisée au nord de l'agglomération mancelle, et qui a enregistré sur la dernière période de recensement 1999-2009, une hausse globale de population, de l'ordre de +2,2% par an en moyenne.

Sur la même période, ce chiffre s'élève à **2% pour la seule commune de Joué l'Abbé, confirmant l'intégration du territoire à l'aire d'influence du Mans et de son agglomération**. Joué l'Abbé bénéficie de son dynamisme mais aussi du desserrement urbain qui s'y opère.

▪ Orientation:

Face à ce constat, les élus communaux ont souhaité poursuivre ce rythme de croissance de population. Le projet affiche ainsi une **volonté de hausse démographique de + 2% par an en moyenne à l'horizon 2020**, soit une population totale de l'ordre de 1500 habitants environ (augmentation de +300 habitants).

▪ Explications:

Les élus de Joué l'Abbé ont souhaité maintenir le rythme de la croissance démographique par rapport à celui constaté sur la dernière période 1999-2009, en s'appuyant sur les atouts de la situation métropolitaine de la commune, afin de répondre aux besoins de desserrement de l'agglomération mancelle, et notamment la proximité de la ligne TER (gare de La Guierche) et de la ligne express (gare routière des Petites Forges).

En outre, le SCoT en cours a défini les trois communes de La Guierche, Joué l'Abbé et Souillé comme « pôle intermédiaire » de bassin de vie locale.

DÉFINITION DU BESOIN EN LOGEMENTS FUTURS

▪ Orientation:

Le PADD affiche un **besoin futur estimé à 115 nouveaux logements** pour répondre à la volonté de hausse de la population. Ce besoin prend en compte le phénomène de desserrement des ménages.

▪ Constats et explications:

L'étalement urbain constitue l'un des enjeux principaux de l'aménagement du territoire dans les années à venir. Depuis les dernières décennies, il a contribué à l'artificialisation croissante de terres agricoles ou naturelles. Il convient donc de mener et de renforcer les politiques garantissant une préservation accrue des espaces à vocation agricole (préservation du potentiel d'exploitation) et à vocation naturelle (préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Pour cela, le P.L.U. de Joué l'Abbé porte les ambitions nationales en définissant des actions pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les territoires ruraux.

Afin de répondre aux exigences réglementaires de développement durable de l'urbanisation, et notamment pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels en périphérie immédiate du bourg, le projet se base sur la **définition de besoins futurs en logement répondant à la volonté de croissance démographique affichée.**

Le calcul d'un point d'équilibre prospectif constitue la première étape de détermination des besoins en logements futurs.

Calcul prospectif du point d'équilibre 2009-2020

Le point d'équilibre correspond, sur une période donnée, au seuil de logements à partir duquel l'accueil d'une population nouvelle est possible.

Le calcul d'un point d'équilibre prospectif entre 2009 (derniers chiffres officiels de l'INSEE disponibles) et 2020 constitue un élément fondamental à prendre en compte pour déterminer les besoins futurs en logements, car il va permettre de déterminer le nombre de logements à construire sur cette période pour assurer dans un premier temps le maintien du nombre d'habitants du recensement 2009.

Le point d'équilibre prospectif tient compte des facteurs suivants :

- desserrement des ménages : tous les facteurs liés à la décohabitation (familles monoparentales et divorces, départs des jeunes de la commune au moment des études ou de l'entrée dans la vie active...),
- variation du nombre de résidences secondaires (et

logements occasionnels) et de logements vacants (la variation du nombre de résidences principales peut provenir, non pas d'une nouvelle construction, mais du passage d'un logement vacant ou d'une résidence secondaire en résidence principale).

Point d'équilibre = desserrement + variation LV + variation RS

Calcul du point d'équilibre pour la période 2009-2020 :

- ◆ Le desserrement 2009-2020 = (population en 2009 / nombre de personnes par ménages en 2020*)
 – RP** en 2009
 = (1232 / 2,7) - 443
 = **13** logements seront nécessaires sur la période 2009-2020
 pour faire face au desserrement des ménages.

* estimation en fonction de l'évolution de la taille des ménages depuis 1982 (cf. diagnostic)

** *RP* = résidence principale

- ### ◆ Variation des logements vacants 2009-2020

En 2009 : le taux de vacance est à l'équilibre: 4,3% du parc. Donc pas de besoins de compensation.
= 0

- ### ◆ Variation des résidences secondaires 2009-2020

En 2009 : le taux de résidences secondaires est faible: 1,1% du parc. Donc pas de besoins de compensation.

$$= 0$$

- ◆ **Point mort 2020** = prise en compte de l'effet desserrement des ménages uniquement
= **13 logements** nécessaires sur la durée du PLU pour maintenir le nombre d'habitants.

Besoins estimés en logements futurs à l'horizon 2020

Pour répondre aux besoins du point d'équilibre

13 logements

Pour augmenter la population de manière effective : effet démographique

Au regard de l'objectif annuel de croissance démographique de +2%, la hausse de population envisagée est de + 300 habitants par rapport au dernier recensement.

années	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
taux de croissance annuel moyen		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
population (simulation).	1232	1257	1282	1307	1333	1360	1387	1415	1443	1472	1502	1532

Il est communément admis une base de 3 personnes en moyenne par nouveaux foyers. Sur cette base, il sera donc nécessaire de prévoir une centaine de logements supplémentaires pour répondre à « l'effet démographique ».

CONCLUSION:

Besoin en logements futurs au sein du PLU

= point d'équilibre + effet démographique

$$= 13 + 100$$

= 113 logements (exprimés à 115 dans le projet).

CHOIX DE LOCALISATION DE L'HABITAT FUTUR

AU NIVEAU DE L'AGGLOMÉRATION

▪ Constats:

Le diagnostic urbain a montré une organisation urbaine présentant une bonne configuration d'ensemble, avec un bourg arborant aujourd'hui une forme concentrique intéressante, grâce à la présence d'un maillage de rues en étoile depuis la place centrale de la Mairie. Le centre-bourg ancien, relativement réduit et essentiellement organisé autour de la route de La Guierche, de la rue Principale, de la route des Chapuisières et de l'église, a connu d'importantes extensions à partir des années 1960-70. Les extensions des zones d'habitat ont pris deux formes distinctes: majoritairement la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement) permettant un développement urbain en profondeur, mais aussi sous forme linéaire, le long des axes existants.

En outre, des vides urbains ont été mis en évidence: plusieurs terrains non construits à l'intérieur de la trame bâtie ont été identifiés lors du diagnostic communal. Dès le début de l'étude, ces vides urbains ont constitué un enjeu important en pouvant apporter une réponse pour un développement de l'habitat sans extension de l'enveloppe urbaine existante.

▪ Orientations:

Au regard des constats définis ci-dessus, le PADD met en place les orientations répondant à la volonté d'optimiser le tissu urbain existant. En effet, le parti urbain de développement d'une commune économe en espaces naturel et agricole plaide pour la compacité urbaine de l'habitat, notamment dans le centre bourg, dont la proximité des équipements et des services favorise les modes de déplacement alternatifs (déplacements doux) et la relation sociale et de voisinage entre les habitants.

C'est pourquoi le projet définit des surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat exclusivement recentrées sur l'agglomération. Ces surfaces ont été déterminées:

- ⇒ tout d'abord en recherchant le potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains du bourg ancien, à l'intérieur même de la trame bâtie existante, afin de favoriser le renouvellement urbain. Cette démarche permet de combler les espaces interstitiels pour une urbanisation intégrée.
- ⇒ ensuite, en localisant en complément quelques terrains d'extension en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie

existante, dans la limite des besoins exprimés pour l'habitat futur.

- **Explications des choix des secteurs retenus ou non pour le développement de l'habitat futur:**

Le travail de localisation des zones d'habitat futur a d'abord porté sur la recherche de secteurs de densification, à l'intérieur de la trame bâtie existante. Quatre secteurs de vides urbains ont été identifiés au sein du PLU. Ces secteurs présentent un caractère de centralité (proximité immédiate des équipements de centre bourg permettant des modes de déplacements doux) qui les destinent à une compacité urbaine supérieure (loger plus et mieux) et une diversité sociale et culturelle des habitants, par une conception d'ensemble du programme de l'opération.

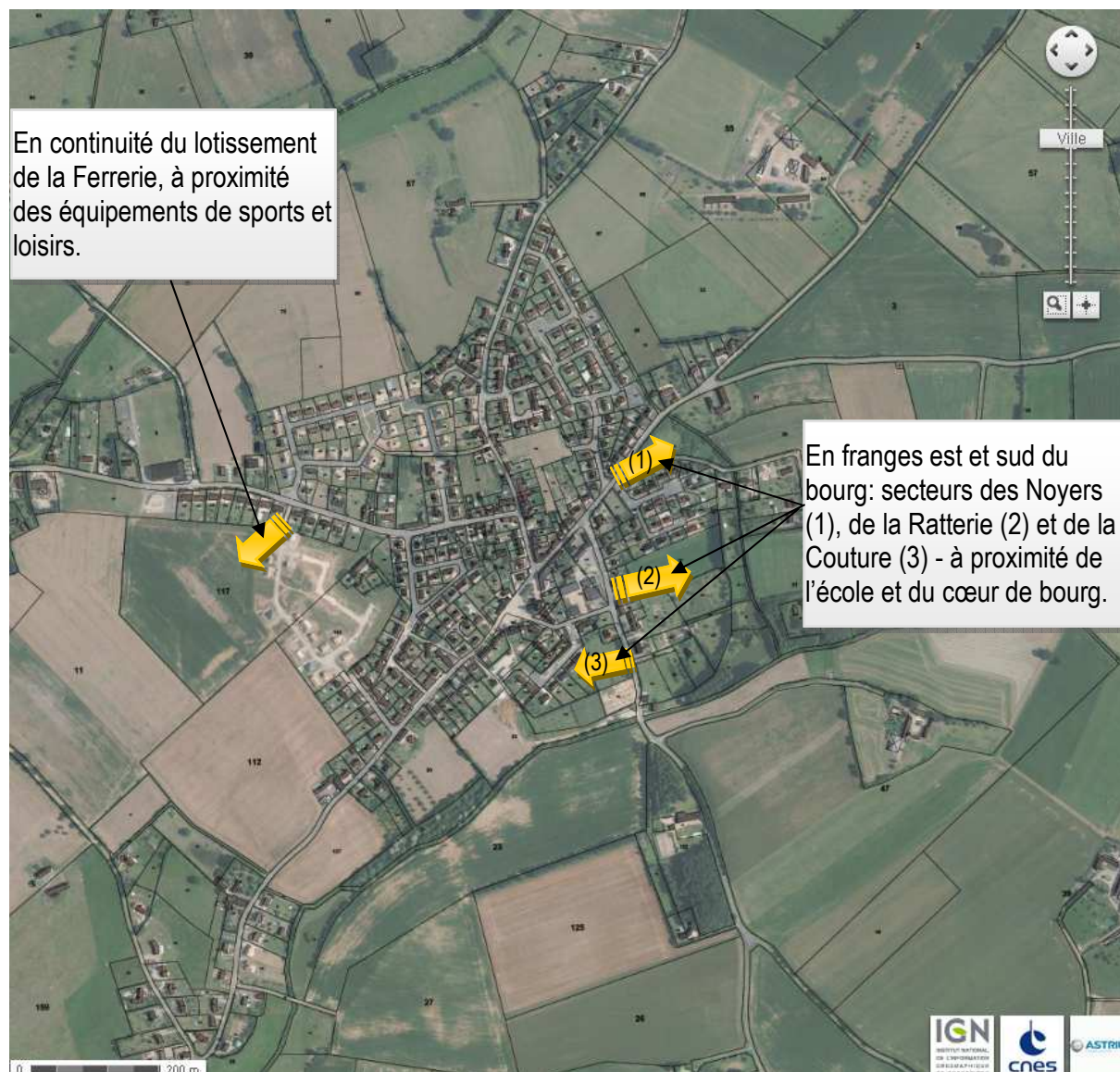
Les secteurs de vides urbains retenus sont les suivants:



Source fond image: <http://www.geoportail.gouv.fr>

Ensuite, afin de répondre aux besoins en terme de surfaces d'urbanisation future, d'autres secteurs ont été définis en continuité immédiate de la zone bâtie existante. Les choix de localisation se sont portés sur les terrains les plus intégrés à l'agglomération et ayant le moins d'impact sur les activités agricoles.

Les secteurs retenus en extension sont les suivants:



Source fond image: <http://www.geoportail.gouv.fr>

D'autres secteurs ont également fait l'objet d'une réflexion quant à la possibilité de les inscrire en zone d'habitat futur. Toutefois, ils n'ont pas été retenus pour le développement de l'habitat, étant donné :

- les besoins suffisants en terme de logements futurs,
- la volonté de préserver les activités agricoles en place et de limiter l'étalement urbain sur de larges parcelles agricoles exploitées.

Le projet a, en effet, largement tenu compte des enjeux agricoles, entre autre pour le siège d'exploitation de La Hollanderie, localisé au nord de l'agglomération. La commune a fait le choix de ne pas étendre l'urbanisation future au nord de l'agglomération, afin de ne pas porter atteinte au maintien et au développement de cette exploitation, sachant d'autant plus que les terrains sont de propriété communale.

Les secteurs n'ayant pas été retenus pour le développement de l'habitat sont les suivants:



Source fond image: <http://www.geoportail.gouv.fr>

**STOPPER LE MITAGE
RÉSIDENTIEL
DE L'ESPACE RURAL**

AU NIVEAU DE L'HABITAT EN CAMPAGNE

▪ **Constats:**

Le diagnostic communal présente les différentes typologies de l'habitat en campagne, pour lequel ont été dissociés l'habitat rural traditionnel et le développement d'un habitat pavillonnaire rompant avec les logiques architecturales, urbaines et paysagères des ensembles bâtis anciens.

Deux secteurs de mitage des constructions ont été identifiés plus particulièrement:

- les Quatre Routes, à la croisée des RD 300 (Ballon-Le-Mans) et 209 et 149 vers Joué-l'Abbé. Les Quatre Routes et la Foucaudière se sont trouvés reliés par un habitat pavillonnaire s'échelonnant le long des voies.

- le Pansais, construit au sud de Joué-l'Abbé reliant ainsi les fermes de la Papinière, du Pansais et des Landes, formant un triangle au cœur vide.

L'analyse du diagnostic a montré que ces constructions ne sont plus en logique de l'architecture rurale, mais s'apparentent à l'habitat des lotissements des dernières années. Outre des problèmes liés à la gestion des réseaux et des infrastructures, ce type d'urbanisation génère des impacts négatifs sur le paysage (volumétrie et/ou couleur de matériaux nuisant à l'harmonie d'ensemble) et sur l'activité agricole (conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, réduction des surfaces agricoles,).

▪ **Orientations:**

Le projet prévoit d'enrayer toute possibilité de constructions nouvelles d'habitat sur le reste du territoire (en dehors des besoins pour l'agriculture), y compris sur les secteurs où des constructions pavillonnaires sont déjà existantes à savoir les secteurs des Quatre Routes et du Pansais.

Ce principe interdit également toute extension linéaire le long des voies existantes, en particulier la VC n°3 vers Soulligné-sous-Ballon, la RD n°149 vers La Guierche, la VC n°8 route de Montreuil et la VC n°7 vers La Morinière.

▪ **Explications:**

Au regard du contexte réglementaire actuel et pour répondre aux exigences de développement durable, le projet s'appuie sur un arrêt de l'urbanisation résidentielle en campagne (en dehors des besoins de logements de fonction pour l'agriculture).

Le projet communal dans son ensemble se base sur un principe de concentration de l'habitat sur le bourg afin:

- de limiter l'urbanisation diffuse en campagne générant un mitage préjudiciable à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la qualité des paysages identitaires de la commune,

- de limiter les déplacements, en s'appuyant sur la proximité de la gare de La Guierche et les aires de covoiturage. Il s'agit ici de réduire au maximum l'utilisation de la voiture pour les trajets de courte distance à l'intérieur du bourg (vers les équipements, commerces et services). Cette opportunité de réduire la place de la voiture dans la vie des ménages et dans les quartiers est pour la commune, une des portes d'entrée vers un urbanisme plus vertueux et durable.

**LA QUESTION DE
L'HABITAT-CARAVANE**

Sur le territoire de la Communauté de communes des Portes du Maine, il existe une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Saint Jean d'Assé.

Deux autres sont situées à proximité de la commune : une à Neuville-sur-Sarthe et une autre à Saint-Marceau.

Suite à une analyse locale, aucun besoin d'habitat caravane n'a été identifié sur le territoire de Joué l'Abbé.

Aussi aucun secteur spécifique n'a été dédié à l'habitat caravane dans le PLU de Joué l'Abbé.

POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

- **Constats:**

Le diagnostic communal a permis de faire un état des lieux de l'existence et de la capacité des équipements de la commune de Joué l'Abbé.

Le bourg offre un bon niveau d'équipements en termes d'équipements scolaires, périscolaires, de sport et de loisirs: groupe scolaire, restaurant scolaire, accueil périscolaire, complexe sportif, salle polyvalente, ...

Concernant les équipements sanitaires, le diagnostic rappelle que la commune dispose d'une station d'épuration intercommunale d'une capacité épuratoire de 1425 équivalents-habitants pour la part de Joué l'Abbé et qu'une extension des réseaux d'alimentation en eau potable ainsi que de nouveaux forages sont prévus à l'horizon 2013-2014 pour répondre à la croissance démographique. Concernant la gestion des déchets, le diagnostic présente l'organisation de la collecte. Ces différents éléments sont développés au sein des annexes sanitaires (dossier 6.1).

- **Orientations:**

D'une manière générale, le projet communal se base sur une mise en cohérence réciproque de la capacité des équipements avec le projet urbain. Il s'agit d'accompagner la croissance démographique souhaitée par les élus, en prévoyant les équipements et aménagements qui permettront d'assurer un confort de vie aux habitants ainsi que de promouvoir une image attractive de la commune.

Plus particulièrement, concernant les équipements scolaires, sportifs et de loisirs, leur capacité d'accueil est raisonnée étroitement avec la commune limitrophe de La Guierche. Le projet prévoit alors une capacité totale de ces équipements répondant aux besoins des populations des deux communes.

Sur le territoire de Joué l'Abbé, les futurs équipements culturels, sportifs et de loisirs sont localisés de part et d'autre de la route de La Guierche (RD149):

- au nord: une extension des équipements sportifs en continuité

du pôle sportif existant,

- au sud, des terrains sont réservés à destination d'un équipement public culturel ou de loisirs et autres bâtiments d'intérêts collectifs.

En outre, le projet fixe également des orientations en terme de gestion des déchets: étudier la collecte groupée des ordures ménagères, étudier la multiplication des points de collecte sélective, développer le compostage individuel et collectif.

▪ **Explications des choix de localisation et des besoins d'extension pour les équipements sportifs, culturels et de loisirs:**

La localisation des futurs équipements a été privilégiée en limite ouest de l'agglomération du fait de la proximité avec la commune de La Guierche, dans le cadre d'une politique d'investissements complémentaires.

En outre, dans le cadre de la polarité Souillé-La Guierche-Joué, une réflexion a été menée sur la complémentarité des équipements. La Guierche dispose de terrains de foot existants en cœur de bourg, à proximité immédiate de la gare. Une délocalisation de ces terrains est envisagée, afin d'y privilégier une opération d'habitat, de positionnement stratégique proche de la gare. Le développement des équipements culturels, sport et loisirs est donc privilégié sur Joué l'Abbé, en continuité immédiate des équipements existants, expliquant ainsi des besoins relativement important en potentiel d'extension.

▪ **Explications de l'orientation sur la gestion des déchets:**

L'approche environnementale de l'urbanisme menée au cours de l'étude du PLU a permis d'approfondir certaines thématiques et notamment celle liée à la gestion des déchets. Le projet s'attache à fixer des orientations concernant les points de collecte et la valorisation par compostage, dans le sens des engagements du Grenelle Environnement, qui fixent comme objectifs prioritaires la réduction à la source de la production de déchets et le développement du recyclage et de la valorisation.

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

▪ Constats :

Avec une surface agricole communale utilisée de 740 hectares (source: RPG 2011), les terres agricoles exploitées couvrent une large partie du territoire de Joué l'Abbé (71%). Toutefois, le diagnostic a mis en évidence la réduction majeure de la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune depuis les dernières décennies, ainsi que la diminution du nombre des exploitations agricoles sur la commune.

En outre, la commune est concernée par le passage de la ligne LGV, dont le tracé vient couper le territoire communal dans sa partie sud et dont l'emprise vient consommer 34 hectares d'espaces agricoles et naturels.

Aujourd'hui, l'activité agricole de Joué l'Abbé est maintenue par 7 exploitations agricoles, tournées essentiellement vers l'élevage.

▪ Orientations :

Les élus de Joué l'Abbé souhaitent appuyer l'objectif de protection des espaces et activités agricoles, à travers la déclinaison de plusieurs orientations:

- La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de l'agriculture. Cette orientation s'inscrit dans la définition d'un contexte réglementaire qui garantisse aux exploitations les conditions les plus favorables pour l'exercice de leurs activités (zone A).
- La délimitation des zones d'extension urbaine qui limite au maximum la réduction des espaces agricoles périurbains, par une maîtrise forte de l'étalement urbain.
- La lutte contre le mitage afin d'économiser l'espace.
- la stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement de ces activités.

▪ **Explications:**

L'agriculture constitue un élément identitaire majeur et le fondement même de l'utilisation des espaces. De ce secteur d'activité dépend, non seulement l'utilisation des sols, mais aussi l'entretien d'un paysage rural façonné par le travail de la terre.

Le maintien des quelques exploitations agricoles, dispersées sur l'ensemble du territoire communal, constitue le gage d'une bonne protection des terroirs agricoles.

La préservation et le développement de l'agriculture sur Joué l'Abbé passent également par le maintien du potentiel agronomique et biologique des sols, pour maintenir l'attractivité du territoire en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs.

Une concertation spécifique avec les exploitants agricoles a permis de mieux connaître la situation de chacun, et de concilier les besoins de la profession avec le double souci d'une protection accrue de l'environnement et d'une harmonisation avec l'espace urbain ou urbanisable.

Cf. précédemment : orientations d'aménagement et d'urbanisme

**LA PROTECTION DES
ESPACES NATURELS ET
FORESTIERS**

▪ **Constats :**

A travers « l'analyse de l'état initial de l'environnement », le diagnostic a permis de mettre en évidence les caractéristiques du territoire en termes de richesse des espaces naturels et forestiers.

Le territoire de Joué-l'Abbé est un plateau agricole relativement plat traversé par deux cours d'eau: le ruisseau du Pansais, qui passe au sud du bourg, important au niveau de sa perception des paysages et de l'organisation urbaine de Joué l'Abbé, et le ruisseau du Vilvayer, qui marque la limite communale nord-ouest avec la commune de La Guierche.

En lien avec la présence d'une activité d'élevage dominante, Joué l'Abbé présente un paysage de bocage, composé de grandes parcelles de cultures, souvent bordées de haies de qualité inégale, mais qui marquent et limitent le paysage, lui donnant ainsi une échelle humaine.

Le territoire communal présente également deux boisements d'importance majeure: le Bois du Crochet en limite est et les Bois de Joué en limite sud.

▪ **Orientations et explications:**

Fort de ces constats, le projet décline des orientations de protection des espaces naturels et forestiers, tant pour leur intérêt écologique, de biodiversité, que pour leur intérêt paysager. Le projet s'attache donc à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées à la protection de l'ensemble des espaces sensibles classés existants sur le territoire communal:

- les cours d'eau et leur vallon qui traversent le territoire,
- les boisements majeurs et les haies de qualité.

**LA PRÉSERVATION ET LA
REMISE EN ÉTAT
DES CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES**

▪ **Constats / enjeux:**

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Cet outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, qui permette aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter.

Le maintien de la trame verte sur le territoire assure la conservation de la biodiversité et la préservation des paysages.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

▪ **Orientations:**

Concernant les zones humides, les boisements et les haies: le projet prévoit de les recenser et de les préserver à travers une identification spécifique sur le plan et l'application de règles adaptées assurant des conditions favorables à leur préservation.

Le projet met également en place une orientation pour une gestion maîtrisée du cycle de l'eau à travers les objectifs suivants:

- Retrouver le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et d'espaces publics
- Gérer au niveau communal la régulation des eaux pluviales et limiter les secteurs d'artificialisation en surplomb des zones humides et de ruisseaux.
- Dimensionner les secteurs d'urbanisation en fonction des capacités de la station d'épuration.

▪ **Explications de la méthode de recensement des haies:**

Le repérage des haies a été réalisé par la commission communale, en concertation avec le monde agricole, sur la base d'une pré-localisation par photo-interprétation (source: DREAL et SAGE de l'Huisne). Cette pré-localisation a été ajustée par des investigations de terrain. Seules les haies ayant une valeur structurante ont été retenues en vue de leur protection.

Les principales haies à protéger dans le cadre du SAGE pour la protection de la ressource en eau sont :

- celles situées à proximité des cours d'eau ou fossés
- celles perpendiculaires à la pente pour limiter les effets du ruissellement.

La commission a également répertorié les haies bordant les chemins de randonnées.

▪ **Explications de la méthode de recensement des zones humides:**

La communauté de communes des Portes du Maine a lancé un groupement de commande pour le recensement des zones humides sur l'ensemble des communes de son territoire. Le diagnostic et l'inventaire des zones humides ont été réalisés par l'agence EF études.

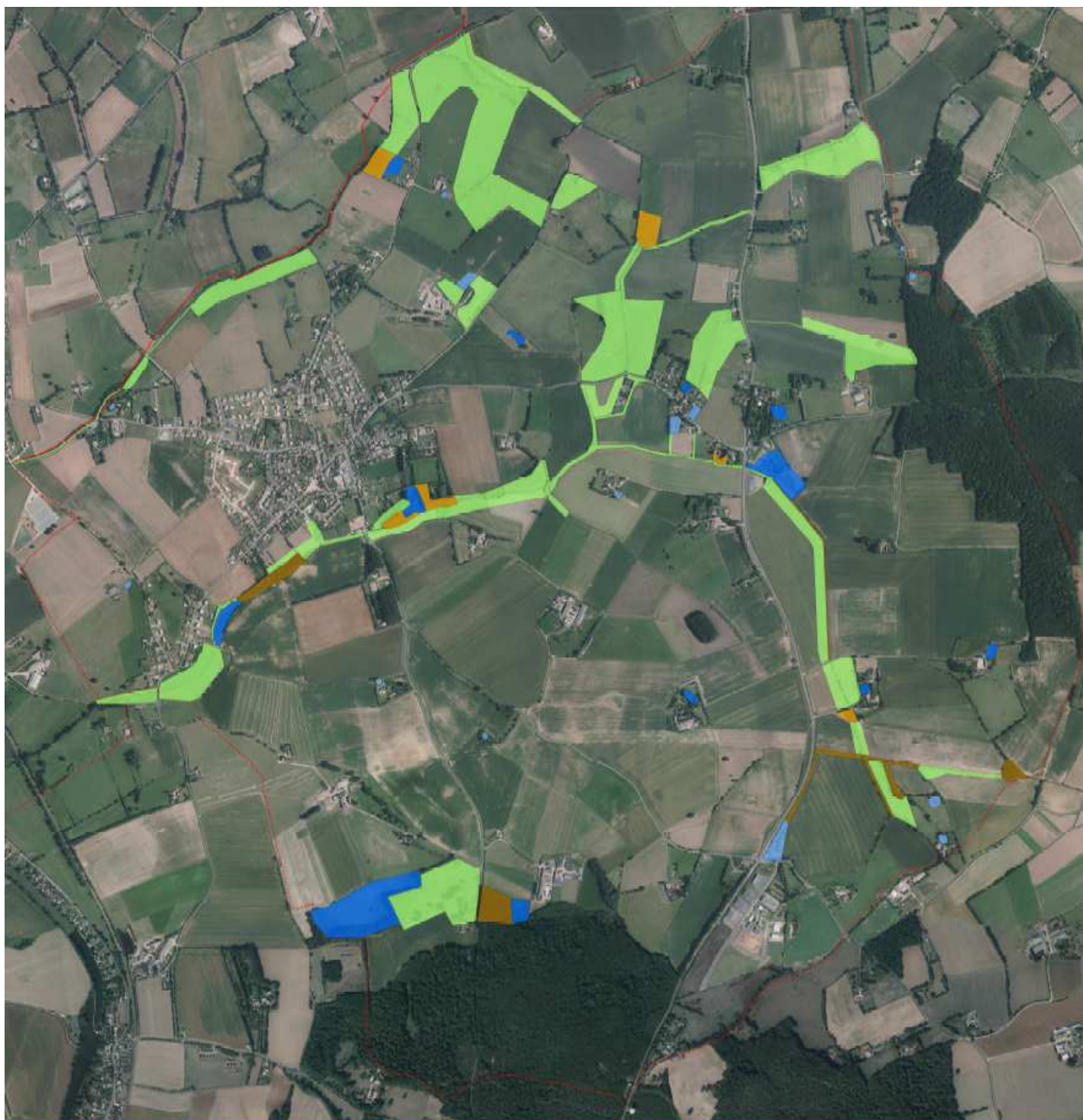
Sur Joué l'Abbé, les zones humides représentent une superficie totale de 94,2 hectares, soit 9,1% du territoire.

Tableau de la typologie du SAGE

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Etangs et bordures de lacs	10,6	11,2%
Mares et leurs ceintures	2,0	2,2%
Peupleraies	3,2	3,4%
Prairies humides	73,4	77,9%
Ripisylves et fourrés alluviaux humides	5,0	5,3%
Total	94,2	100,0%

Les phases de concertation sont terminées sur la commune de Joué l'Abbé.

Le Conseil municipal doit délibérer sur les résultats de l'inventaire avant de pouvoir transmettre les données au SAGE pour validation par la commission locale de l'eau.



 Limites communales

Typologie SAGE - Joué l'Abbé

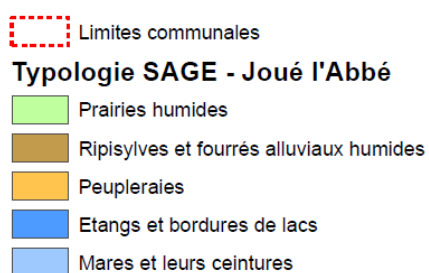
-  Prairies humides
-  Ripisylves et fourrés alluviaux humides
-  Peupleraies
-  Etangs et bordures de lacs
-  Mares et leurs ceintures

Carte des zones humides fonctionnelles
Commune de Joué l'Abbé

0 100 200 400 600 800 1 000
Mètres



Date d'édition : 09/01/12
Fonds de carte : Scan 25 IGN - BD Cartho 2011



0 100 200 400 600 800 1 000 Metres



Fonds de carte : Scan 25 IGN - BD Ortho 2010

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

DÉVELOPPER DES FORMES D'HABITAT PLUS DENSE

▪ Constats :

Le diagnostic urbain a permis de mettre en évidence une constante dans les formes urbaines des quartiers d'habitat du bourg : c'est la forme pavillonnaire. En effet, les extensions urbaines de Joué l'Abbé comptent un habitat quasi exclusivement individuel, sous forme de pavillons. De fait, les maisons sont implantées quasi systématiquement en milieu de parcelles, générant des espaces résiduels en façade et sur les côtés (cf. *partie 2.5*).

En parallèle, le diagnostic sur la situation du parc de logements a mis en évidence une prépondérance des grands logements (5 pièces et plus), majoritairement occupés par leur propriétaire, au détriment des logements locatifs sociaux et des petits logements (cf. *partie 1.3*).

▪ Orientations et explications:

Le projet prévoit de diversifier les formes urbaines pour se réorienter vers un urbanisme de bourg moderne, extrapolant les formes urbaines traditionnelles, mais pour lesquelles la compacité permet d'apporter une plus faible consommation foncière, de nouvelles relations de voisinage, une meilleure intimité des jardins privés et une optimisation du coût des voiries.

La diversité des formes urbaines et des modes d'habiter peut se traduire par la combinaison d'offres telles que des lots libres en accession, du locatif social (voire privé investisseur), du logement individuel en bande, ...

Par exemple :

- la maison de bourg, en bâti continu de petits logements
- le regroupement de logements autour de cours (fermées) ou espaces publics de voisinage
- le lot libre individuel moins contraint mais aux implantations des habitations régies par l'exposition solaire et l'intimité des jardins
- quelques logements intermédiaires ou collectifs de bourg.

Les secteurs en cœur de bourg, comme le Tertre, seront privilégiés pour développer un urbanisme plus compact intégrant une offre diversifiée en tailles et en coûts de parcelles, et offrant la commodité de la proximité des équipements et services aux personnes âgées et aux jeunes ménages .

Les secteurs situés en limite de bourg seront davantage adaptés à recevoir une offre diversifiée éventuellement de plus faible densité.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

- **Constat:**

Le diagnostic communal a permis de faire émerger des enjeux forts en matière de déplacements, au regard de la desserte privilégiée de la commune en transports en commun, d'une part avec la proximité de la gare SNCF de La Guierche, et d'autre part avec le développement de la ligne-express. Ces deux modes de déplacements assurent un transport quotidien vers le Mans.

L'approche environnementale de l'urbanisme menée tout au long de la phase de travail sur le PLU a permis d'approfondir les enjeux de déplacement.

Dans ce cadre, le développement d'un partenariat "gagnant-gagnant" avec le pays du Mans et le transport régional TER, vers une amélioration de l'offre de trafic, a constitué une des réponses pour les ménages de Joué l'Abbé désirant alléger l'impact du coût des déplacements sur leur budget annuel, notamment par la réduction du nombre de véhicules dans le foyer.

Cette opportunité de réduire la place de la voiture dans la vie des ménages et dans les quartiers est pour la commune, une des portes d'entrée vers un urbanisme plus vertueux et durable de quartiers pacifiés, où les déplacements doux et les espaces de convivialité sont privilégiés, les aires de stationnement des véhicules mutualisées permettant ainsi une meilleure compacité urbaine autour de voies et de parcelles plus réduites, mais plus confidentielles et réservées à l'intimité familiale.

- **Orientations et explications:**

A l'échelle de son territoire et dans le cadre de ces possibilités, la commune de Joué l'Abbé souhaite porter les ambitions nationales en matière de lutte contre les gaz à effets de serre en intégrant dans son projet communal plusieurs orientations fortes.

Favoriser les liens avec la gare SCNF de La Guierche

Créer un itinéraire de circulation douce sécurisé entre les bourgs de Joué l'Abbé et La Guierche.

S'appuyer sur le projet de mise en place d'une ligne de cars Haute Fréquence

Identifier et aménager un parking-relais sur la zone d'activités des Petites Forges pour les usagers de la ligne « expresse » Ballon-le Mans (RD 300).

Prévoir des aires de covoiturage

- D'une part sur le parking existant route de La Guierche, en lien avec la gare
- D'autre part, au sud du bourg à destination privilégiée des actifs travaillant sur Le Mans ou le nord de l'agglomération, ou vers le parking-relais des Petites Forges.

Faire le choix de la compacité urbaine

Le choix de la compacité urbaine de l'habitat et la proximité des équipements et services favorisera les déplacements doux, pacifiera les quartiers et la relation sociale et de voisinage entre les habitants.

- Regrouper les équipements intercommunaux Joué-La Guierche le long de la route de La Guierche (équipements sportifs, culturel et de loisirs ou autres bâtiments d'intérêts collectifs).
- Interdire toute construction résidentielle en dehors du bourg, y compris au Pansais et aux Quatre Routes.

Valoriser et renforcer le maillage de liaisons douces sur le bourg

L'objectif est de limiter les déplacements motorisés sur les courtes distances en valorisant le maillage de cheminements doux (piétons et cycles) à l'intérieur du bourg, qui assure d'une part un lien entre les différents quartiers d'habitat et d'autre part entre l'habitat et les divers équipements (école, complexe sportif, mairie, salle polyvalente, ...), commerces et services (supérette, cabinet médical, ...).

La création de ce maillage piéton et cycle permettra ainsi de compléter et de mettre en réseau les cheminements actuels dans le bourg en les reliant aux équipements mais aussi aux chemins de randonnée.

Limiter la place de la voiture dans le centre-bourg et les nouveaux quartiers à travers une gestion maîtrisée du stationnement

- Optimiser l'usage des parcelles privées dans les futurs quartiers d'habitat, notamment à travers la gestion du stationnement.
- Réduire la largeur des voies de desserte, en excluant le stationnement sur les voies.
- Localiser des parkings de mutualisation des stationnements des visiteurs et de la troisième voiture.

Recréer un réseau de chemins de randonnée cohérent

- Mettre en réseau les liaisons douces du bourg avec les chemins de randonnée du territoire.
- Créer une continuité piétonne le long de la LGV pour relier les boucles existantes.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

▪ Constats:

La commune de Joué l'Abbé est desservie par la technologie numérique à haut débit.

▪ Orientation:

Le projet prévoit un développement de l'urbanisation uniquement sur les zones desservies par la technologie numérique à haut débit. Les infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques seront pris en compte dans les aménagements futurs

▪ Explications:

Les élus souhaitent pouvoir anticiper sur les besoins futurs en prévoyant en amont le passage des infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques au sein des futures opérations d'habitat. Cette même condition est également prévue pour les zones d'extension de la ZA des Petites Forges.

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

▪ Constat:

En ce qui concerne les commerces et services, le diagnostic a montré le niveau faible de l'offre sur le territoire communal.

▪ Orientations:

L'urbanisation future, prévue exclusivement au sein du bourg, favorisera le maintien voire le développement des commerces et services de proximité. En tout état de cause, le projet n'entravera pas le développement commercial lié au fonctionnement habituel d'un bourg au sein de l'agglomération de Joué l'Abbé. La localisation des commerces compatibles avec l'habitat sera privilégiée à l'intérieur des espaces urbains mixtes et en priorité au sein de l'agglomération et de son centre-bourg.

▪ **Explications:**

Les élus ont souhaité ne pas faire obstacle à la création de commerces et services à proximité des pôles d'habitat. L'offre restreinte de commerces sur la commune induit une forte dépendance et évasion commerciale de la part de la population vers les pôles proches.

Sans pouvoir influencer sur l'installation d'un commerce sur le territoire, les élus souhaitent que le P.L.U. ne fasse pas obstacle à cette possibilité dans la mesure où l'implantation de ce commerce est cohérente au regard du territoire.

Les élus souhaitent ainsi que cette installation se fasse dans des secteurs proches des zones habitées les plus importantes et notamment dans le bourg pour limiter les besoins de déplacements automobiles vers le ou les commerces créés.

LOISIRS

▪ **Constat :**

L'accès aux loisirs pour les habitants de Joué l'Abbé se fait à plusieurs niveaux:

- l'offre de loisirs culturels au niveau de l'agglomération du Mans: cinéma, stade MMArena, patinoire, ...
- la présence d'équipements de sports et loisirs et la dynamique associative sur la communauté de communes et la commune.

▪ **Orientation et explications:**

Dans ce cadre, la problématique des loisirs est traitée à plusieurs niveaux:

- au niveau de l'agglomération mancelle: faciliter les déplacements covoiturage et/ou transports en communs vers les secteurs de loisirs du Mans,
- au niveau intercommunal avec le pôle Joué-l'Abbé—La Guierche-Souillé,
- au niveau communal: chemins de randonnée et équipements sportifs, culturels et de loisirs.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

MAINTENIR ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- **Constats:**

Cf. précédemment « protection des espaces agricoles »

- **Orientations et explications:**

Face à ce constat, il s'agit de mettre en place les outils adaptés pour pérenniser les sites d'activités agricoles existants sur le territoire communal et permettre l'installation de nouveaux exploitants.

ZONE D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALE DES PETITES FORGES

- **Présentation:**

La Communauté de Communes des Portes du Maine, dans le cadre de sa compétence « développement économique » est devenue propriétaire d'un terrain de 10 hectares 76 a et 80 ca, sur la commune de Joué l'Abbé en 1994 pour développer la zone d'activités « Les Petites Forges ».

Situé à 8km de la rocade du Mans, ce site se veut une interface entre l'agglomération mancelle et la Communauté de Communes des Portes du Maine.

Le choix du site était guidé par la qualité de la voie de communication assurée par la RD 300 qui traverse la Communauté de Communes en diagonale et par la qualité de l'environnement.

Elle constitue un axe de communication rapide avec le Mans, la zone industrielle nord et l'échangeur de Saint Saturnin (A11).

Le développement de cette zone s'est fait de manière régulière et constante depuis sa création, avec le service économique de la Communauté et une volonté politique d'accueillir des entreprises avec la construction d'ateliers industriels prêts à louer ou à vendre. En 2000, seulement 4 sociétés étaient installées sur la zone dont trois dans la pépinière d'entreprises (CEP, Sarthe Aménagement et Maine Charpente) et la société Adecco, en location dans un bâtiment communautaire.

Une première tranche d'une surface totale de 5.5 hectares

aménagée en 1997 étant remplie, la Communauté de Communes a engagé des travaux pour un aménagement supplémentaire en extension d'un peu plus de 5 hectares sur 2007. Cette deuxième tranche est en cours de commercialisation. Il reste à ce jour seulement 37 000 m² à vendre. Aujourd'hui 17 bâtiments occupent ces deux premières tranches, et 19 entreprises sont installées avec 140 salariés. Un projet de vente d'un hectare est par ailleurs en cours.

▪ **Orientations :**

Le projet affiche une orientation permettant le maintien et/ou le développement encadré de la zone d'activités intercommunale des Petites Forges.

▪ **Explications :**

Etude de requalification et d'extension

A la demande de la Communauté de Communes, le CAUE de la Sarthe a réalisé une étude en 2001, restituée en février 2002, portant réflexion globale sur la requalification de la ZA et sur son extension future.

Cette étude prévoyait dans le long terme que les limites communales permettaient d'étendre la zone d'activité sur 2 secteurs (*cf. schéma ci-après*). Etant précisé que compte tenu du projet initial (première et deuxième tranches), l'extension 1 vers les bois de Joué l'Abbé et en bordure du CD 300 était à développer avant l'extension 2 vers le CD 232.

Un schéma d'aménagement global d'extension de la zone reprenant les hypothèses d'extension du CAUE a été retenu, bien qu'intégrant des parcelles n'appartenant pas actuellement à la Communauté de Communes. Cet aménagement d'ensemble a été validé par les élus et sera réalisé en plusieurs tranches.

Les objectifs d'aménagement définis par le CAUE ont été repris par la Communauté de Communes dans son projet d'aménagement de la seconde tranche à savoir :

- 1 - prévoir la possibilité d'extension de la zone
- 2 - s'inspirer des tracés existants (voirie, fossés....)
- 3 - créer un espace vitrine à l'entrée de la zone en mettant en valeur le thème de l'eau
- 4 - travailler un schéma végétal flexible qui qualifie l'espace public, gère les dénivelés, intègre les entreprises existantes ou à venir.
- 5- inscrire des zones de stationnement public au cœur de la zone.

Développement futur

Les besoins pour le développement économique du territoire à moyen et long termes sont l'aménagement dans un premier temps d'une troisième tranche à intégrer dans le PLU de Joué l'Abbé en 1AU

Et dans un second temps l'aménagement d'une quatrième tranche à intégrer dans le PLU de Joué l'Abbé en 2AU.

Ces deux extensions porteraient à 20 hectares la totalité de la zone d'activité « des Petites Forges ».

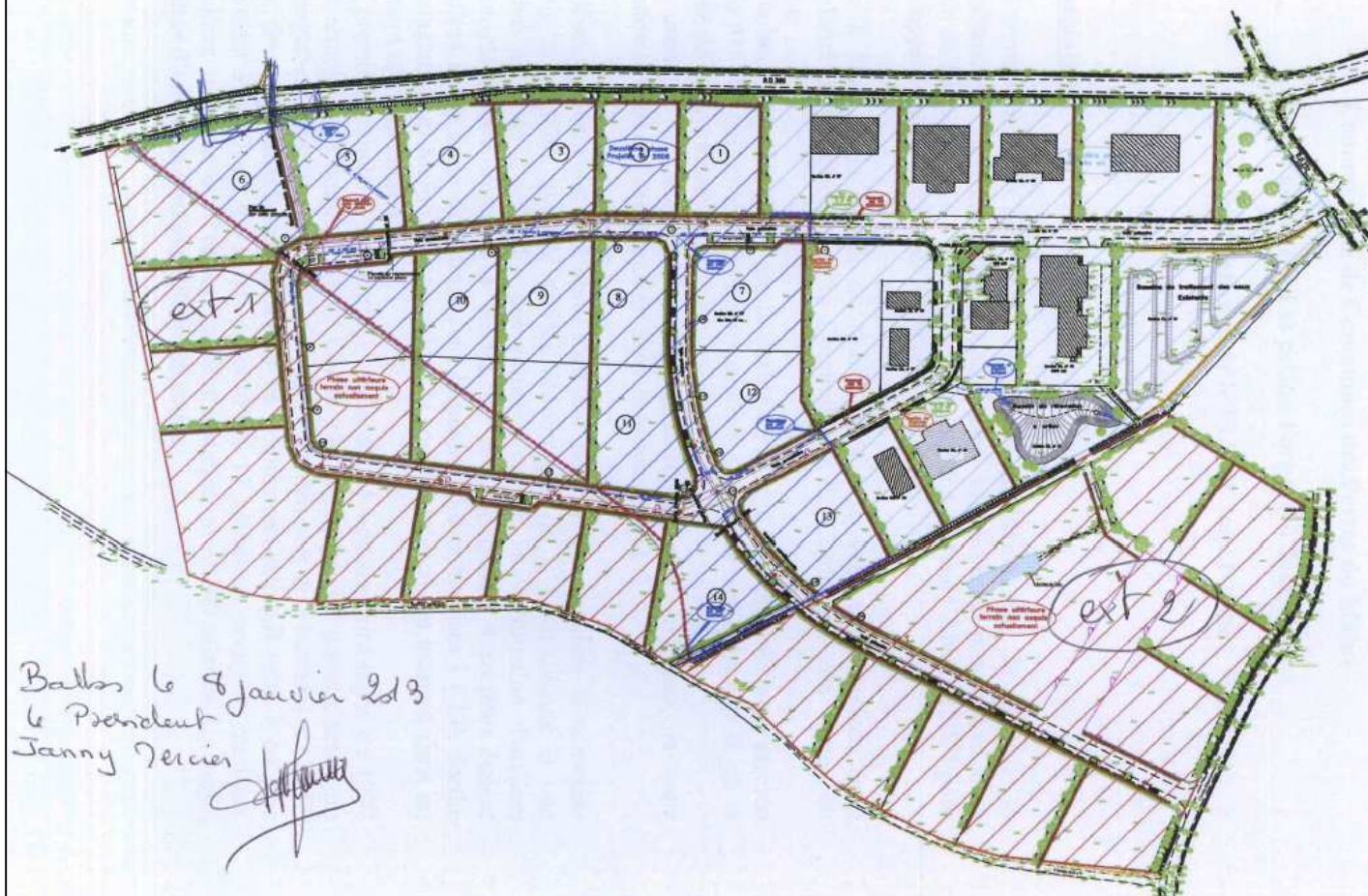
Justifications complémentaires du maintien de la zone 2AUZ suite aux avis des services sur le dossier d'arrêt de projet:

La communauté de communes des Portes du Maine a la compétence économique. Il n'existe que deux zones d'activités intercommunales sur son territoire, ce qui exclut la création sauvage de zones d'activités et donc préserve les espaces agricoles. Le potentiel foncier à vocation économique a été déterminé en concertation, et déjà revu à la baisse, dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

La communauté de communes a pris une délibération confirmant son souhait de maintien du terrain en 2AUZ en précisant que cette zone ne serait utilisée qu'après occupation de la zone 1AUZ.

A noter que pour l'urbanisation de la zone 2AUZ, il sera nécessaire de réviser le PLU de Joué l'Abbé.

Communauté de communes des Portes du Maine
Extension de la Zone d'Activités « Les Petites Forges » à Joué l'Abbé



**LIMITER LES CAPACITÉS
ARTISANALES
EN MILIEU RURAL**

▪ **Constats:**

Outre la zone d'activités intercommunale des Petites Forges, Joué l'Abbé compte plusieurs entreprises artisanales (menuisier, maçon, plombier, ...) installées de manière diffuse sur le territoire.

▪ **Orientations:**

L'objectif de la commune est de limiter les capacités artisanales en milieu rural. Pour les artisans existants, les capacités en extension seront limitées.

▪ **Explications:**

L'implantation d'activités artisanales de manière diffuse sur un territoire, c'est-à-dire en dehors de zones spécifiquement destinées à leur accueil, conduit à des dysfonctionnements tels que:

- conflits d'usage avec les autres usagers de la zone rurale: exploitants agricoles ou résidents non agriculteurs, du fait de nuisances éventuelles (bruit, circulation d'engins, ...),
- Infrastructures et réseaux non adaptés à l'accueil d'une nouvelle activité.

C'est pourquoi le projet communal autorise uniquement des possibilités d'évolution des activités déjà existantes.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

LA PROTECTION DES POINTS DE VUE SUR LE PAYSAGE

▪ Constats :

Le territoire de Joué l'Abbé appartient à deux entités paysagères :

- l'entité « vallée de la Sarthe », caractérisée par des vues tournées vers la vallée ainsi que d'un paysage très ouvert où chaque élément est repérable
- l'entité « bocage et vergers », caractérisée par un paysage plutôt fermé et un habitat dispersé

Ces deux entités confèrent des ambiances et des perceptions variées de la commune de Joué l'Abbé.

▪ Orientations et explications:

C'est face à cette richesse des paysages, des ambiances et des perceptions, que les élus ont souhaité protéger des éléments paysagers identitaires de leur territoire:

- Préserver les ouvertures du paysage et les cônes de vue, notamment vers la vallée de la Sarthe
- Préserver les coupures agricoles et naturelles dans les zones de talwegs en interdisant les extensions urbaines
- Ourler l'espace agricole d'une liaison douce plantée et aménagée en lisière des zones habitées. Les relier aux chemins de randonnée pour gérer la transition visuelle ou le filtrage entre les zones d'habitat et l'espace rural.
- Conserver les bosquets d'essences locales d'accompagnement de l'habitat rural afin de garantir une intégration optimale du bâti dans le paysage et pour leur rôle de protection contre les vents, d'ombrage,

LA PROTECTION DU PETIT PATRIMOINE BÂTI

- **Constats:**

Le diagnostic a montré l'existence d'un patrimoine vernaculaire d'intérêt sur le territoire de Joué l'Abbé, composé de six croix « Archaïques » en grès roussard, localisées essentiellement au croisement des voies (*cf. partie 2.6*).

- **Orientations et explications:**

Le projet intègre le recensement et la localisation au cas par cas des éléments identitaires du petit patrimoine de Joué l'Abbé en vue de leur préservation. Tout particulièrement les croix archaïques en grès roussard seront protégées au sein du PLU par l'utilisation d'outils adaptés.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

▪ **Constats et explications:**

Si la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif de la loi SRU du 13 décembre 2000 à travers le principe du renouvellement urbain et avait permis une nouvelle réflexion sur la question de la densification, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 reprend à son compte cette problématique en en faisant une contrainte centrale de la politique de l'urbanisme au regard des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ainsi que les orientations générales de protection des espaces agricoles, ont permis de définir des objectifs assurant une gestion économe du territoire à travers une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

▪ **Orientations:**

Le projet exprime ces objectifs par les ambitions suivantes:

- Le choix de la compacité urbaine de l'habitat avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare,
- Des surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat recentrées exclusivement sur l'agglomération,
- Une politique de renouvellement urbain en recherchant d'abord le potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains du bourg ancien,
- L'interdiction de toute possibilité de constructions nouvelles d'habitat sur le reste du territoire (en dehors des besoins pour l'agriculture), y compris sur les secteurs où des constructions pavillonnaires sont déjà existantes à savoir les secteurs des Quatre Routes et du Pansais.

3.2 EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

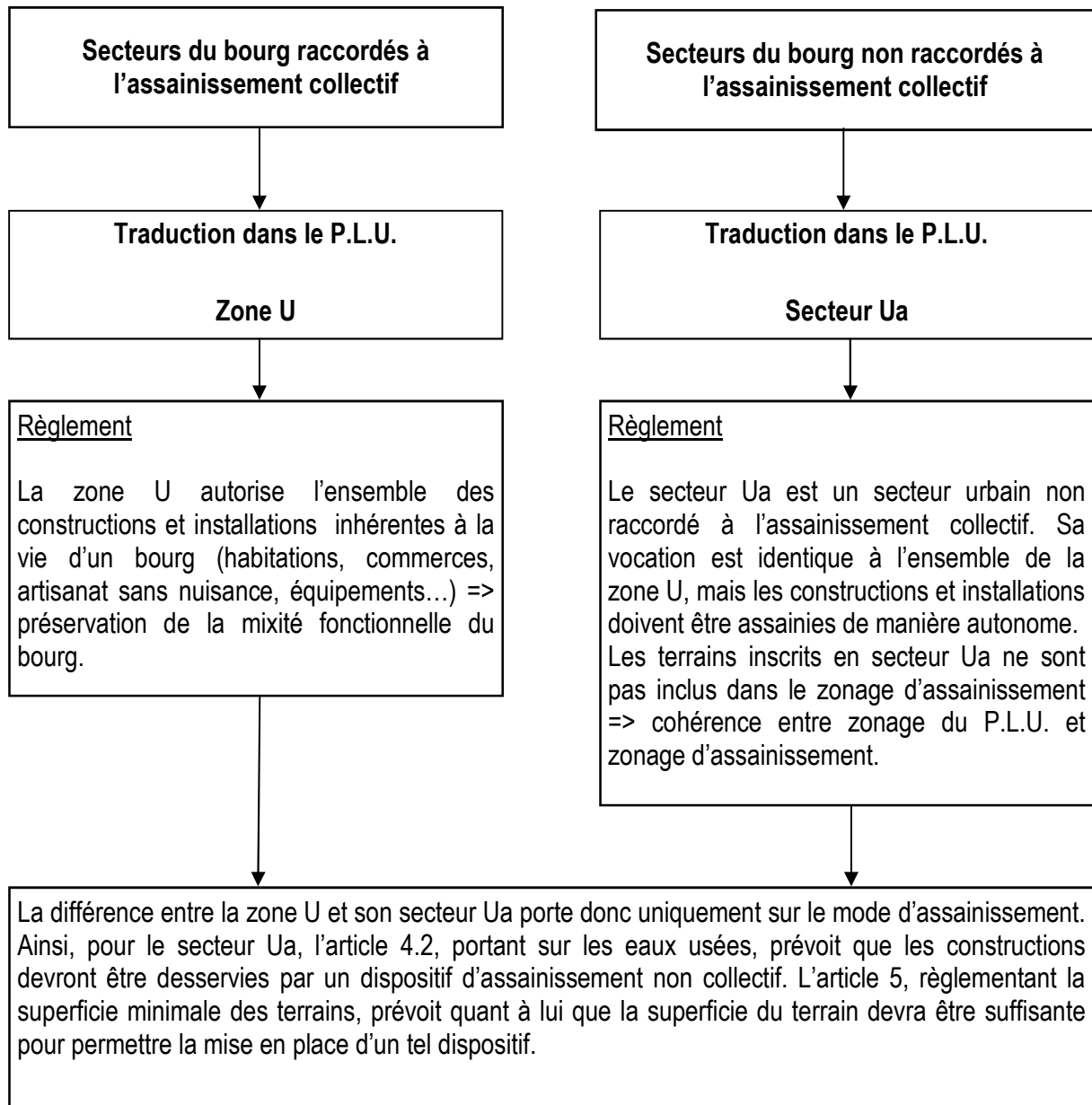
Si le P.A.D.D. permet de définir les grands principes qui vont régir l'urbanisation et l'aménagement du territoire communal, seules leurs traductions concrètes dans les documents réglementaires du P.L.U. (documents graphiques/plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement ...) peuvent permettre de les rendre opposables aux administrés de la commune.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DE L'URBANISATION EXISTANTE SUR LE BOURG



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE U

Les règles définies pour la zone U (et le secteur Ua) assurent un bon fonctionnement et/ou renouvellement du bourg existant.

Les articles 1 et 2 précisent respectivement:

- les constructions et installations interdites qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

L'article 3 concernant les accès et voirie se base sur des règles générales garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'article 4 concernant la desserte par les réseaux rappelle les obligations en matière d'alimentation en eau potable et de rejet des eaux usées. Les règles concernant les eaux pluviales garantissent la limitation de l'imperméabilisation des sols notamment en appliquant « un taux maximum de surface imperméabilisée de 20% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes ». Les autres réseaux devront être réalisés en souterrain.

L'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques a été rédigé de manière à apporter une large souplesse aux possibilités d'implantation des constructions, notamment pour permettre des implantations au plus près de la voie, dans une volonté d'économie d'espaces.

L'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est règlementé de manière à garantir le maintien de la continuité bâtie des constructions, en imposant l'implantation sur au moins une limite séparative. Une distance d'1,40m minimum devra être laissée en cas d'implantation en recul d'une ou plusieurs limites séparatives, ceci afin de laisser une distance suffisante pour la plantation d'une haie ou le passage de matériel. Dans le cas de façades avec ouverture, le règlement du PLU impose une mise en cohérence avec la réglementation du Code civil par le respect d'un recul minimum d'1,90m.

Les articles 5, 8 et 9 ne sont pas règlementés par volonté de souplesse et de simplification (sauf particularité du secteur Ua).

L'article 10 concernant les hauteurs des constructions, fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à 6 m à l'égout des toitures, pour permettre des constructions de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, favorisant ainsi une densification du bourg et notamment la réalisation de petits collectifs ou

d'habitat intermédiaire.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions fixe des règles générales pour les constructions « traditionnelles » : matériaux de couverture, enduits de façades, ... afin de garantir une homogénéité et une qualité architecturale d'ensemble sur le bourg. Ces règles sont complétées par des dispositions différentes pouvant être autorisées :

- dans le cas de bâtiments publics ou d'opérations groupées,
- dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'interdiction des sous-sols au règlement s'explique par la nature du sol. L'absence de caves dans les maisons anciennes du centre-bourg en témoigne. Par ailleurs, des cas d'inondation dans les lotissements du bourg ayant des maisons sur sous-sol ont été recensés.

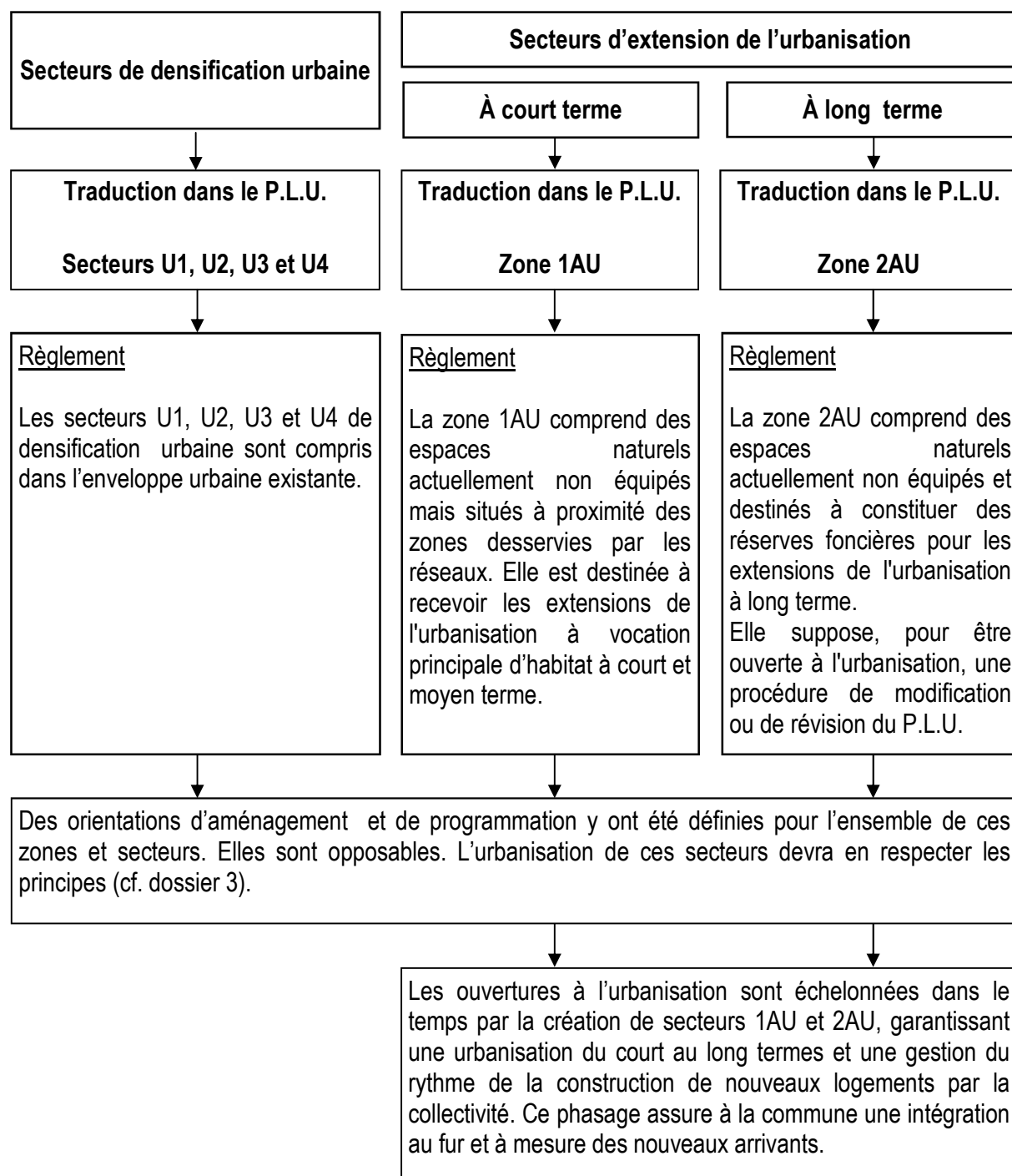
L'article 12 sur le stationnement pose des règles de base garantissant un bon fonctionnement du stationnement en agglomération.

L'article 13 interdit la plantation de haies mono-spécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés. Ces essences ne sont pas locales et s'intègrent difficilement dans le paysage communal. De plus elles sont très inflammables.

L'article 14 ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol pour garantir les possibilités de densification du bourg.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT FUTUR



PRÉCISIONS CONCERNANT LES SURFACES D'HABITAT FUTUR ET COHÉRENCE AVEC LES BESOINS EXPRIMÉS EN LOGEMENTS FUTURS

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des zones et secteurs à vocation d'accueil de l'habitat futur inscrits au plan et les surfaces correspondantes.

Zones et secteurs d'habitat futur	Surface en hectares
U1 - route de La Guierche	0,3
U2 - angle des routes de La Guierche et des Chapuisières	0,5
U3 - à l'est de la route des Chapuisières	0,9
U4 - le Presbytère	0,5
1AU - Les Noyers	1,1
1AU - La Ratterie	1
2AU - La Ratterie	0,9
2AU - Allée de la Couture	0,5
2AU - La Ferrerie	1,3
TOTAL	7 hectares

Le projet affiche:

- un besoin de 115 nouveaux logements pour répondre à la volonté de croissance démographique,
- une densité moyenne des futures opérations d'habitat de 17 logements à l'hectare.

Le besoin théorique en surface d'habitat futur est donc de 6,8 hectares.

En conclusion, la cohérence entre les besoins affichés au projet et les surfaces d'habitat futur inscrites au plan est respectée.

PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT

D'une manière générale, les règles des secteurs U1 à U4 et de la zone 1AU à vocation d'habitat sont identiques à celles de la zone U, de manière à assurer une continuité dans les formes urbaines des extensions récentes. Les articles suivants ont toutefois fait l'objet de règles plus précises:

Article 3: afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le tout-voirie dans les futurs quartiers, le règlement impose: « Pour les opérations d'ensemble il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies d'une largeur maximum de 5.50 m en voie primaire et 5.00 m en voie secondaire ».

Pour les secteurs U1 à U4, conformément aux orientations d'aménagement, le règlement rappelle que « les accès directs de lots sur les voies sont interdits ».

Article 4: afin de garantir le raccordement des futurs quartiers au réseau numérique, le règlement impose l'installation de fourreaux lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

Article 6: pour les secteurs U2 et U3, le règlement rappelle les principes inscrits au sein des OAP: « les constructions situées en bordure de la route des Chapuisières doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique».

Article 12: les règles sur le stationnement sont précisées dans les futurs quartiers d'habitat afin de mieux intégrer et gérer la place de la voiture dans les nouvelles opérations: « pour les programmes d'aménagement d'ensemble, le stationnement public sera organisé sur tout le quartier par des poches de stationnements mutualisés éloignées en moyenne de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à un taux maximum de 25% du stationnement total ».

Article 13: le règlement introduit des obligations en terme d'intégration des futures opérations d'habitat à l'environnement urbain et rural, à travers la gestion du végétal, ceci afin de générer un réel équilibre entre végétal et bâti et de favoriser la création de lisières urbaines harmonieuses: « tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé. Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité. Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain seront privés de toute construction et de végétation de haute tige ».

PRÉCISIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU met en place des « Orientations d'aménagement et de programmation » (cf. dossier n°3). Ce document a pour finalité d'expliciter:

- d'une part la programmation de la construction de logements sur l'ensemble des secteurs constructibles à court, moyen et long termes (secteurs U1 à U4, zones 1AU et 2AU habitat) définis pour la commune de Joué l'Abbé.
- d'autre part, définir des principes d'aménagement en termes d'accès, de stationnement, de liaisons douces, de formes urbaines, Ces orientations sont opposables. Le futur aménageur devra respecter les principes minimaux d'organisation définis.

Le tableau de programmation présenté dans le dossier n°3 assure:

- **une diversité des formes urbaines et de l'offre en logements** à travers les différentes typologies de logements définies par secteurs: opération groupée d'habitat individuel et/ou intermédiaire, habitat individuel sous forme de lots libres,...
- **une gradation de la densité** en fonction des caractéristiques des secteurs: espaces naturels à protéger, qualité des accès, La densité d'un secteur comprend les surfaces commercialisables (parcelles et ilots) et les emprises des espaces publics destinés aux dessertes, places ou placettes publiques, zones de gestion des eaux pluviales, etc
- **une mixité sociale** en imposant un nombre minimum de logements sociaux à réaliser par secteurs, avec un objectif global de 15% sur la totalité soit 16 logements sociaux minimum.

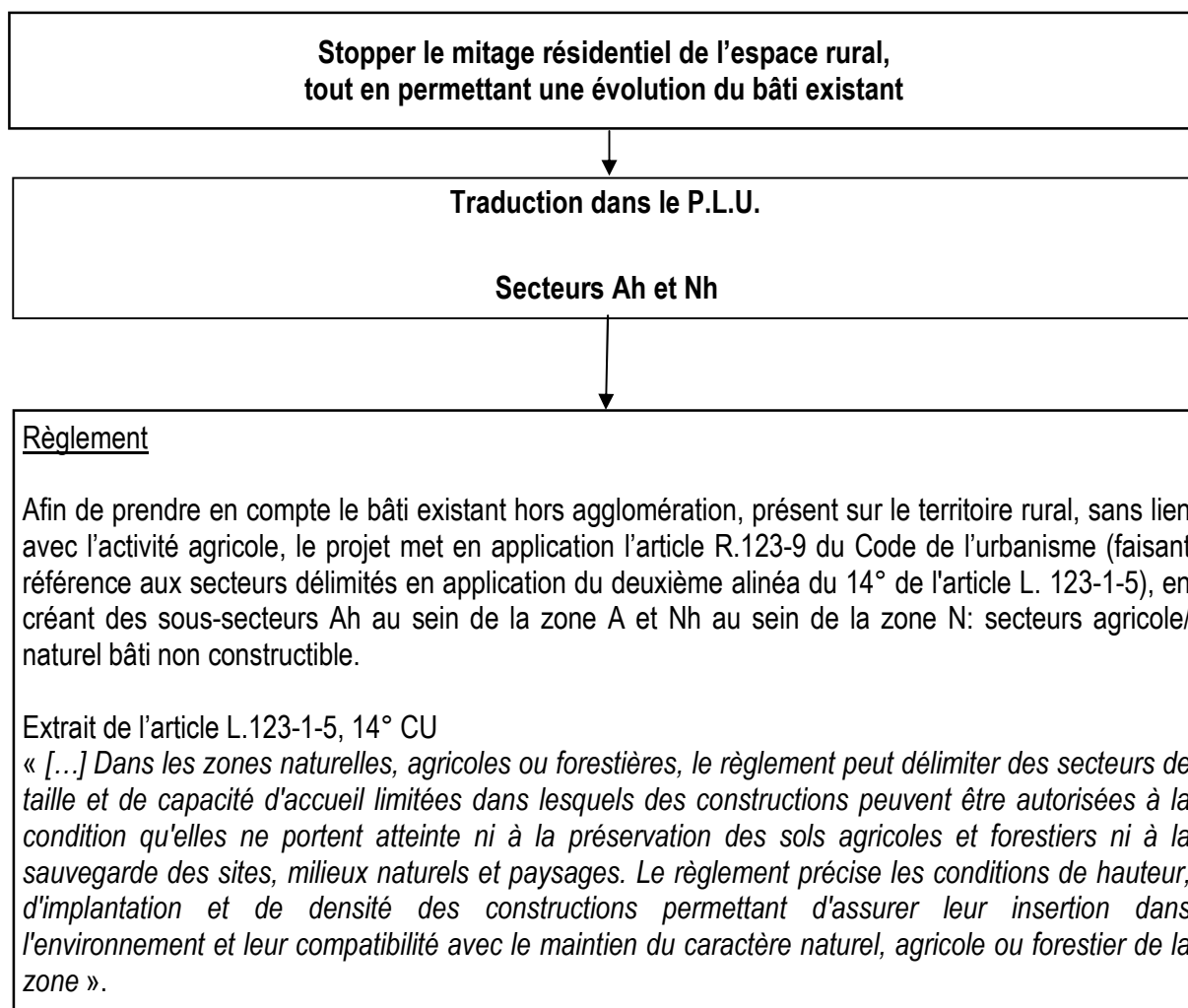
Pour chaque secteur, les orientations d'aménagement affichent les principes suivants:

- une préservation des éventuels espaces naturels et arbres remarquables, en faveur de la biodiversité existante, en protégeant si nécessaire les combinaisons : haies, talus, fossés, ruisseau.
- une mise en valeur des cônes de vue (sur un édifice remarquable ou repère comme le clocher de l'église ou un panorama sur l'espace rural, etc.) dans lesquels aucune construction ne devra s'ériger.
- la création de liaisons douces inter-quartier et intra-quartier (lien entre espaces publics de voisinage et maillage piéton). La présence ou non d'un espace public de voisinage est précisée le cas échéant, qui comprendra distinctement des zones de stationnements regroupés mutualisés pour les véhicules des visiteurs et les espaces piétons de rencontre et de voisinage.
- une réduction au maximum du stationnement linéaire le long des voies, au bénéfice de poches de stationnements mutualisés éloignées des habitations et réalisées en matériau drainant.
- la création de sites de regroupements de conteneurs à déchets, localisés en frange des voies primaires des opérations d'ensemble à l'écart des habitations. La collecte regroupée évite le passage et la giration des poids lourds sur les chaussées plus étroites réduisant aussi les nuisances sonores dans le quartier.
- les accès au quartier (simple ou double sens) et les éventuels linéaires interdits d'accès pour raison de sécurité ou visibilité insuffisante.
- la gestion naturelle des eaux pluviales, favorisée par des bassins de rétention paysagers (non bâchés) et aux pentes douces engazonnées ne nécessitant pas de grillage de protection, situés bien sûr en partie basse du secteur (éviter tout dispositif de relèvement).
- les continuités urbaines de logements en bande pour marquer une façade urbaine sur rue ou les lignes d'accroches des constructions et leur retrait par rapport à l'espace public, pour des raisons de qualité de vie (protection sonore ou visuelle).

- les mesures favorables à une faible consommation énergétique et une qualité de vie dans le logement, par une exposition à l'ensoleillement et la représentation de l'axe majeur des constructions ou des pièces de vie de l'habitation, ainsi que par le respect des objectifs énergétiques de la RT 2012.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT EN CAMPAGNE



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT

Les secteurs Ah et Nh sont inconstructibles. Seul le bâti existant peut évoluer sous forme d'aménagement, de remise en état ou d'extension, sous conditions définies au règlement. Les annexes aux constructions existantes sont également autorisées sous conditions (y compris les piscines).

Extrait des articles Ah et Nh 2:

- L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:
 - dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter

un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur,

- dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment, sauf projet d'intérêt collectif ou général.

- dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

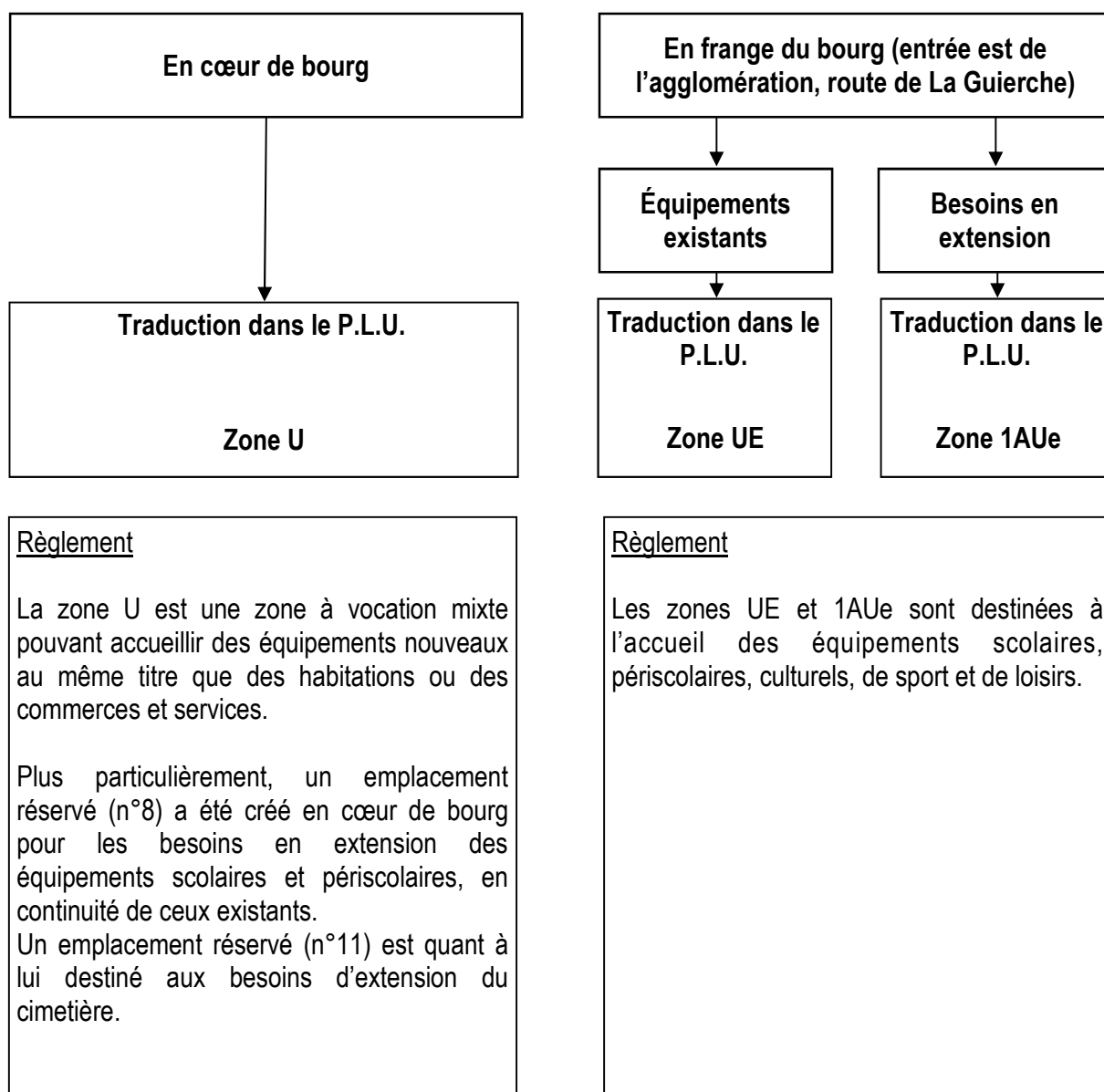
- La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

- Les abris pour animaux d'une surface de 40m² maximum et à raison d'une construction par unité foncière.

L'article 2 ci-dessus, ainsi que les articles 6, 7 et 10 du règlement des zones A et N, précisant respectivement la densité, l'implantation et la hauteur des constructions autorisées, ont été réglementés, conformément à l'article L.123-1-5, 14° CU cité précédemment.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONES UE ET 1AUe

Le règlement de ces zones, de maîtrise communale et/ou intercommunale, a été élaboré selon un principe de simplicité et de souplesse.

De manière plus précise:

L'article 1 interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation des zones.

Les articles 6, 7 et 8 sont règlementés pour garantir un urbanisme de projet, en laissant une réelle souplesse dans le choix d'implantation des constructions.

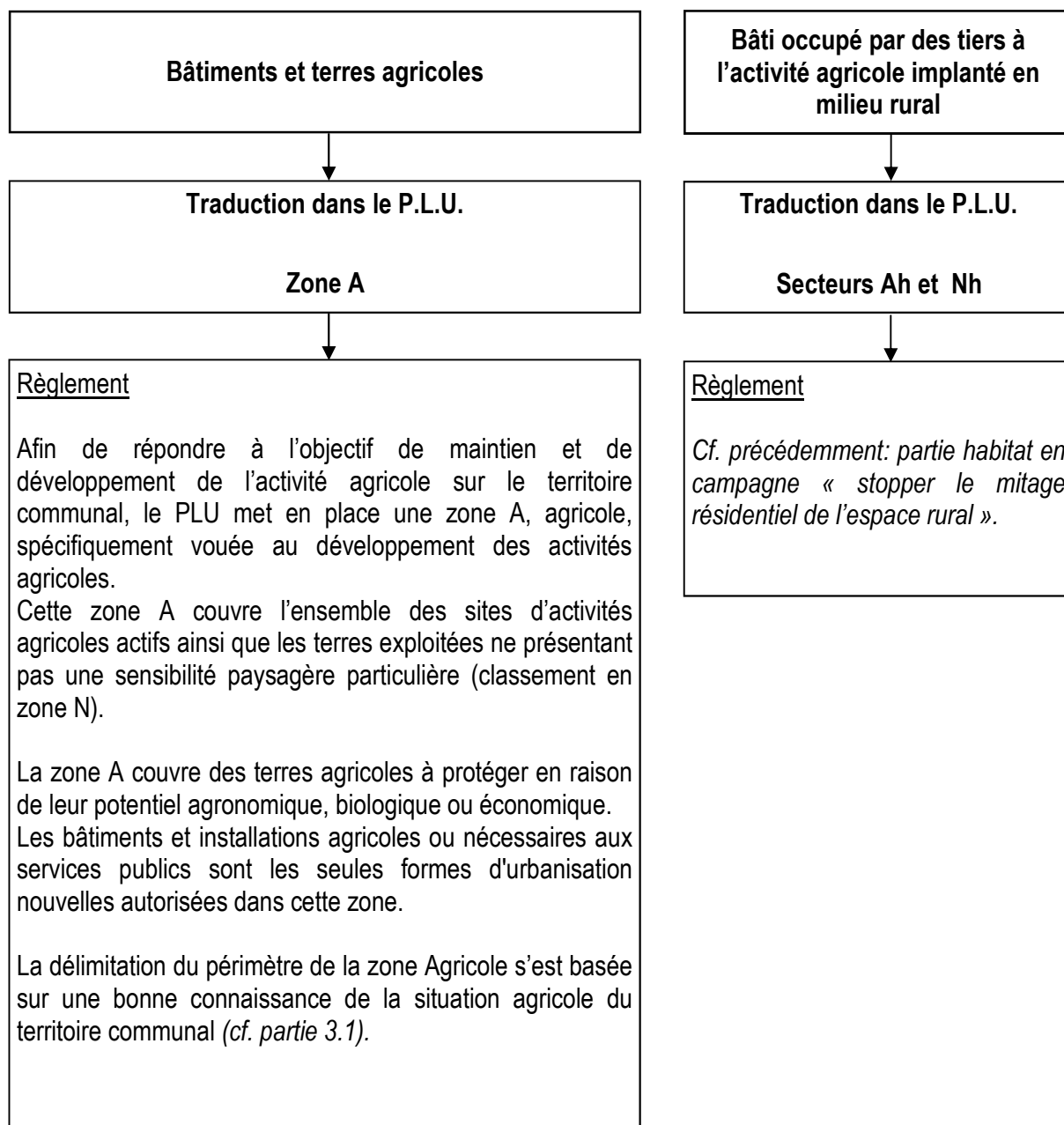
L'article 11 reprend les principes du Code de l'urbanisme assurant une intégration des bâtiments à l'environnement.

PRÉCISIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SECTEUR 1AUe

Le PLU met en place une orientation d'aménagement pour le secteur 1AUe localisé au sud de la route de La Guierche dans l'objectif de:

- assurer une continuité avec la zone d'habitat futur adjacente de La Ferrerie,
- gérer la transition avec l'espace agricole: gestion de la lisière urbaine, préservation des points de vues sur le grand paysage, continuité des liaisons piétonnes,
- marquer le front bâti le long de la route de La Guierche.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concourt à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Sont ainsi autorisés en zone A (sous conditions) :

- L'ensemble des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles : construction nouvelle, restauration et extension de l'existant),
- Les installations accessoires à l'exploitation agricole,
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole (construction nouvelle, rénovation et extension mais aussi par changement de destination) dès lors qu'il est clairement justifié de la nécessité de sa présence permanente à proximité des bâtiments agricoles.

Extrait du règlement A 1:

« [...] »

Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions et réfections,

Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- *qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,*
- *qu'elles sont implantées à une distance maximale de 150 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité.*

Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- *ces activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,*
- *ces activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,*
- *pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôtes, ...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés, sous réserve que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur. Les annexes (sanitaires...), peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées*

à proximité des bâtiments existants (30 mètres maximum pour les annexes réalisées en neuf) et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent ».

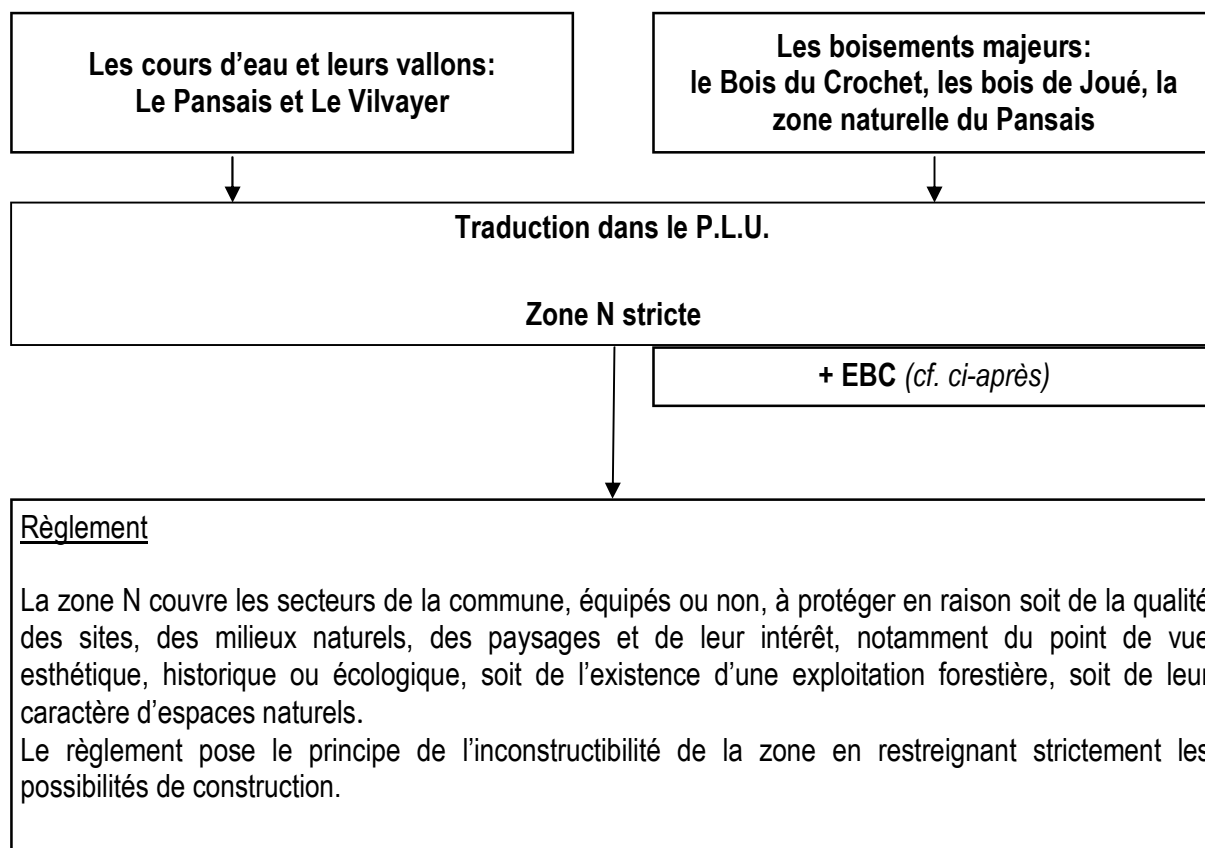
Ainsi le changement de destination est strictement encadré au sein de la zone A. Il est envisagé à titre exceptionnel seulement.

Les constructions résidentielles nouvelles sans lien et non nécessaires à l'activité agricole sont de fait interdites au sein de la zone A, ce qui permet de limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et résidents non agriculteurs (bruit, poussière...) et ainsi de permettre un développement de l'agriculture dans les meilleures conditions au sein de cette zone agricole.

Concernant les bâtiments agricoles, le règlement n'impose pas de hauteur maximale, afin de ne pas nuire au développement des activités agricoles, en fonction des besoins (article A10).

Concernant l'aspect extérieur des constructions (article A11), le règlement assure une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage (mouvements de sol, matériaux, teintes). Cette volonté est renforcée par la prescription d'un accompagnement végétal lorsque les bâtiments agricoles poseront des problèmes d'intégration (article 13).

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS



PRÉCISIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT

Les articles 1 et 2 précisent les constructions et installations strictement autorisées au sein de la zone N:

« Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone

Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ».

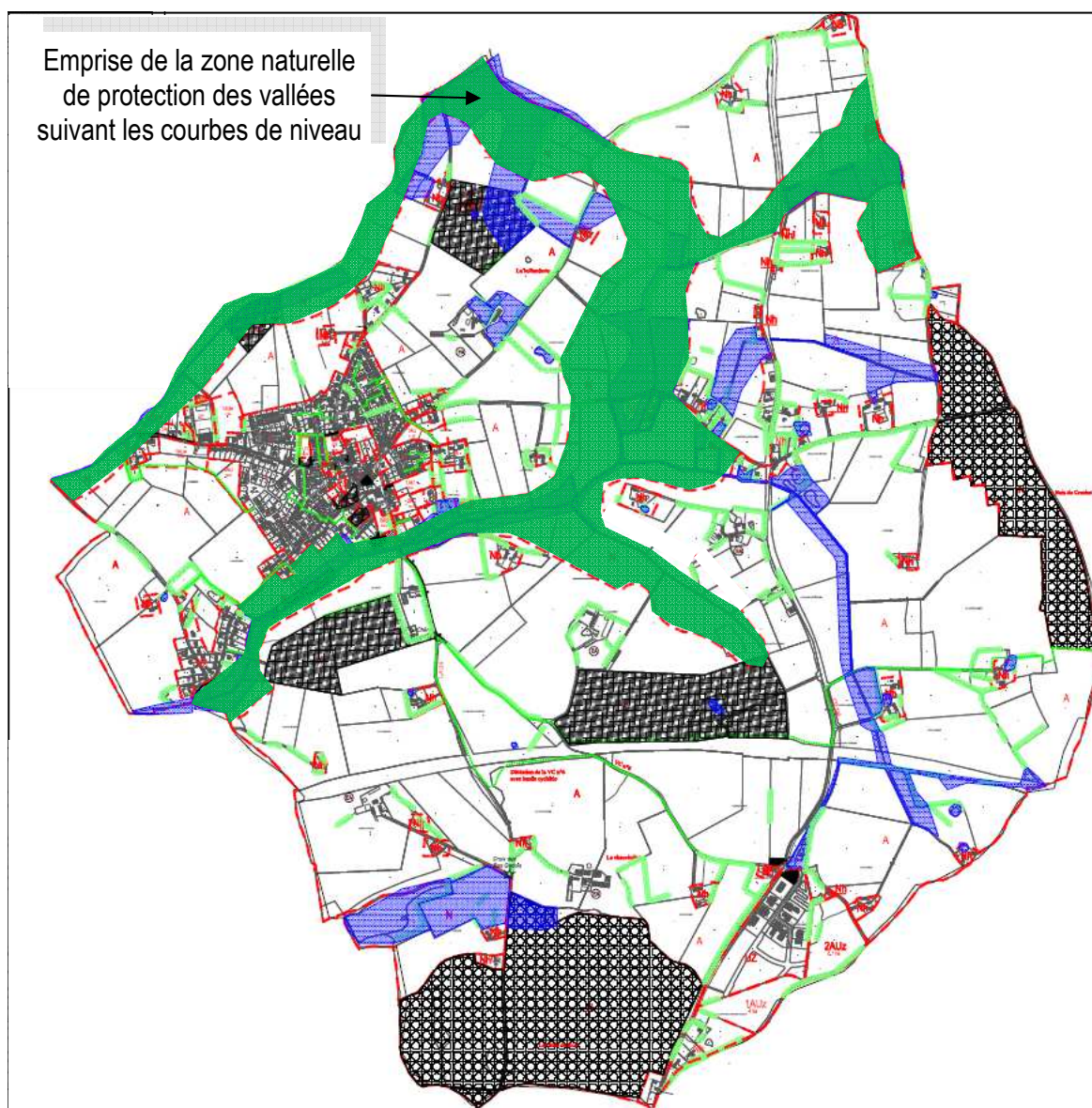
PRÉCISIONS CONCERNANT LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE N

Le tableau de la page précédente tend à expliquer de quelle manière le zonage du P.L.U. entend assurer la préservation des espaces naturels sensibles du territoire.

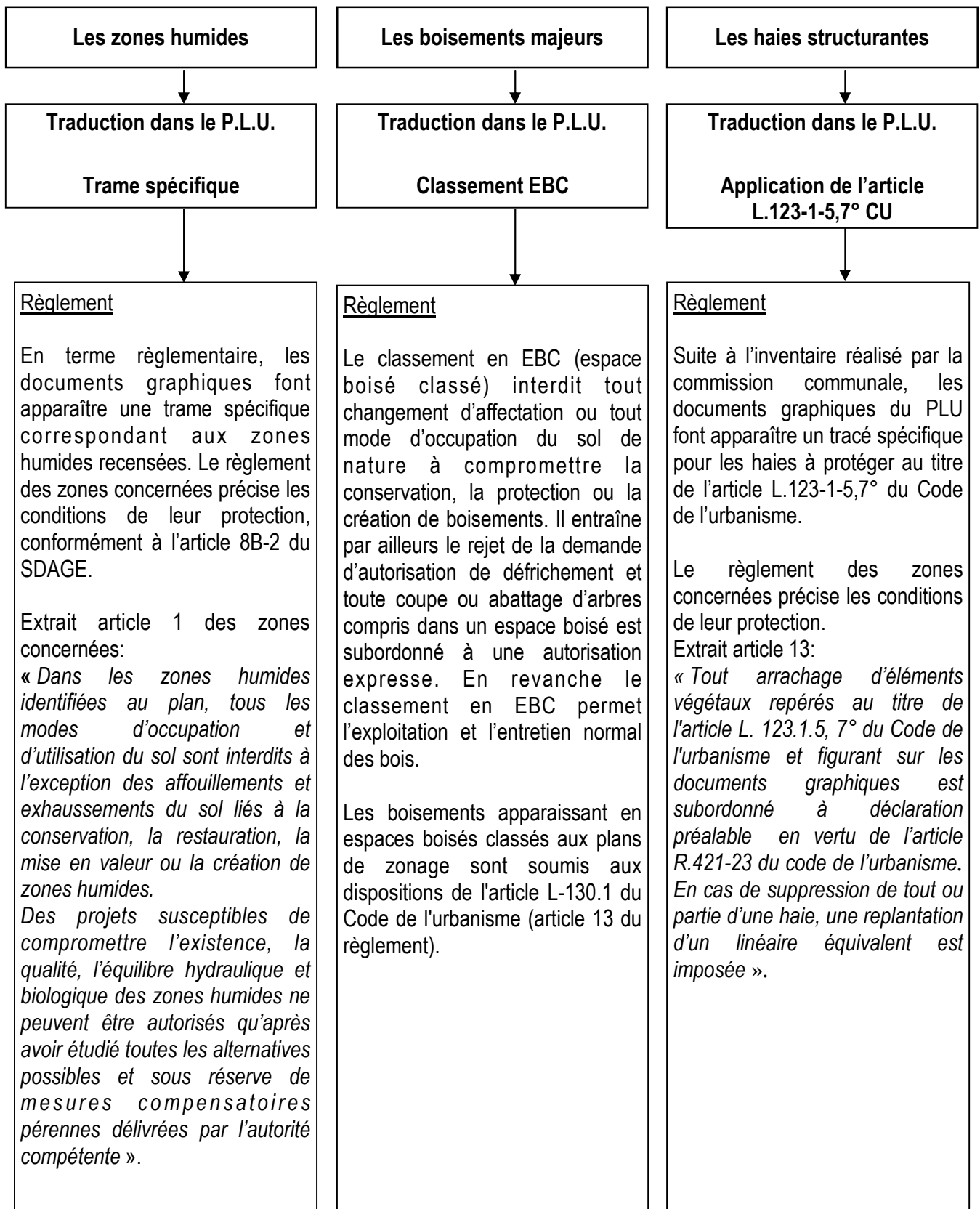
La délimitation du zonage naturel N a été faite conformément à la réalité du terrain :

- pour les vallées du Pansais et du Vilvayer, les limites de la zone N suivent les courbes de niveau (base: carte IGN). Des ajustements ont été réalisés en concertation avec les exploitants agricoles afin de ne pas compromettre les activités existantes. Ainsi la zone N a-t-elle été réduite aux abords du site d'activités des Cœuries, pour se rapprocher au plus près du collecteur. ,
- pour les massifs boisés, les limites de la zone N suivent les contours des espaces boisés.

Les zones N délimitées sur les plans excluent toute construction.



PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

Favoriser une utilisation optimale des transports en commun (gare SNCF de la Guierche, ligne express sur la RD300, aires de covoiturage)

Favoriser les modes de déplacements doux (maillage de liaisons piétonnes, mutualisation des stationnement, continuité piétonne le long de la LGV, ...)

Traduction dans le P.L.U.

**Application de l'article
L.123-1-5, 6° CU**

Règlement

L'article L.123-1-5, 6° CU est appliqué au sein des documents graphiques par la mise en place d'un tracé spécifique. L'article 3 du règlement des zones concernées rappelle que « *Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme* ».

Les cheminements identifiés comprennent les liaisons douces existantes et à développer au sein de l'agglomération, qui assurent un lien entre les quartiers d'habitat et avec les équipements publics ou qui constituent des itinéraires de promenade (bouclage de chemins de randonnée, ...). Sur ce point, une concertation spécifique a été menée avec le Club Nature pour valider les tracés des chemins de randonnée inscrits au plan (réunion du 18.10.2012).

Les chemins inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnée (PDIPR) ont également été identifiés sur les plans.

Traduction dans le P.L.U.

Emplacements réservés

Règlement

Plusieurs emplacements réservés ont été créés en faveur des orientations ci-dessus:

ER n°1 pour stationnement relais « bus-voiture » aux Petites Forges.

ER n°2, 5, 7, 9, 10 pour création de chemins piétons irriguant les quartiers d'habitat existants ou projetés.

ER n°14 pour élargissement de voirie, afin d'assurer une continuité piétonne entre les bourgs de Joué l'Abbé et de La Guierche.

ER n°15 pour élargissement de voirie, afin de créer une liaison sécurisée du bourg jusqu'au croisement des voies communales n°1 et n°6.

ER n°16 pour élargissement de voirie, afin d'assurer une liaison sécurisée entre le bourg et le chemin des Landes.

Traduction dans le P.L.U.

OAP

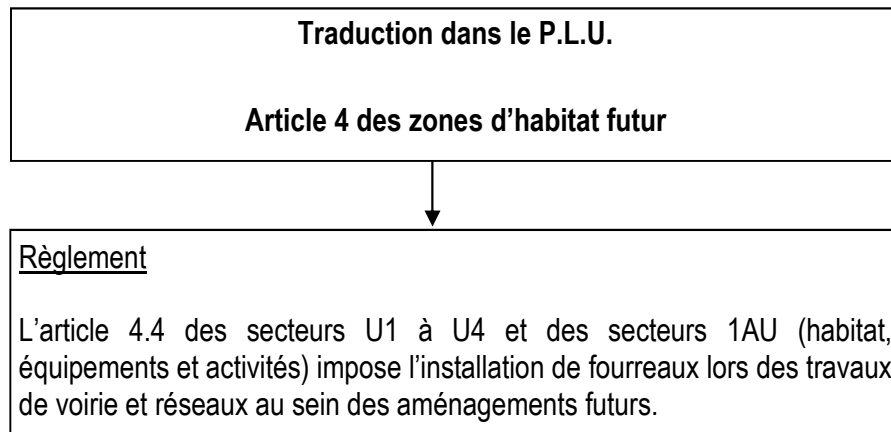
Règlement et orientations d'aménagement

Les principes d'aménagement inscrits au sein des Orientations d'aménagement et de programmation répondent et sont en cohérence avec les orientations fixées au PADD: gestion du stationnement, réduction des largeurs de voirie, mutualisation des aires de stationnement.

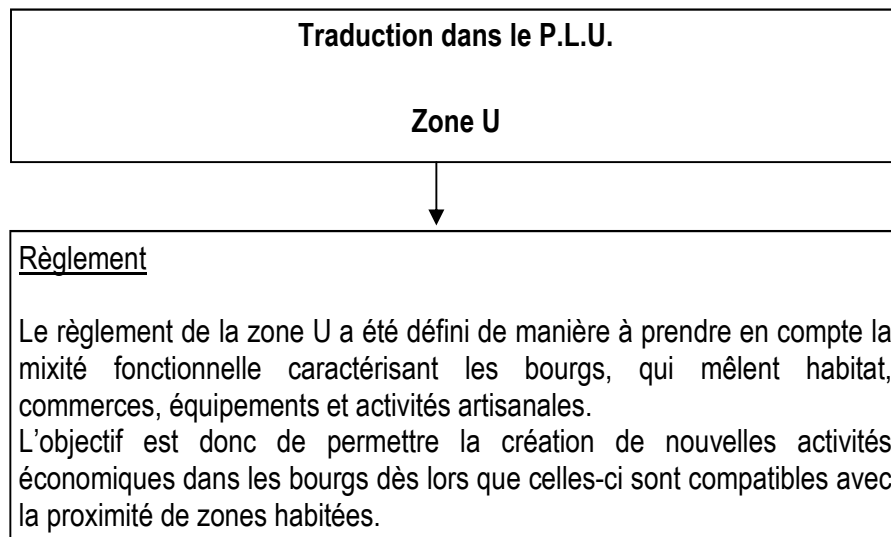
Ces principes sont repris au niveau du règlement.

Cf. précédemment partie sur l'habitat

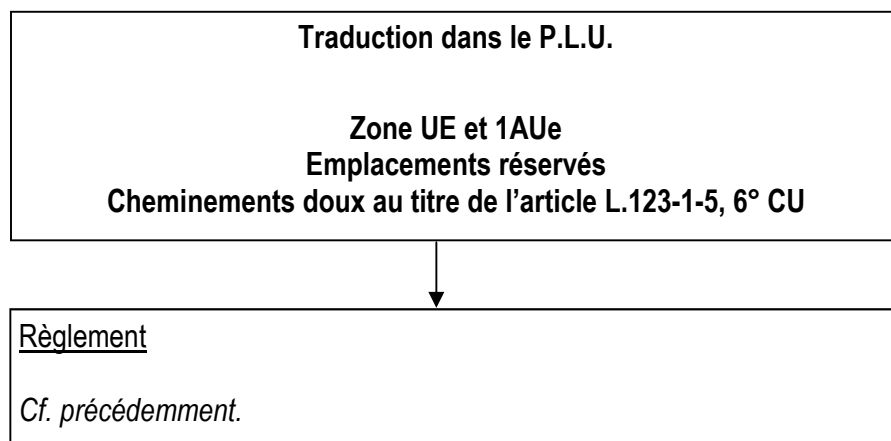
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES



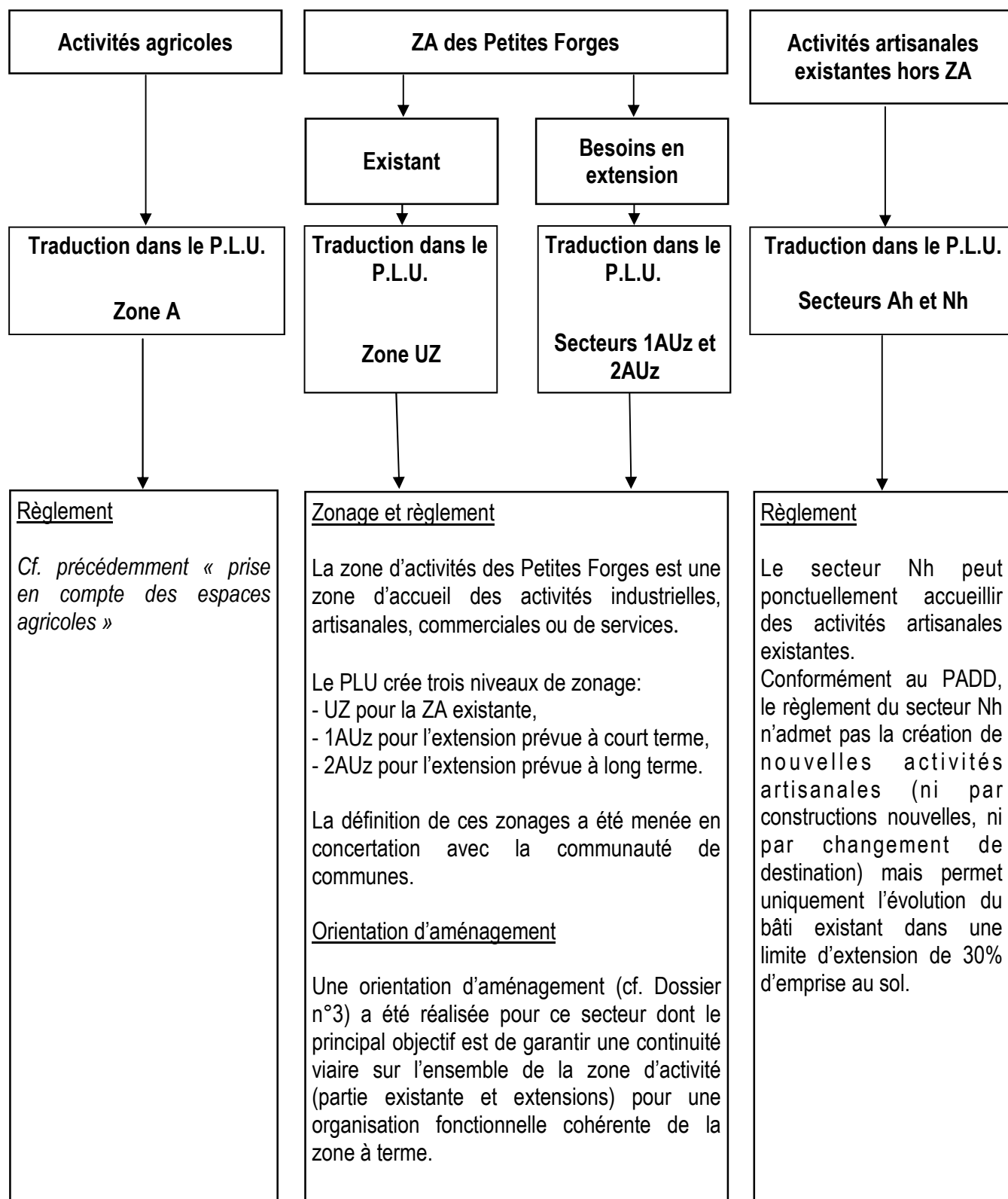
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

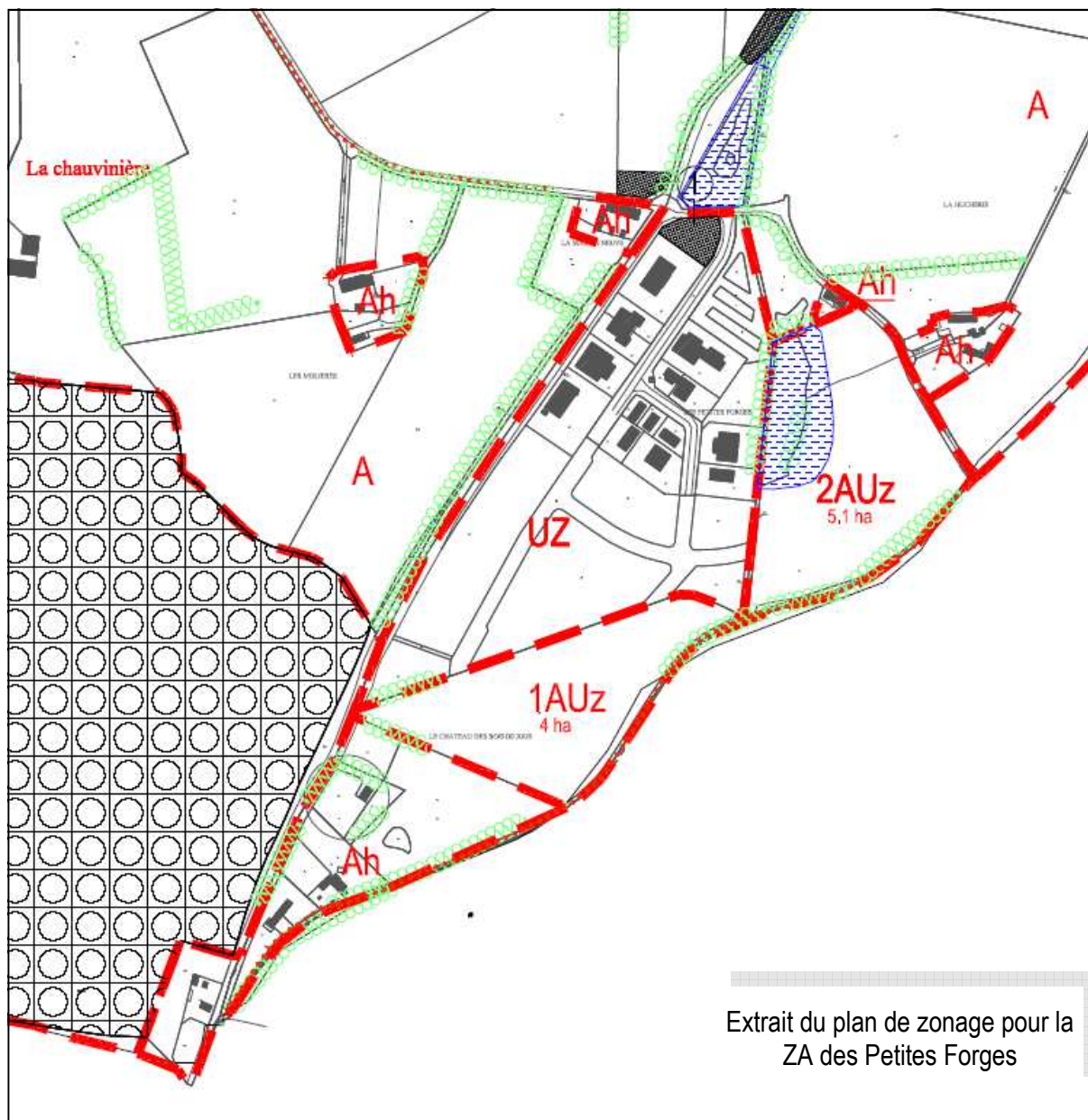


PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOISIRS



PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE





PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

La protection des éléments du patrimoine communal a été assurée de différentes manières et au travers de différents outils au sein des documents règlementaires.

L'identification du patrimoine archéologique

L'ensemble des entités archéologiques de la commune a été spécifiquement identifié sur les plans de zonage au travers d'une trame particulière.

Le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

La protection du petit patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Le petit patrimoine bâti identitaire (croix archaïques) a été identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement des zones concernées par l'un de ces éléments, précise les conditions de leur protection:

« Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti présentant un intérêt patrimonial, figurant sur les documents graphiques au sein d'un périmètre de permis de démolir au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ».

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L.123-1-5, 8° du Code de l'urbanisme, le PLU crée des emplacements réservés:

- ⇒ aux voies et ouvrages publics,
- ⇒ aux installations d'intérêt général,
- ⇒ aux espaces verts.

Les emplacements réservés figurent au plan par une trame particulière. Ils sont au bénéfice de la commune. Ces emplacements traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire de Joué l'Abbé. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

3.3 MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS RÉVISÉ

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 1994, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a introduit une réforme des documents d'urbanisme et notamment la transformation des P.O.S. en P.L.U.

Au-delà de ce changement terminologique, la loi SRU a initié une modification plus importante en terme de réflexion sur les espaces ruraux et urbains.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.O.S. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES ZONAGES ET DES SURFACES

Le tableau ci-après montre globalement les transformations élaborées dans le cadre du nouveau P.L.U. en terme de terminologie de zones ainsi que les évolutions de superficies de chaque zone entre le P.O.S. et le P.L.U.

POS			PLU		
Vocation	Zones et secteurs	surface	Zones et secteurs	surface	Vocation
Partie ancienne de l'agglomération	UA	6 ha	U	36,1 ha	Zone urbaine mixte de l'agglomération
Habitat récent en périphérie du centre-bourg	UB	12,9 ha	Ua (assainissement non collectif)	5,9 ha	
			U1 U2 U3 U4	0,3 ha 0,5 ha 0,9 ha 0,5 ha	Secteurs de densification du bourg
Extensions à vocation d'habitat (distinction selon le mode d'assainissement)	NAa	15,8 ha	1AU	2,1 ha	Extensions à vocation d'habitat à court terme
	NAb	5,8 ha	2AU	2,7 ha	Extensions à vocation d'habitat à long terme
Urbanisation future à vocation d'activités (ZA Petites Forges)	NAc	13,8 ha	UZ	11,7 ha	Zone d'activités existantes (ZA Petites Forges)
Zone artisanale (route de La Guierche)	NAz	1,4 ha	1AUz	4 ha	Extensions de la zone d'activités à court terme
			2AUz	5,1 ha	Extensions de la zone d'activités à long terme
			UE	1,6 ha	Equipements de sports et loisirs existants
			1AUe	3,9 ha	Extensions de la zone d'équipements de sport et loisirs
	TOTAL ZONES U et NA	55,7 ha	TOTAL ZONES U et AU	75,3 ha	
Zone d'urbanisation diffuse	NB	39,3ha	Ah + Nh	45,9 ha	Secteur bâti non constructible
Protection des activités agricoles	NC	940,4 ha	A	675,6 ha	Zone agricole
Equipements sportifs, de tourisme et loisirs	2ND	3,1 ha	N	242,2 ha	Zone naturelle et forestière
	TOTAL ZONES NB, NC, ND	982,8 ha	TOTAL ZONES A et N	963,7 ha	
	Surface totale	1039 hectares	Surface totale	1039 hectares	

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Les changements apportés au sein du zonage sont présentés ci-après de manière exhaustive.

En ce qui concerne les changements apportés au règlement, au regard des évolutions législatives majeures intervenues entre la date d'approbation du POS (1994) et la révision du PLU (2013), la présente partie s'attachera à expliquer seulement les changements les plus importants effectués au sein du règlement.

SUR LE BOURG

FUSION DES ZONES UA ET UB DU POS

Au sein du PLU, les zones UA et UB du POS ont été regroupées en une zone U unique.

La distinction entre zones UA et UB du POS portait essentiellement sur l'article 6 du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Pour la zone UA, la constitution d'un front minéral était la règle (soit par l'implantation d'au moins un point de la façade à l'alignement de la voie, soit par la constitution d'un mur de maçonnerie). Pour la zone UB, les constructions devaient respecter un recul d'au minimum 4 mètres. En outre, en zone UB, l'article 5 du règlement imposait une superficie minimale de 400m² pour que le terrain soit constructible.

Ces règles allant à l'encontre de la recherche d'économies d'espaces et de densification, et au regard de la volonté communale de favoriser l'urbanisme de projet, le choix s'est porté sur une fusion de ces deux zones UA et UB en une zone U unique. Au sein de la zone U du PLU, le règlement n'impose plus de surface minimum de terrain et l'article 6 est assoupli.

En ce qui concerne le découpage de la zone U du PLU par rapport à celui des zones UA et UB du POS, des ajustements ont été réalisés:

- réduction de la zone UB le long de la route de La Guierche, au profit d'une zone dédiée au développement des équipements (zone 1AUe du PLU) et en cohérence avec les orientations du PADD sur l'arrêt de l'urbanisation linéaire.
- Réduction de la zone UB du POS au profit d'une zone 1AU d'urbanisation d'ensemble au PLU, afin de stopper

- l'urbanisation linéaire et de favoriser les projets de quartier.
- extension de la zone U du PLU par rapport aux zones UA et UB du POS pour intégrer les opérations d'habitat réalisées depuis l'approbation du POS (zones NAa et NAb du POS): Les Charmes, Clos des Genêts, Clos de l'Orme, La Ferrerie.

RÉDUCTION DES ZONES NB DU POS EN PÉRIPHÉRIE DU BOURG ET CRÉATION D'UN SECTEUR Ua AU PLU

Au sein du POS, plusieurs zones NB étaient localisées en continuité du bourg, afin de prendre en compte les constructions existantes. Le découpage de ces zones NB ayant été fait largement, elles présentaient des surfaces importantes d'urbanisation, sans obligation d'organisation d'ensemble.

Dans le cadre du PLU, ces zones NB ont été supprimées et remplacées en partie par le secteur Ua du PLU, non raccordé à l'assainissement collectif. Les périmètres ont été réduits pour être limités à l'enveloppe bâtie existante, au plus proche des constructions.

Ceci concerne les secteurs suivants:

- en entrée ouest de l'agglomération, route de La Guierche (La Gendrie),
- En entrée sud-ouest de l'agglomération, route de Montreuil (Bel-Air),
- En entrée sud de l'agglomération, route de La Trugalle (Le Turé)
- En entrée nord de l'agglomération, route des Chapuisières,
- En entrée est de l'agglomération, le long de la VC n°7,
- À l'est de l'agglomération, au lieu-dit Le Douaire.

CRÉATION DE SECTEURS DE DENSIFICATION DU BOURG (U1 À U4 DU PLU)

En cohérence avec les orientations du PADD, les vides urbains existants à l'intérieur des zones UA ou UB du POS ont été intégrés au sein de secteurs spécifiques de densification dans le PLU, appelés U1, U2, U3 et U4. L'aménagement de ces secteurs devra respecter les principes d'organisation d'ensemble définis dans les OAP.

Il est à noter qu'une partie du secteur U3 du PLU était déjà inscrit en zone d'urbanisation future NAa au sein du POS.

RÉDUCTION DES ZONES D'EXTENSION DE L'URBANISATION (ZONES NAb DU POS)

Au regard des orientations du PADD et des besoins exprimés en logements futurs pour le PLU, les zones d'extension de l'habitat inscrites au POS et non encore urbanisées présentent des surfaces supérieures aux nouveaux besoins.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble entre les orientations du projet et leur concrétisation dans les documents réglementaires, le PLU a réduit les périmètres des zones NAb du POS sur les secteurs du Noyer et de la Ratterie.

RÉDUCTION DE LA ZONE NC ET SUPPRESSION DU SECTEUR NAz DU POS AU PROFIT DE ZONES D'EXTENSION DES ÉQUIPEMENTS AU PLU (1AUe)

Pour répondre aux besoins d'extensions des équipements culturels, de sport et loisirs, le PLU crée deux secteurs 1AUe, de part et d'autre de la RD 149 (route de La Guierche).

Le secteur localisé au nord de la RD vient réduire la zone NC du POS, pour une surface de 1,7 hectares.

Le secteur localisé au sud de la RD vient supprimer le secteur NAz du POS, destiné à l'accueil d'artisanat, ne répondant plus à l'expression du nouveau projet de PLU.

SUR LE TERRITOIRE

SUPPRESSION DES ZONES NB

Mises à part les zones NB inscrites en périphérie immédiate du bourg (*cf. précédemment*), le POS définissait plusieurs autres zones NB constructibles sur le territoire:

- À l'est du territoire, sur le secteur des Quatre routes,
- Au sud-ouest de l'agglomération, sur les secteurs Le Pansais- Les Landes- La Papinière,
- Au nord de l'agglomération, sur le secteur des Poteries.

Conformément aux orientations du PADD, la constructibilité de ces zones NB a été supprimée au PLU.

Les constructions existantes ont fait l'objet d'un classement spécifique en secteurs Ah ou Nh, non constructible, autorisant seulement l'évolution du bâti existant (*cf. partie 3.2*).

REDÉFINITION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE NC DU POS PAR LA MISE EN PLACE DE ZONES ET SECTEURS A , N ET Nh AU PLU

Au niveau du POS, au-delà des zonage NB pour l'urbanisation diffuse et NAc pour la ZA des Petites Forges, le POS définissait une unique zone NC pour le reste du territoire (hors bourg).

La loi SRU du 13 décembre 2000 remplaçant les POS par les PLU a conduit à un changement important quant à la destination même de la zone NC, que l'on peut faire globalement correspondre à la zone A agricole dans les PLU mais qui, en terme réglementaire, se veut plus stricte et strictement réservée à l'activité agricole.

Comparativement au P.O.S., l'emprise de la zone à vocation agricole du P.L.U. a été modifiée pour tenir compte des adaptations nécessaires en cohérence avec le PADD.

Ainsi, au sein du PLU, deux grands types de zones sont prévus:

- une zone N pour les espaces sensibles de vallées et de bois,
- une zone A pour les terres agricoles ne présentant pas de sensibilité paysagère particulière.

En outre, les surfaces de la zone NC du POS et de la zone A du PLU sont peu comparables, étant donné l'obligation réglementaire de procéder à un « pastillage » du bâti existant non lié à l'activité agricole, à vocation résidentielle, au sein de sous secteurs « Ah » ou « Nh » au PLU.

En ce qui concerne le règlement, la zone NC du POS autorisait des occupations ou utilisations du sol larges, allant au-delà de la vocation stricte de la zone A du PLU.

Ainsi, les autorisations suivantes en zone NC du POS, sont supprimées de la zone A du PLU:

- l'extension et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes,
- les changements de destination à vocation d'habitation, de tourisme ou loisirs (gîtes, fermes auberge, camping à la ferme, ...) ou d'activités artisanales,
- Les constructions non liées à une exploitation agricole destinée à abriter les animaux (emprise au sol inférieure à 20m²),
- Les annexes aux constructions non agricoles.

Une partie de ces occupations ou utilisations du sol sont prises en compte au sein des secteurs Ah et Nh. Ainsi, l'ensemble du bâti existant en campagne, non lié à une exploitation agricole, a été détaché de la zone A par l'inscription en secteurs Ah/Nh, autorisant des évolutions cadrées du bâti existant.

EVOLUTION DES ZONAGES POUR LA ZA DES PETITES FORGES

Le POS distinguait une unique zone NAc à destination de la réalisation d'une zone d'activités.

Le PLU prend en compte les évolutions de la zone d'activités des Petites Forges par la création d'un secteur UZ correspondant à la partie actuellement urbanisée ou viabilisée de la zone.

Deux nouveaux secteurs sont créés: 1AUz et 2AUz pour répondre aux besoins d'extension à court et long termes.

En ce qui concerne le règlement, le PLU a repris celui de la zone NAc du POS (modification n°1). Les ajustements suivants ont été réalisés dans le règlement de la zone UZ du PLU:

- Articles 1 et 2 : pas de changements
- Articles 3, 4 et 5 : pas de changements
- Article 6 : réduction de la marge de recul des constructions à 6 mètres de l'axe des voies (hors RD 300 et RD 232) par souci d'économies d'espaces.
- Article 7 : pas de changements
- Article 8 : assouplissement de la règle, par maintien uniquement d'une distance minimale de 4 mètres
- Article 9 : non règlementé. Suppression de l'emprise au sol maximale de 60% par souci d'économies d'espaces.

- Article 10 : non règlementé
- Article 11 : pas de changements
- Article 12 : maintien uniquement de la règle générale pour simplification
- Article 13 : suppression de l'obligation d'aménager au moins 10% des terrains en espaces verts, afin de limiter la consommation d'espaces.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DES TRAMES SPÉCIFIQUES

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces d'EBC existantes au POS ont été reprises au sein du PLU (bois de Joué et bois du Crochet).
Une protection au titre des EBC a été ajoutée au PLU pour les bois de la zone naturelle du Pansais.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés ont fait l'objet d'une refonte complète au sein du PLU afin de s'adapter aux nouveaux enjeux.

VOLET N° 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 - PRISE EN COMPTE DU
MILIEU PHYSIQUE PAGE 161

4.2 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU
NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS PAGE 173
DONT VOLET INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000

4.3 - PRISE EN COMPTE DE
L'AGRICULTURE
DONT BILAN DE CONSOMMATION
D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAGE 183

4.4 PRISE EN COMPTE DES
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PAGE 187

PRÉAMBULE

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation :[...]

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement.

Le diagnostic exposé dans le présent rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune sur le plan environnemental.

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du P.L.U., se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement rural et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles seront positives, puisqu'elles découlent d'une volonté de valoriser l'environnement naturel et les paysages. D'autres bénéficieront de mesures permettant de favoriser leur insertion dans leur environnement.

Les incidences environnementales du P.L.U. et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux.

Ainsi, seront successivement traitées les incidences dans les domaines suivants :

- Le milieu physique (topographie, ressource en eau, hydrographie) ;
- Le milieu naturel, le paysage, le patrimoine culturel, le cadre de vie ;
- L'agriculture ; le chapitre fera entre autre un bilan de la consommation d'espaces agricoles; naturels et forestiers par les zones urbaines ou à urbaniser libres de constructions,
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les sols pollués.

4.1 PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE

LA TOPOGRAPHIE

➤ Incidences des projets

La topographie de Joué l'Abbé est relativement plane sur l'ensemble la commune, comme l'a montré le diagnostic physique du territoire (partie 2.1).

L'aménagement des zones d'urbanisation future (habitat, équipements, activités), ainsi que le renouvellement des zones déjà urbanisées n'aura pas d'incidences majeures sur la topographie. La réalisation d'affouillement et d'exhaussement ne sera pas de nature à modifier considérablement l'altimétrie et les mouvements de sols des différents espaces naturels. Ainsi, la topographie communale n'est pas de nature à constituer une contrainte importante ou à compromettre la réalisation des projets envisagés dans le P.L.U. Elle devra néanmoins être prise en compte dans l'aménagement des zones afin que l'impact dans le paysage ne soit pas négatif.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte de la topographie

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les incidences des projets d'urbanisation sur la topographie étant limitées, peu de mesures particulières ont été retenues dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cette composante physique.

Des dispositions réglementaires concernent l'ensemble des zones. Pour les zones urbaines et à urbaniser, le règlement autorise:

« Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone » (article 2)

Pour les zones agricoles et naturelles, le règlement autorise:

« Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone » (article 2).

En outre, dans les zones U et 1AU à vocation principale d'habitat, l'article 11 du règlement impose des règles d'adaptation au sol:

« Les sous-sols sont interdits.

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction.

Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel (côte prise au croisement des diagonales du RdC de la construction) ».

Pour les zones A et N, l'article 11 du règlement prévoit que « *Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction* ».

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Au-delà du P.L.U. et de ces dispositions réglementaires, il convient de rappeler que d'autres articles du Code de l'Urbanisme, ou d'autres législations s'appliquent.

Ainsi, l'article L.123-5 indique notamment que « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols [...]* ». La gestion des permis de construire permettra également une meilleure prise en compte de cette problématique.

LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

➤ Incidences des projets

Le projet de P.L.U. envisage une croissance progressive de la population communale, et permet l'ouverture à l'urbanisation de 7 hectares de terrains pour l'habitat futur.

En outre, environ 4 hectares sont prévus pour les besoins d'extension en équipements culturels, de sport et loisirs, et environ 9 hectares pour les besoins d'extension de la zone d'activités des Petites Forges.

L'ensemble est prévu sur les court à long termes.

De fait, les besoins en eau potable vont augmenter. La commune est alimentée à partir de ressources, dont la profondeur, les capacités de stockage et le débit apparaissent suffisants pour les besoins futurs (cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires). A ce titre, une extension des réseaux ainsi que de nouveaux forages sont prévus, qui permettent d'assurer une capacité suffisante en eau potable en cohérence avec la hausse de population projetée.

Le territoire de Joué l'Abbé n'est pas concerné par une servitude de protection de points de captages d'alimentation en eau potable.

Rappelons enfin que la protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

➤ Mesures pour une préservation de la ressource en eau

Les orientations du PADD

Le projet communal définit précisément une orientation pour la « *gestion maîtrisée du cycle de l'eau* »

- « *Retrouver le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et d'espaces publics*
- *Gérer au niveau communal la régulation des eaux pluviales et limiter les secteurs d'artificialisation en surplomb des zones humides et de ruisseaux.*
- *Dimensionner les secteurs d'urbanisation en fonction des capacités de la station d'épuration* ».

Les mesures réglementaires et déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales.

Eaux usées:

Dans les zones raccordées au système collectif d'assainissement:

« Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées ».

Dans les zones d'assainissement autonome:

« En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur »

Eaux pluviales:

« Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,*
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.*

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible »

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Indépendamment de la procédure de révision du P.L.U. et en application de la Loi sur l'Eau, la commune de Joué l'Abbé a pris soin de mettre en cohérence le zonage du PLU avec le zonage d'assainissement. Ceci contribue à la protection de la ressource en eau par une meilleure connaissance de la gestion des rejets d'eaux usées. Ainsi, pour la zone urbaine, le PLU crée un sous-secteur Ua englobant les terrains non raccordés au système d'assainissement collectif.

Il est également important de rappeler qu'un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme peut être appliqué dans le cadre de l'instruction des permis de construire si les projets venaient à compromettre la ressource en eau.

Les principaux sont l'article L. 421-3 (conformité des constructions aux dispositions législatives et réglementaires concernant notamment l'assainissement), l'article R 111-2 (autorise le refus de permis de construire s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique), l'article R. 111-14-2 (rappelle que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement),...

Par ailleurs, le Code de l'Environnement, par ses articles L 214 et suivants, induit la mise en place de mesures complémentaires à réaliser, dans le cadre d'une procédure dite « Loi sur l'Eau », pour les rejets d'eaux pluviales issues de surfaces aménagées de plus d'1 hectare.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

➤ Incidences des projets

Les cours d'eau sont maintenant présents dans les préoccupations d'aménagement en terme qualitatif. Ils deviennent un enjeu essentiel du P.L.U. en tant qu'enjeu environnemental à travers une gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques.

Le territoire de Joué l'Abbé est concerné par la présence de deux ruisseaux: Le Vilvayer en limite ouest du territoire et le Pansais au sud du bourg, tous les deux appartenant au bassin versant de la Sarthe.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales. Ces dispositions sont similaires à celles visant à la protection de la ressource en eau (voir partie précédente).

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

La commune de Joué l'Abbé appartient au SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD est compatible. Il concilie l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Au sein du PLU, cela passe notamment par la protection des espaces sensibles de vallées (zone N).

Les orientations et les dispositions prises par le SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser 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 règlementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU de Joué l'Abbé est compatible avec les principales orientations du schéma directeur, par l'établissement de zones naturelles -N- de protection stricte dans l'ensemble des vallées (cf. carte ci-après).

LES ZONES HUMIDES

➤ Incidences des projets

Les zones humides font désormais partie des préoccupations de sauvegarde et de mise en valeur dans les PLU.

L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter. Les zones humides présentent également des fonctions de régulation des écoulements (autoépuration ou amortissement des variations de débit et de niveau d'eau).

Les projets d'urbanisation future au niveau du bourg (habitat + équipements) n'auront pas d'incidences sur les zones humides. En effet, en amont de la définition de zones à urbaniser dans le projet, une étude spécifique sur la présence de zones humides a été réalisée par le bureau d'études « Impact et environnement » en août 2011.

Les investigations de terrains ont porté sur 7,6 hectares de parcelles rattachées au bourg de Joué. Elles ont permis de préciser la pré-localisation des zones humides et de les délimiter précisément le cas échéant. Le recensement tient compte de la végétation et de la flore spécifique aux zones humides, et par l'examen du sol à la tarière afin de définir l'hydrométrie du sol, conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009).

Cet inventaire des zones humides conclut à une absence de zones humides sur les secteurs étudiés (cf. carte ci-après).

Au même titre que pour les zones d'urbanisation future sur le bourg, une étude spécifique a été menée par le bureau d'études EF-études (janvier 2013) dans la zone artisanale des Petites Forges. Environ 40 sondages sur 0,70 mètres de profondeur (maximum) ont été réalisés sur le secteur d'étude, à l'aide d'une tarière à main (sondages pédologiques conformément à l'arrêté du 24 Juin 2008, modifié par l'arrêté du 1 Octobre 2009) (cf. cartes ci-après). Cette étude conclut à la présence d'une zone humide dans le secteur classé en 2AUz d'urbanisation à long terme, d'une surface de 9400m² (cf. carte ci-après). Cette zone humide est associée à un cours d'eau. Elle a un rôle tampon vis-à-vis du cours d'eau, concernant la qualité de l'eau (dénitrification, ralentissement des eaux de ruissellement), et la quantité (rétention d'eau en hautes eaux et restitution en étiage). Dans le cas d'un aménagement, cette zone humide devra être préservée afin de conserver sa fonctionnalité (rôle hydraulique, qualité des eaux, zone tampon, ...)

En outre, un inventaire des zones humides a été mené sur l'ensemble du territoire communal, par le bureau d'études EF-études, finalisé en janvier 2013 (cf. partie 3.1).

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les principes généraux

La Directive Cadre Européenne sur l'eau de 2000 et le Code de l'environnement précisent que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L211-1-1 du code de l'environnement). De façon locale, ces objectifs sont repris dans le SDAGE :

« une zone humide est définie comme étant un terrain exploité ou non, inondé ou gorgé d'eau, au moins une partie de l'année. La végétation, quand elle existe, présente une adaptation aux milieux humides (article L211-1 du code de l'environnement). Les zones humides sont le plus souvent associées à des cours d'eau, à des fonds de vallons ou à des remontées de nappe. Elles abritent une faune caractéristique (grenouilles, tritons, libellules, oiseaux d'eau, ...) ».

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne précise (paragraphe VII.2.14.5) que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées avec des mesures du type :

- ⇒ interdiction d'affouillements et d'exhaussements du sol,
- ⇒ Interdiction stricte de toute nouvelle construction,
- ⇒ Protection des boisements par classement en espaces boisés.

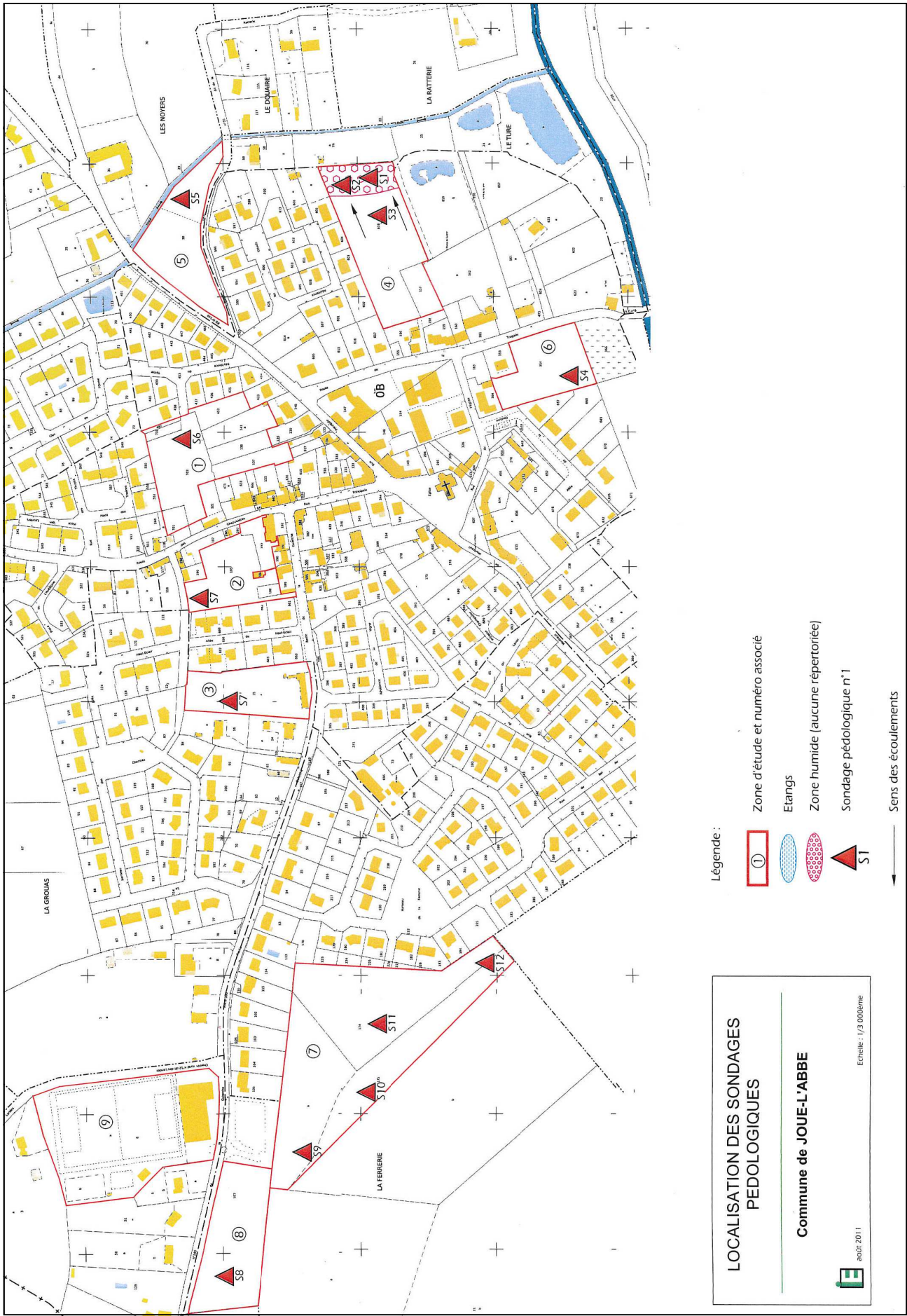
Les orientations du PADD

Le projet communal définit précisément une orientation de préservation et remise en état des continuités écologiques (conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme) dont font partie les zones humides.

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 2 du règlement des zones concernées, des dispositions réglementaires sont prises pour la préservation des zones humides :

« Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits ».



Etude spécifique des zones humides sur la ZA des Petites Forges



Localisation des sondages de sol



Délimitation des zones humides

4.2 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS

LES ESPACES NATURELS

➤ Incidences des projets

Le territoire de Joué l'Abbé ne présente pas d'espaces de valeur écologique ayant fait l'objet d'inventaire, au titre de ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique) par exemple.

De fait, les incidences des projets sur les espaces naturels recensés sont limitées.

Toutefois, le territoire comporte des éléments végétaux tels que bois et haies, dont les plus structurants sont à préserver en tant que garant des continuités écologiques (trame verte).

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation des espaces naturels

Les espaces naturels boisés correspondent sur les documents graphiques du PLU à une double protection:

- ⇒ tout d'abord la mise en place d'une protection au titre des Espaces boisés classés (EBC),
- ⇒ L'application d'une zone N, naturelle, inconstructible.

Ces classements permettent une protection optimale de ces espaces naturels sensibles.

Concernant le réseau de haies, la protection est établie par la mise en place d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

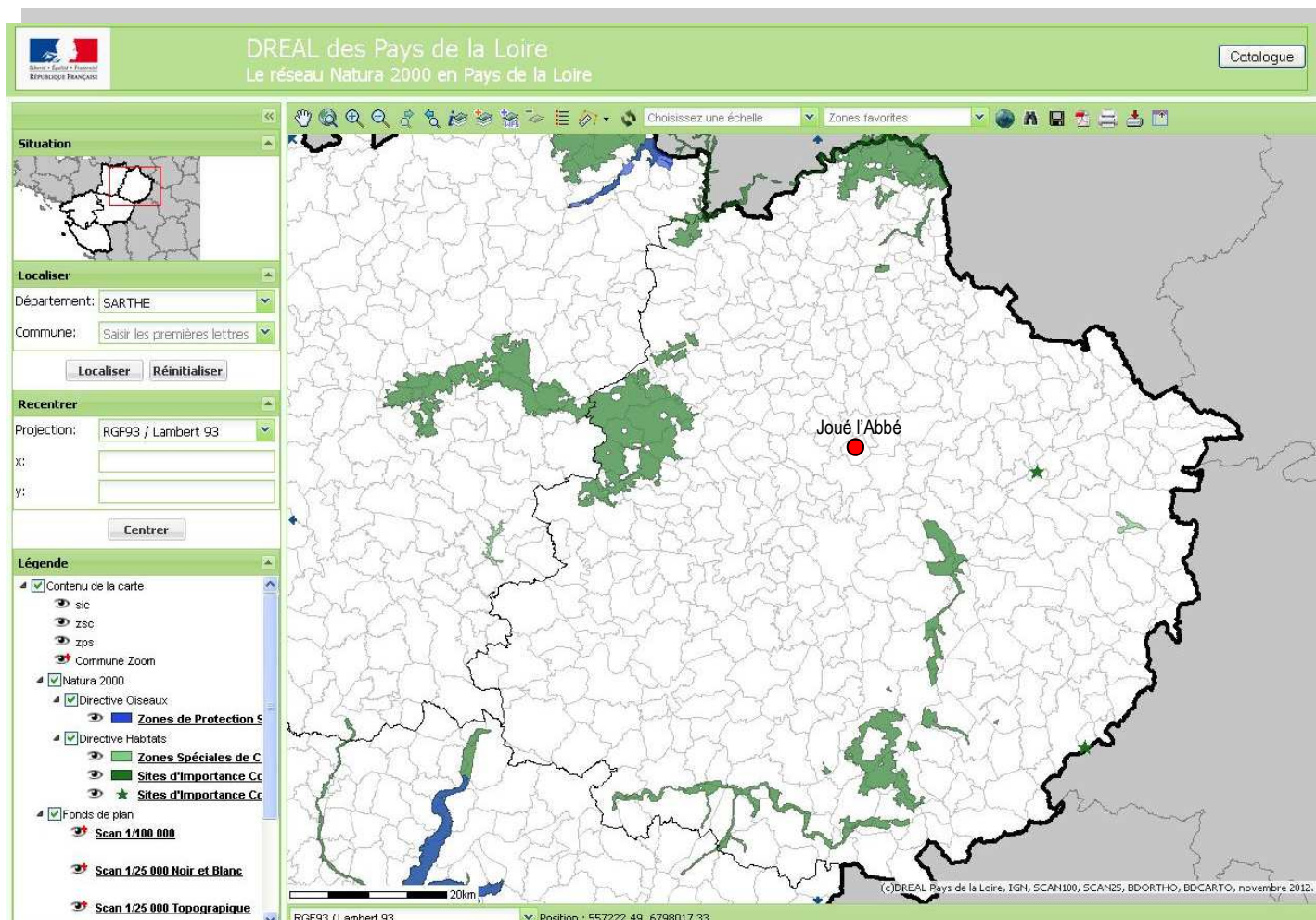
(Cf. partie 3.2).

EXAMEN PRÉLIMINAIRE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR UN OU PLUSIEURS SITES NATURA 2000

Le maintien en bon état de conservation des sites Natura 2000 implique que la commune, lors de l'élaboration ou de la révision de son PLU, porte une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme.

De fait, en application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un **examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?**

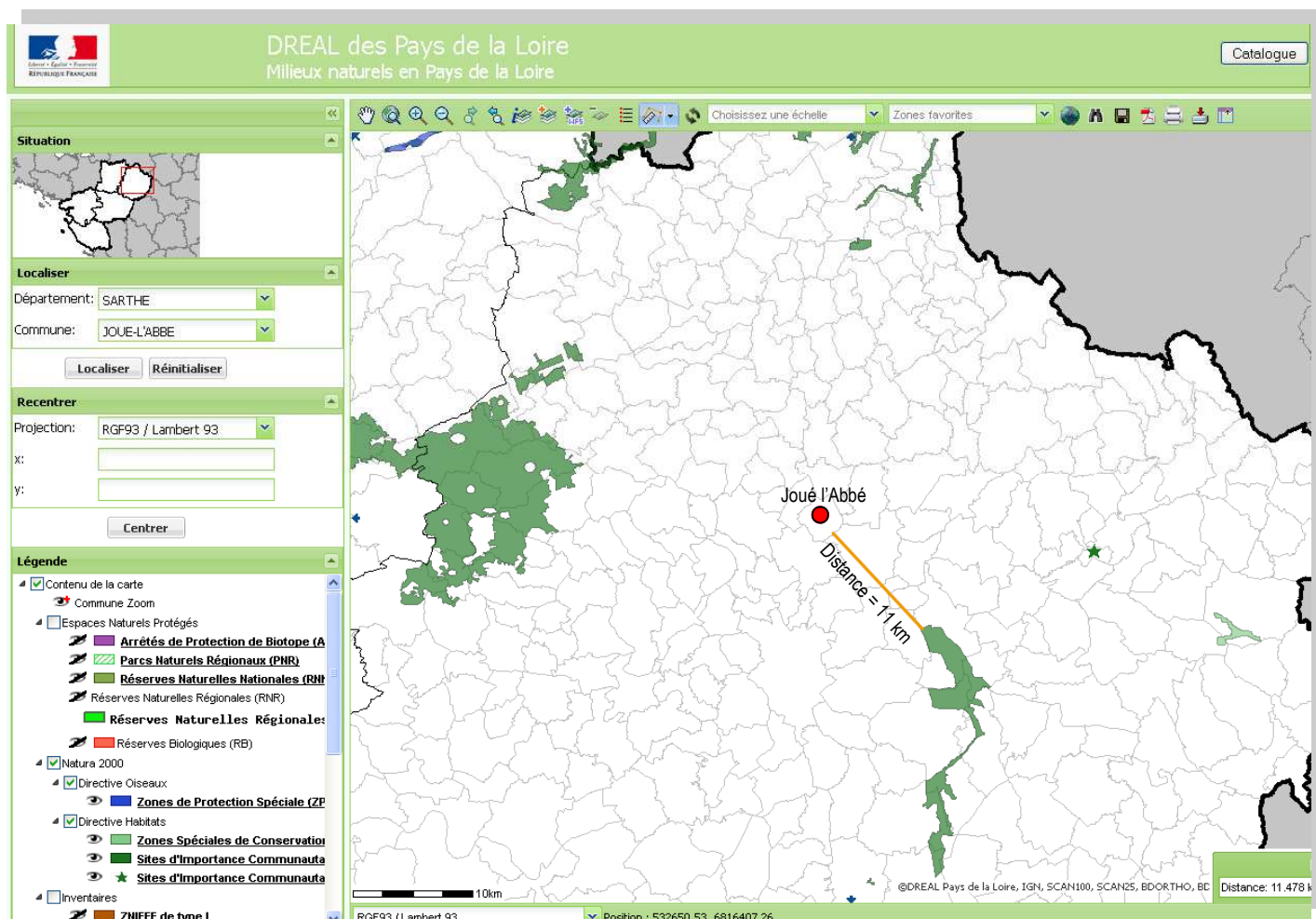
La carte de situation ci-dessous, issue du site de la DREAL, indique la position de la commune de Joué l'Abbé par rapport aux périmètres Natura 2000 du département de la Sarthe (en vert sur la carte).



Source: <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

La carte ci-dessous permet de préciser la localisation du territoire de Joué l'Abbé par rapport aux deux sites Natura 2000 les plus proches:

- ⇒ Au sud-est : SIC Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan (commune de Saint Mars la Brière) - distance minimum à vol d'oiseau = 11 km
- ⇒ A l'ouest : Bocage à Osmoderma eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Chartrie (communes de Tennie) - distance minimum à vol d'oiseau = 19 km



Source: <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

En conclusion, de par leur éloignement du territoire communal de Joué l'Abbé, tout effet du PLU sur un Site Natura 2000 peut être exclu. De fait, aucune évaluation (évaluation des incidences au titre de Natura 2000 et évaluation environnementale) n'est à réaliser.

Voir également la partie « Evaluation environnementale » du rapport de présentation du SCoT du Pays du Mans, téléchargeable sur le site internet « <http://www.paysdumans.fr> », qui conclut que le SCoT n'a pas d'incidences négatives significatives sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire ou à proximité.

LE PAYSAGE

➤ Incidences des projets

Le P.L.U. s'attache à minimiser les impacts des projets sur le paysage, comme les mesures développées ci-après – et ci-avant – en témoignent.

Les projets d'urbanisation envisagés dans le P.L.U. (aménagement des zones d'urbanisation future, requalification des zones déjà urbanisées, réalisation d'équipements supplémentaires, extension de la zone d'activités, ...) auront des incidences sur les paysages naturels et ruraux, mais qui resteront toutefois limitées.

En effet, le projet urbain de Joué l'Abbé s'est attaché à localiser les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) en continuité immédiate de la trame bâtie existante, avec la mise en place d'orientations d'aménagement opposables, prenant en compte le traitement des lisières urbaines, pour une bonne intégration des futures opérations dans l'environnement à travers une gestion de la transition entre espaces bâtis et espaces cultivés.

Concernant la zone d'activités des Petites Forges, les terrains dédiés aux extensions sont localisés en continuité de la zone existante. L'impact dans le paysage ne sera donc pas aggravé du fait de la présence de bâtiments d'activités déjà existants.

Concernant les hameaux ou écarts ruraux dispersés sur l'ensemble du territoire, l'impact sur le paysage sera nul étant donné l'inconstructibilité de ces derniers (sauf constructions liées et nécessaires aux activités agricole).

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation du paysage

Les orientations du PADD

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur des paysages dans le P.L.U. sont diverses. Dans le cadre du P.A.D.D., la commission municipale a souhaité inscrire une orientation de « Protection des espaces naturels et forestiers ».

Le PADD affiche également une orientation spécifique de « Protection des points de vues sur le paysage ».

Les mesures réglementaires ou déclinées dans le P.L.U.

L'article 11 du règlement impose des règles pour chaque zone concernant l'aspect extérieur des constructions et des prescriptions architecturales et paysagères.

Dans les zones U et 1AU à vocation d'habitat, les règles permettent de gérer :

- ⇒ les mouvements de sol,
- ⇒ La simplicité des volumes,
- ⇒ Les matériaux de couvertures et les ouvertures en toiture,
- ⇒ La couleur des enduits de façades,
- ⇒ Les annexes.

Pour les zones d'équipements et d'activités, les règles de l'article 11 posent des conditions d'intégration des bâtiments à l'environnement de manière plus générale.

L'article 13 du règlement concerne les espaces libres et les plantations.

Cet article du règlement, précisé pour chaque zone du PLU, participe à la bonne cohérence avec le paysage urbain existant et à une bonne intégration à l'environnement paysager.

Ainsi dans les zones 1AU à vocation d'habitat:

« Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain seront privés de toute construction et de végétation de haute tige ».

Dans la zone 1AUz d'extension de la ZA des Petites Forges:

« Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site »

Dans tous les cas, *« les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites »* car ne s'intégrant pas à l'environnement (création de « murs verts »).

Concernant la protection des boisements, le PLU de Joué l'Abbé met en place une protection au titre des Espaces boisés classés.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D .n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Incidences des projets

Tout d'abord, le territoire communal est concerné par plusieurs **sites archéologiques**. D'une façon générale, la réalisation de travaux peut entraîner des dégâts irréparables aux vestiges archéologiques potentiellement présents dans les horizons superficiels des terrains. Le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces zones. Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité archéologique de la commune et en fonction des caractéristiques des projets, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la région des Pays de La Loire est susceptible de prescrire des diagnostics archéologiques préalables dans le cadre de l'application de la loi relative à l'archéologie préventive.

Par ailleurs, au regard de la présence d'**éléments de petit patrimoine bâti** (croix archaïques), il a été fait application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme qui stipule que le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Précisons enfin que le territoire communal n'est pas concerné par la présence de monuments historiques ou de zones de protection afférentes.

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation du patrimoine

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les entités et zonages archéologiques sont reportés sur les documents graphiques. Le règlement des zones concernées rappelle dans les généralités que « *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs* ».

Les éléments de petit patrimoine bâti à préserver ont été identifiés sur les documents graphiques par une étoile. Le règlement des zones concernées rappelle dans les généralités que « *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti présentant un intérêt patrimonial, figurant sur les documents graphiques au sein d'un périmètre de permis de démolir au titre de l'article L. 123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme* ».

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LE CADRE DE VIE

➤ Incidences des projets

Outre le paysage et les espaces naturels, l'incidence des projets sur le cadre de vie est liée essentiellement au contexte sonore et à l'augmentation de trafic générés par les aménagements. Les incidences seront donc dépendantes des modalités de raccordement des zones aménagées aux infrastructures.

Concernant les impacts sonores, l'augmentation du trafic routier induite par les projets d'aménagement est en effet susceptible d'augmenter significativement les niveaux sonores pour les populations riveraines des voies de desserte. Toutefois, compte tenu de la nature des déplacements générés par les aménagements (essentiellement représentés par des circulations douces (piétons, vélos) ou domicile-travail), ces incidences liées au bruit devraient rester limitées.

Le cadre de vie prend également en compte, comme défini au sein du PADD:

- L'adaptation des équipements scolaires, péri scolaires, de sport et loisirs mais aussi d'assainissement et d'alimentation en eau potable par rapport aux besoins de la population actuelle et future,
- L'attention à porter sur l'évolution des éléments identitaires de la commune: petit patrimoine bâti, qualité urbaine et architecturale du bourg, liaisons piétonnes, ...

Les impacts du projet concernant ces éléments seront positifs car le PLU prévoit le maintien et/ou le développement de l'ensemble de ces points participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

➤ Mesures pour une préservation du cadre de vie

Traduction dans le projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche plusieurs orientations qui concourent au maintien et à l'amélioration du cadre de vie des habitants:

- un projet urbain en cohérence avec la capacité des équipements,
- la gestion des déchets,
- des orientations en faveur d'une utilisation optimale des transports en commun, du covoiturage ou des modes de déplacements doux,
- la limitation de la place de la voiture dans le centre-bourg et les nouveaux quartiers

- recréer un réseau de chemins de randonnée cohérent
- des orientations concernant les communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs. .

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, le règlement, au sein de l'article 2, interdit les occupations et utilisations du sol qui d'une manière générale sont « *incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* »

L'article 3 qui réglemente les accès et voirie assure la sécurité des usagers en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

En outre les documents graphiques identifient les voies de circulation douce à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

Concernant le stationnement, l'article 12 du règlement impose que: « *Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet* ».

Plus particulièrement, « *pour les programmes d'aménagement d'ensemble, le stationnement public sera organisé sur tout le quartier par des poches de stationnements mutualisés éloignées en moyenne de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à un taux maximum de 25% au total* ».

Enfin le PLU met en place un certain nombre d'emplacements réservés à destination d'accès et de voirie ou de cheminements piétons, d'aménagement ou d'élargissements de voirie, afin d'assurer de bonnes conditions de circulation et/ou des continuités de chemins de randonnée.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception de certains articles qui restent applicables, dont l'article R 111- 3.1 qui précise que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

4.3 PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

➤ Incidences des projets

Afin de répondre aux besoins et aux attentes de la population, tout projet de planification urbaine peut prévoir des capacités de développement et d'extension urbaine, induisant une réduction des espaces dévolus à l'usage agricole.

Pour autant, la définition d'une densité urbaine importante, de 17 logements à l'hectare en moyenne pour les opérations futures, tend vers une moindre consommation d'espaces agricoles et /ou naturels.

Par ailleurs, les renforcements législatifs depuis l'approbation du POS révisé, ont amené à se poser la question d'un développement durable de l'urbanisme, remettant à plat la définition du projet.

La localisation et les surfaces dévolues au développement urbain conduisent globalement à une réduction de l'artificialisation des terres (cf. ci-après « bilan de la consommation d'espaces agricoles »).

➤ Mesures pour une préservation de l'espace agricole

Les orientations du PADD

Afin de garantir et préserver la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal, le P.A.D.D. affiche les enjeux suivants :

« *La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de l'agriculture* »,

« *La délimitation des zones d'extension urbaine qui limite au maximum la réduction des espaces agricoles périurbains, par une maîtrise forte de l'étalement urbain* »,

« *La lutte contre le mitage afin d'économiser l'espace* »,

« *La stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement de ces activités* ».

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Afin de satisfaire à ces objectifs, le PLU de Joué l'Abbé met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi que les sièges d'exploitations actifs.

Les limites de cette zone ont été déterminées sur la base d'un repérage des exploitations. Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone

agricole, exception faite de toute construction qui concoure à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Certaines terres agricoles ont toutefois fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) pour tenir compte de l'existence d'éléments naturels, environnementaux ou paysagers à protéger et pour répondre réglementairement aux autres orientations générales du PADD.

Cependant ce zonage ne fait pas obstacle à l'exploitation des terres ainsi classées. Il empêche simplement l'implantation de nouvelles constructions qui pourraient entraver cette protection.

De plus l'aménagement des extensions urbaines est prévu prioritairement au sein de l'enveloppe existante, ainsi que dans une moindre mesure, dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine. Le choix stratégique des zones AU ainsi que la politique concernant les hameaux et écarts ruraux permettent également de pallier le mitage.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles doit s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le tableau ci-après a pour objectif d'expliciter les surfaces constructibles et actuellement non construites du P.L.U. et de définir pour chacune d'entre elles les surfaces consommées sur les espaces exploités par l'agriculture.

Il doit permettre de faciliter l'instruction du dossier de P.L.U. par la **Commission Départementale de Consommation de l'Espace Agricole**.

Ce tableau analyse ainsi l'occupation du sol des secteurs de vides urbains classés en secteurs U1 à U4, et des zones d'extension à court et long termes 1AU et 2AU, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités.

Dans la zone U, quelques terrains sont à considérer comme des dents creuses constructibles (y compris dans le secteur Ua). Ces terrains ne sont pas intégrés dans le tableau ci-dessous. Il s'agit soit de fonds de parcelle occupés par des espaces privatifs de jardins (possibilités de divisions parcellaires), soit de terrains en friche compris entre des parcelles déjà bâties. En tout état de cause, aucun terrain constructible, inscrit en zone U ou secteur Ua, n'empiète sur les terres agricoles exploitées.

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACES AGRICOLLES ET NATURELLES EFFECTIVEMENT CONSOMMEES	CLASSEMENT INITIAL AU POS
Secteurs constructibles à vocation d'habitat (bourg)				
U1	0,3 ha	Jardins	0	NAa
U2	0,5 ha	Jardins	0	UA, NAa
U3	0,9 ha	Jardins: parcelles n°138, 141 et 452 Espace agricole enclavé: parcelles n°137 et 489	0,6 ha	UA, UB, NAa
U4	0,5 ha	Jardins, parc	0	UA, UB
1AU Les Noyers	1,1 ha	Espace naturel enherbé et arboré + espace agricole cultivé	1,1 ha	NAb
1AU La Ratterie	1 ha	Espace agricole enclavé	1 ha	NAb
2AU La Ferrerie	1,3 ha	Espace agricole	1,3 ha	NAa
2AU allée de la Couture	0,5 ha	Espace agricole enclavé	0,5 ha	NAb
2AU La Ratterie	0,9 ha	Jardins	0	NAb
Secteurs constructibles à vocation d'équipements (bourg)				
1AUe au nord de la route de La Guierche	1,7 ha	Espace agricole	1,7 ha	NC
1AUe au sud de la route de La Guierche	2,2 ha	Aire de stationnement + Espace agricole	2 ha	NAz
Secteurs constructibles à vocation d'activités (ZA des Petites Forges)				
1AUz	4 ha	Espace agricole	4 ha	NC
2AUz	5,1 ha	Espace agricole	5,1 ha	NC

Le tableau ci-dessous fait état de 17,3 hectares de surfaces agricoles ou naturelles qui vont potentiellement être consommées à travers l'application du PLU. Sur la totalité de ces surfaces:

- ⇒ 5,5 ha sont à destination de l'habitat, pour une surface de zones d'habitat future inscrite au PLU de 7 hectares au total,
- ⇒ 3,7 hectares sont à destination des équipements,
- ⇒ 9,1 hectares sont à destination des activités.

Concernant les zones destinées à l'habitat futur, celles des Noyers, de la Ratterie et de la Couture étaient déjà inscrites en zone NA d'urbanisation future au POS. Seulement 1,3 ha (secteur de la Ferrerie) sont pris en plus sur les terres agricoles par rapport au POS. Ainsi globalement, pour les besoins d'extension de l'habitat, on constate une réduction des surfaces prises sur les terres agricoles entre POS et PLU (*cf. également partie 3.3 - tableau des surfaces*).

En ce qui concerne les surfaces prises sur des terres agricoles pour les besoins d'extension des zones d'équipements et d'activités, les besoins ont été dûment expliqués dans la partie 3.1.

4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LES RISQUES NATURELS

➤ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par deux types de risques naturels:

- Le risque de ruissellement, coulée de boue ou débordements de cours d'eau,
- Le risque de mouvements de terrains lié au retrait et gonflement des argiles.

(Cf. partie 2.2)

Il s'agit de ne pas aggraver ces risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens, afin de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques naturels

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Le règlement rappelle au sein des généralités de toutes les zones:
« Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol ».

En outre, le règlement interdit les sous-sols dans les zones d'habitat (U et 1AU).

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

➤ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par deux types de risques liés au transport de matières dangereuses. Ceci concerne la RD300 et la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Arnage-Saint Paterne.

(Cf. partie 2.2)

En outre, la base de données des anciens sites industriels et activités de service du BRGM (BASIAS) recense deux activités sur la commune de Joué l'Abbé.

(Consultable sur le site: <http://basias.brgm.fr>)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s) (ancien format)	Adresse usuelle	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	PAL7200489	SAINTOT, dépôt de pneumatiques	Le Cormier	Cormier (le)		JOUE-L'ABBE (72150)	e38.41z	Activité terminée	Inventorié	442780	2347520			
2	PAL7200488	ANYLA, station service	N A JAMAIS EXISTE			JOUE-L'ABBE (72150)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	443790	2348040			

Les projets d'aménagement prévus sur la commune de Joué l'Abbé ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques technologiques importants ou à interférer avec les différents risques recensés sur les communes riveraines.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques technologiques

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Le règlement des zones à vocation d'habitat ou d'équipements prévoit dans son article 1 que:

« D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites »

Pour les activités, l'article 2 du règlement des zones UZ et 1AUz autorise sous conditions particulières :

« Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service, et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que l'opération dont elles dépendent soit compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès définis ».

Les autres mesures déclinées dans le P.L.U.

Le plan des servitudes annexé au PLU fait figurer la servitude I3 concernant le périmètre de servitudes autour d'une canalisation de gaz.

LES SOLS POLLUÉS

➤ Incidences des projets

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable ne recense aucun site présentant un sol pollué sur la commune de Joué l'Abbé.

(Consultable sur le site: <http://basol.ecologie.gouv.fr>)

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le P.L.U. doivent permettre d'atteindre cet objectif.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des sols pollués

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Aucun site présentant un sol pollué n'étant recensé sur la commune, aucune mesure particulière n'a été retenue dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cet aspect.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Le traitement des sites contaminés est issu des législations sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sur les déchets (Code de l'Environnement). Cette police spécialisée est entre les mains de l'État. Le préfet dispose de l'essentiel des pouvoirs qu'il exerce avec les services de la DRIRE, notamment pour recenser les sites contaminés, les surveiller, imposer au dernier exploitant la remise en état du site, édicter les mesures d'urgence à prendre le cas échéant, appliquer les sanctions et prescrire des restrictions de l'usage du sol justifiées par des contaminations résiduelles. C'est également cette réglementation qui encadre les risques liés à de nouvelles implantations.

Au-delà de ces dispositions, certains articles du Code de l'Urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction du permis de construire, dans le cas où des risques non identifiés actuellement apparaîtraient, notamment l'article R111-2.

VOLET N° 5

INDICATEURS À ELABORER POUR LA REALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article L.123-12-1 du Code de L'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en Conseil Municipal sont explicités ci-après.

Le débat doit être organisé dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et doit permettre d'apprécier la manière dont le document d'urbanisme répond aux objectifs et orientations définis notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière d'habitat.

Pour rappel, les objectifs et orientations exprimés dans le P.A.D.D. en matière d'habitat sont les suivantes :

- création de 115 logements sur les 10 prochaines années, soit une moyenne de 11 à 12 logements annuels,
- Favoriser les aménagements sous forme d'opérations d'ensemble,
- objectif de densité de 17 logements par hectare en moyenne, espaces publics compris,
- la diversité des formes urbaines et des modes d'habiter,
- renforcement de la population communale pour atteindre 1500 habitants environ à l'horizon 2020.

Les indicateurs suivants peuvent dès lors être mis en place.

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Rythme de constructions de 11 à 12 logements par an</i>	- Nombre de permis de construire délivrés pour la création d'un logement sur le territoire	- Doivent être pris en compte les permis individuels ou groupés pour la réalisation de constructions neuves. - Un nombre moyen moins important doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, marché foncier détendu, perte d'attractivité...) - Un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échéancier, maintien de zones fermées à l'urbanisation...) et aux impacts de cette croissance sur les équipements de la commune (école, STEP...)

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Favoriser les aménagements sous forme d'opérations d'ensemble</i>	- Analyse comparative entre les nombre de permis de construire délivrés pour un habitat ponctuel et ceux délivrés dans le cadre d'une opération groupée (permis de construire groupé, lotissement...) <i>Toutefois, cette objectif devrait être atteint de fait, le PLU ne permettant le développement de l'habitat futur que dans le cadre d'opérations d'ensemble (secteurs U1 à U4, zones 1AU et 2AU)</i>	- Doivent être pris en compte les seuls permis de construire pour la création d'une habitation neuve (hors logements de fonction de l'exploitation) afin que la comparaison puisse être pertinente. - si le nombre de permis de construire ponctuels est plus importants que le nombre de permis délivrés dans le cadre d'opération groupées, il convient d'en évaluer les raisons (rétention foncière sur les secteurs d'aménagement d'ensemble, offre inadaptée en logements dans le cadre des opérations urbaines...)
<i>Objectif de densité de 17 logements par hectare en moyenne, espaces publics compris</i>	- Densité moyenne des futurs quartiers d'habitat, en prenant en compte les espaces de voirie, les espaces verts et autres espaces publics. - Comparaison entre les objectifs de programmation minimaux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation et le nombre de logements effectivement produits sur chaque zone	Il conviendra de s'assurer que les futures opérations d'habitat respectent les critères de densité affichés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. tableau de programmation).
<i>La diversité des formes urbaines et des modes d'habiter</i>	- répartition du nombre de permis de construire délivrés en fonction de la typologie des logements - nombre de permis de construire délivrés pour des logements sociaux (en locatif ou en accession).	Il conviendra de s'assurer que les futures opérations d'habitat respectent les critères de typologie de logements et de nombre minimum de logements sociaux à réaliser affichés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. tableau de programmation). Rappel: l'objectif global est de 15% sur la totalité soit 16 logements sociaux minimum.

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Renforcement de la population communale pour atteindre 1500 habitants environ à l'horizon 2020 (gain approximatif de 20 à 30 habitants par an en moyenne)</i>	- Suivi de l'évolution de la population communale - rapport entre la croissance de la population et la croissance du parc de logement (nombre d'habitant supplémentaire par nouveau logement)	Ceci doit permettre de définir de quelle manière l'augmentation de la population répond à l'augmentation du parc de logement. En cas de faible croissance démographique malgré un rythme de construction soutenu, il convient de vérifier si l'offre en logement est adaptée notamment pour l'accueil de ménages avec enfants.

