SAINT SATURNIN-DU-LIMET (53)

Plan Local d'Urbanisme

Etude

Déclaration n°1 de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de St Saturnin-du-Limet

Historique du PLU

- Plan local d'urbanisme approuvé le 27/02/2014
- Révision allégée n°1 en cours.

ENQUÊTE PUBLIQUE	
Vu pour être annexé à la l'arrêté municipal n°…… En date du…….. Soumettant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin du Limet à enquête publique.	

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Saint Saturnin-du-Limet
Monsieur Gérard Bedouet, Maire
7 Rue Principale, 53800 Saint-Saturnin-du-Limet
Tél. 02 43 06 43 53
E-mail : saint-saturnin-du-limet@wanadoo.fr

Objet de la procédure :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Saturnin-du-Limet, ayant pour objectif de permettre le développement d'une activité touristique, d'évènementiel et d'hébergement hôtelier atypique au château de Beauchêne, associé à une activité d'exploitation agricole et une activité d'exploitation forestière.

Sommaire

RESUME NON TECHNIQUE 2

A- DECLARATION DE PROJET 6

1- Contexte 7

1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux : 7

1.2- Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet : 10

1.3- Le caractère d'intérêt général de l'opération 11

2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable 13

2.2- Le PLU applicable : 13

2.2- Le contexte environnemental : 14

3- Le projet d'aménagement 20

3.1- Justification du choix du site : 20

3.2- Présentation du projet : 21

3.3- Les aménagements envisagés : 23

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine 26

4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement 26

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine : 27

B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 29

Mise en compatibilité du PLU avec le projet 30

1-Modification plan de zonage : 30

2- Amendements apportés au règlement littéral : 32

D- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE 37

E- LE REGLEMENT LITTERAL MODIFIE 39

F- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES) 50

RESUME NON TECHNIQUE

Contexte :

La commune de Saint Saturnin-du-Limet est dotée d'un ensemble bâti d'envergure, le château de Beauchêne, qui a été laissé à l'abandon durant plusieurs décennies. Un porteur de projet a récemment acquis le bien, dont les travaux de rénovation/réhabilitation sont déjà bien avancés. Ce dernier souhaite valoriser au travers de plusieurs activités :

- la création d'une ferme de production de céréales et légumineuses et leur commercialisation en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,
- la location de salles pour des séminaires
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Objet de l'étude :

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'animation du territoire et de développement de l'activité touristique , il est nécessaire d'effectuer :

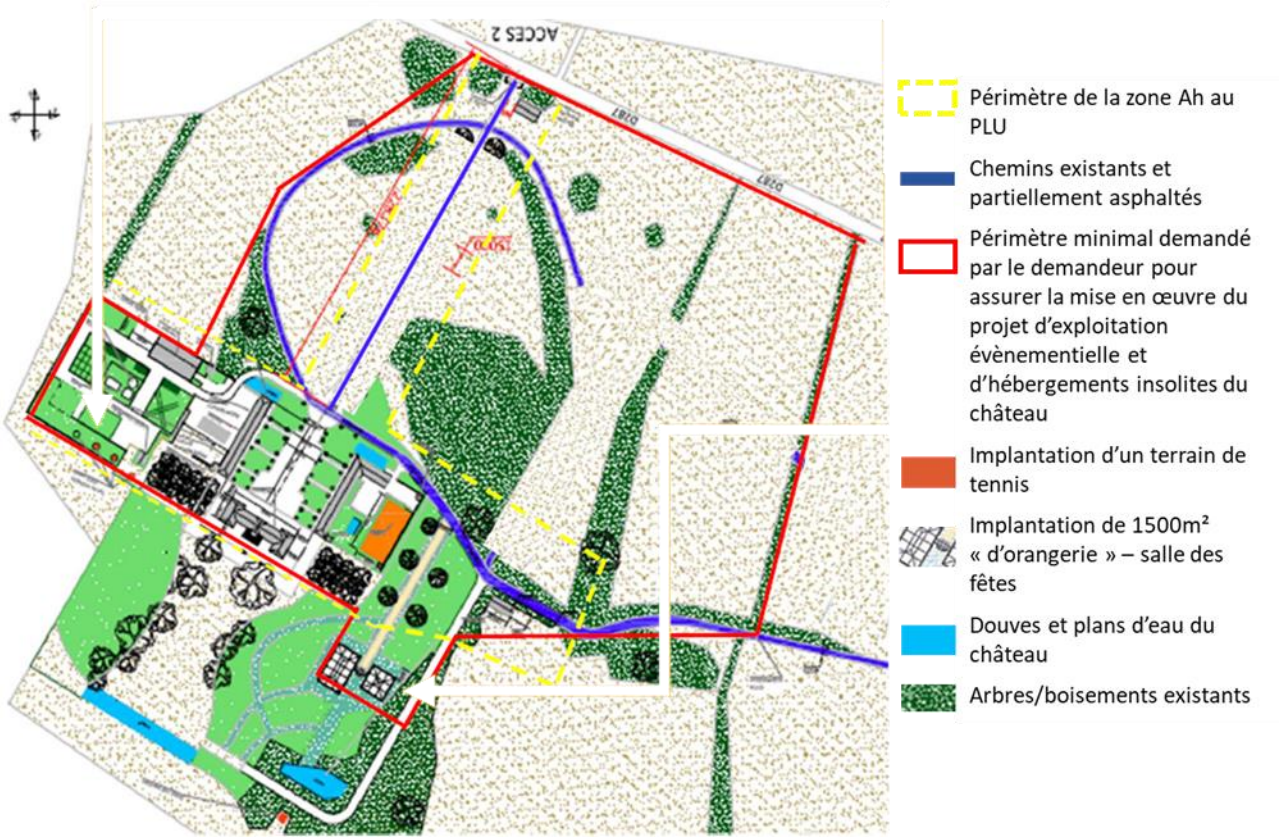
- **Une procédure de déclaration de projet** ayant pour objet d'adapter le plan de zonage du PLU de Saint Saturnin-du-Limet dans le but de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activités touristiques et d'accueil d'activités évènementielles dans le but de permettre la mise en œuvre du projet du Château de Beauchêne, tout en assurant la préservation du patrimoine naturel et du bâti local.
- **Une mise en compatibilité du PLU de St Saturnin-du-Limet,** visant l'intégration de la modification apportée au plan de zonage pour le lieu-dit du château de Beauchêne, ainsi que la rédaction d'un règlement littéral dédié.

L'intérêt général du projet :

La projet a objectif de permettre le développement et la diversification de l'offre d'activités touristiques et d'hébergements, facteur d'attractivité pour le territoire communal et intercommunal, en cohérence les objectifs de promotion du territoire touristique du Pays de Craon.

Les orientations du projet d'aménagement

Voici l'organisation envisagée du site de Beauchêne :



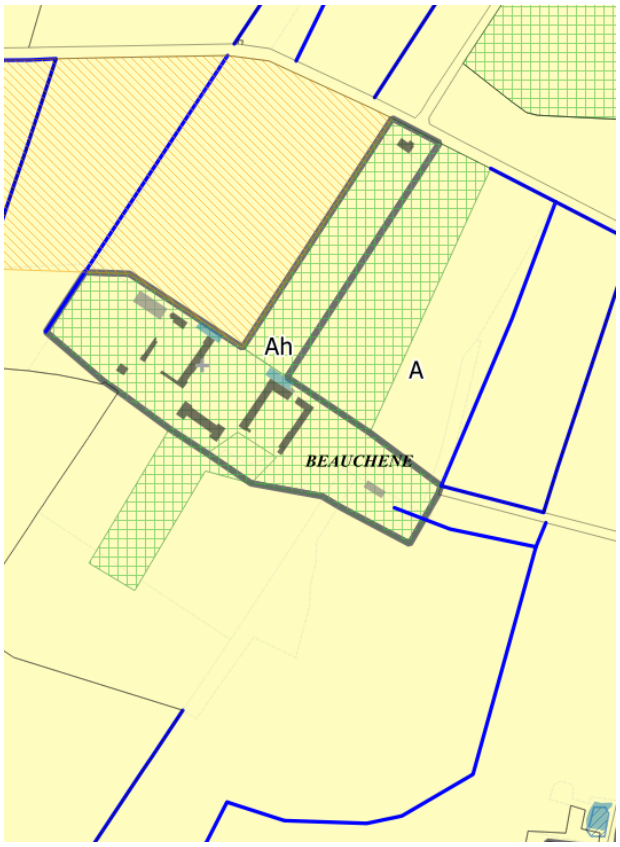
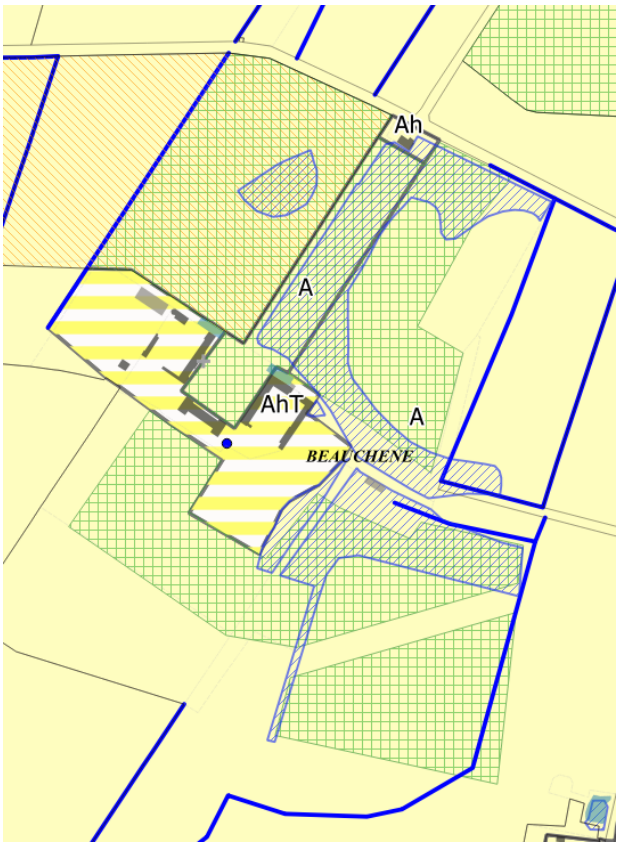
Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Les thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (évitement), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées
Milieux naturels et biodiversité	Augmentation des surfaces imperméabilisées	**E :** Le secteur AhT, secteur constructible, est défini pour permettre l'accueil des infrastructures d'hébergement, de salles et des équipements complémentaires à la valorisation du château de Beauchêne. L'objectif global de ce projet touristique est d'assurer la préservation du caractère agricole et naturel du lieu et la préservation du patrimoine bâti. De plus, une activité d'exploitation forestière a été créée. Ce GFR prévoit la plantation de boisements supplémentaires.

		En sus, voire le thème climat, air, énergie
Espaces agricoles Consommation foncière	Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées	**E :** pas d'emprise sur l'espace agricole cultivé
Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)	Augmentation des surfaces imperméabilisées Augmentation des besoins en eau du site (développement de la fréquentation du site)	**C :** au règlement littéral, il est ajouté une notion d'emprise au sol des constructions et installations supplémentaires dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées.
Climat, air, énergie	Adaptabilité du projet aux changements climatiques	**E :** le projet intègre un programme de replantation de boisement et de reconstruction du parc du château.
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Impact des constructions réalisées	**E :** les seules constructions envisagées à court terme sont des installations dédiées au développement de l'hébergement de type tentes napoléoniennes et de salles sous la forme 'd'orangerie'. Ce sont des installations démontables, sans impact sur le patrimoine bâti, naturel et sur les perspectives paysagères.
Risques naturels et technologiques	Aucun	**/**
Nuisances sonores	Le site, par les activités proposées générera des nuisances sonores par sa fréquentation : ▪ Exploitation de salles ▪ Démonstration d'engins agricole ▪ Spectacles (video-mapping)	**R** : la plupart des animations auront lieu en été, en période ou les boisements sont les plus denses. Il est de plus prévu une densification des boisement autour du château. Les nuisances sonores devraient être atténuées par ces derniers. De plus, les riverains les plus proches sont situés à une distance de 500 mètres de la cour d'honneur du château.
Déchets	Aucun impact	**E :** Le site dans son exploitation touristique intègre une démarche de préservation de l'environnement et de limitation de productions des déchets.

Les adaptations apportées au PLU plan de zonage

Extrait du plan de zonage initial	Extrait du plan de zonage modifié
	

A- DECLARATION DE PROJET

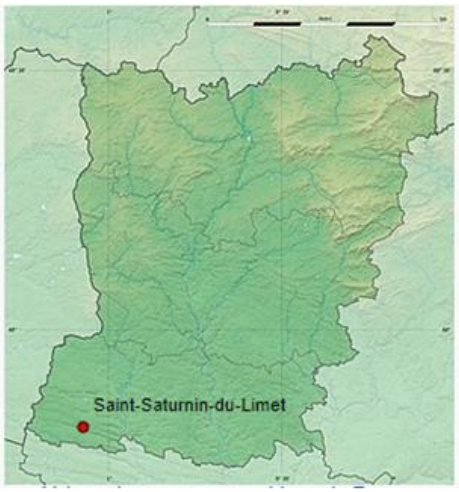
1- Contexte

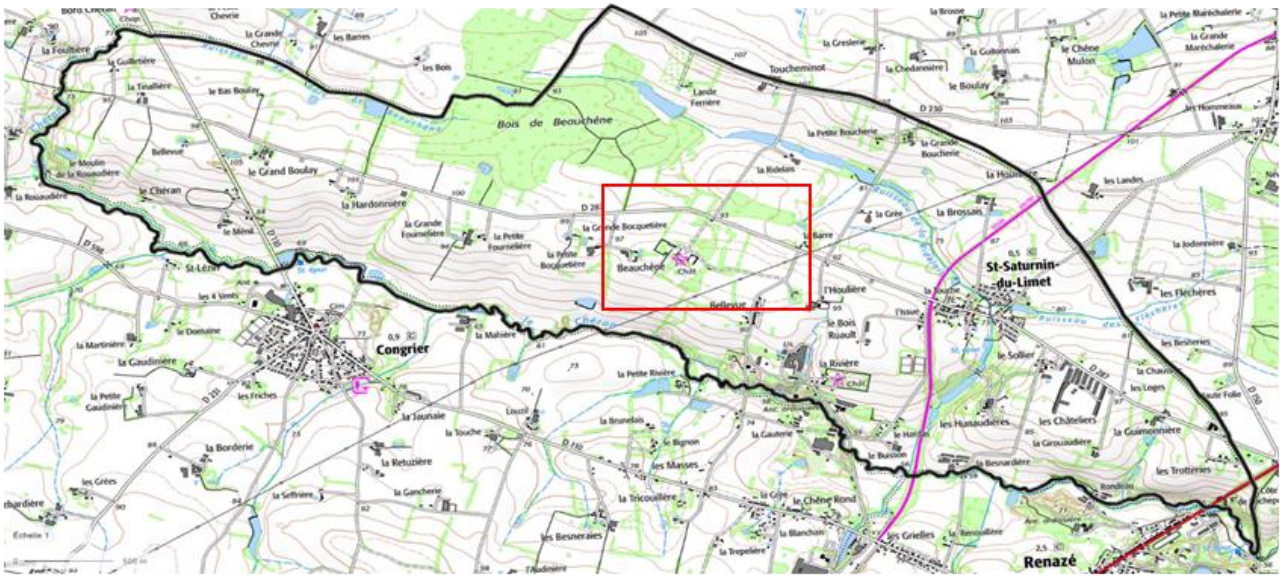
1.1- La compatibilité du projet avec les documents règlementaires communaux et supra-communaux :

1.1.1- Le plan local d'urbanisme applicable

La commune de St Saturnin-du-Limet est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27 février 2014. Depuis le P.L.U. n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La commune de Saint Saturnin-du-Limet est située au sein la Communauté de communes du Pays de Craon, qui assure la compétence touristique et de promotion du territoire. Le projet nécessitant la mise en œuvre de la présente procédure est situé au lieu-dit du château de Beauchêne, qui a une situation centrale au sein du territoire communal de Saint Saturnin-du-Limet, à une distance 1,35 km de la voie verte qui longe la limite ouest de l'agglomération.





Le projet vise la valorisation des bâtiments et de l'environnement du château de Beauchêne, qui est en cours de rénovation, à travers les activités suivantes :

- la création d'une ferme de production de céréales et de légumineuses et leurs commercialisations en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,

- la location de salle pour des séminaires,
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Cette liste n'est pas figée et n'est pas exhaustive. En effet, en fonction des besoins et de l'évolution de la fréquentation des lieux, de nouveaux projets pourront émerger.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de St Saturnin-du-Limet affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D.) :

Thématiques	**Objectifs**	**Compatibilité du projet avec le PADD**
1- Préserver le cadre de vie et maintenir la vitalité de la commune	1/ Préserver le caractère rural de la commune 2/ Créer les conditions d'un développement mesuré et équilibré 3/ Favoriser le lien social et l'animation de la commune 4/ Mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune	Le projet vise la réhabilitation du château de Beauchêne, élément bâti patrimonial important à l'échelle de la commune, ainsi que dans le grand paysage (lecture du parc du château dans la silhouette paysagère). Le projet de valorisation du site a pour objet d'assurer des animations d'envergure.
2- Limiter l'impact environnemental du développement	1/ Définir une localisation cohérente des secteurs de renouvellement et de développement urbain 2/ Mettre en œuvre un développement modéré de la consommation d'espace 3/ Limiter l'empreinte écologique du développement du territoire, et réduire les consommations d'énergies 4/ Prendre en compte les risques et nuisances 5/ Organiser les déplacements	Le projet est défini de manière à limiter au maximum son impact sur le site patrimonial du château et l'intègre un objectif de modération de la consommation d'espace.
3- Préserver les grands équilibres écologiques et les ressources	1/Protéger les espaces naturels et forestiers 2/ Préserver la biodiversité et remettre en bon état les continuités écologiques 3/ Protéger les espaces et activités agricoles.	Le projet intègre un principe de respect des continuités écologiques. L'intégration du projet de production de céréales et légumineuses assure un usage des sols plutôt que le maintien de terres en prairie simple. De plus, les porteurs du projet souhaitent avoir recours à des techniques de productions novatrices avec une mécanisation électrique.

Ainsi le projet de réhabilitation du château de Beauchêne et de valorisation du site vers des activités touristiques et d'évènementiel est compatible avec le P.A.D.D. du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

Ainsi, le projet nécessite la mise en œuvre :

- D'une déclaration de projet visant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs inconstructibles : le secteur d'étude est concerné par plusieurs types de zonage : agricole et Ah, agricole d'habitat diffus où seules sont autorisées les extensions des constructions existantes. De plus, le parc du château est protégé au titre des éléments de paysage à préserver.
- D'une mise en compatibilité du PLU avec la procédure de déclaration de projet.

De plus, le développement économique et touristique est de compétence communautaire. Monsieur le Maire a informé par courrier les services de la communauté de commune du Pays de Craon de ce projet de développement touristique et d'animation.

1.1.2- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Craon :

Le SCoT du Pays de Craon a été approuvé le 22 juin 2015 par le Conseil Communautaire. Le document d'orientations générales (DOG) s'articule autour de deux grandes thématiques :

1. Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.
2. Une ruralité pleinement vécue et valorisée.

Dans le détail, voici quelques extraits du DOG du SCoT du Pays de Craon :

Thématiques	Objectifs (extraits)	Transcription locale
1- Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon.	**Orientation 2** Préserver de manière pérenne les terres agricoles pour conforter cette activité. **Orientation 4** Pour une vitalité de l'appareil commercial du Pays de Craon et un meilleur rayonnement des polarités **Orientation 6** Valoriser l'image du Pays	Eviter le morcellement des terres agricoles. Tenir compte de la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne. Avoir une attention particulière aux évolutions du patrimoine bâti afin de ne pas nuire au développement de l'activité agricole. Les PLU doivent comporter une identification des éléments de patrimoine et prévoir des mesures propres à assurer leur préservation et leur valorisation. L'implantation des bâtiments agricoles nouveaux, l'extension des bâtiments anciens existants, et les aménagements extérieurs, doivent être étudiés avec un souci réel de qualité paysagère, traduit dans les demandes de permis de construire.
2-Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durable.	**Orientation 10** Préserver les ressources et les espaces naturels **Orientation 11** Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et s'en inspirer dans le cadre des opérations d'urbanisme **Orientation 12** Développer une offre de loisirs de proximité	Les communes doivent définir les orientations et prescriptions de nature à assurer la gestion des espaces naturels conformément aux objectifs et orientations de protection et de valorisation de l'environnement. Les documents d'urbanisme devront également, lorsque cela s'avère

	Orientation 13 Mettre en œuvre une politique d'équipements emblématiques :Valoriser les équipements emblématiques du Pays de Craon	possible, préserver les abords de ces éléments patrimoniaux. Les usages agricoles y sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique de ces espaces. Le patrimoine bâti : Les problématiques de protection étant spécifiques à chaque site, chaque situation doit faire l'objet d'un diagnostic dégageant les orientations de protection restrictives, ou des évolutions d'adaptation, de requalification, ou d'aménagements ponctuels nécessaires au maintien d'usages, d'occupations et d'activités, nécessaires à une gestion pérenne du site. Le SCoT encourage la préservation et la mise en valeur de la « Voie Verte » Laval/Renazé (Interligne). Développer une offre hôtelière encore peu présente aujourd'hui sur le territoire et prioritairement sur les pôles du territoire (proposer une offre différente de la chambre d'hôte et/ou du gîte).

Ainsi, le projet de développement de l'activité touristique et d'évènementiel du site du château de Beauchêne, parait être compatible avec les objectifs définis au SCoT du Pays de Craon.

1.2- Le choix du recours à la procédure de déclaration de projet :

En termes de choix de procédure, la déclaration de projet de développement économique touristique et d'évènementiel du site du château de Beauchêne porte sur l'ouverture à la construction limitée d'une zone qualifiée d'agricole et d'un secteur Ah permettant uniquement l'extension des constructions existantes. L'article L.153-34 du code de l'urbanisme (CU) n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33 du CU, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).

Ainsi, il est proposé de mener une procédure de déclaration de projet, ce dernier entrant dans le champ d'application des articles L.153-54 à L153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme. En effet, la commune est compétente en matière de PLU et doit :

- A se prononcer sur le caractère d'intérêt général de la mise en œuvre de ce projet privé, visant la valorisation du château de Beauchêne, la création d'emplois, la proposition d'hébergement et le rayonnement du Pays de Craon.

- A justifier que le projet ne nécessite pas de mesure d'expropriation, l'exploitant du château étant propriétaire des terrains concernés. Par conséquent, il n'y a pas lieu de recourir à une déclaration d'utilité publique ;
- Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU.

La présente déclaration de projet correspond à une opération d'aménagement partenariale publique et privée, nécessitant la mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet et pour laquelle la commune a décidé de se prononcer sur le caractère d'intérêt général de l'opération.

Ce projet est suivi d'une procédure de mise en compatibilité du PLU puisqu'il induit la modification du règlement graphique et l'ajout d'un chapitre au règlement littéral du PLU.

1.3- Le caractère d'intérêt général de l'opération

Voici un extrait de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme qui définit la notion d'« intérêt général » :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'**organiser** le maintien, l'extension ou **l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme**, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, **de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.**

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Ainsi, la réalisation de ce projet de développement de l'activité touristique et d'évènementiel revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- En matière de valorisation du patrimoine bâti de Saint Saturnin-du-Limet : le château, avant son achat récent, était laissé à l'abandon. Voici ci-dessous une photographie du château en 2007 et le château à ce jour, où les toitures ont été refaites de même que les menuiseries et les façades.

En 2007 (sources : https://www.flickr.com /photos/feldpost14/49738808813/in/photostream/)

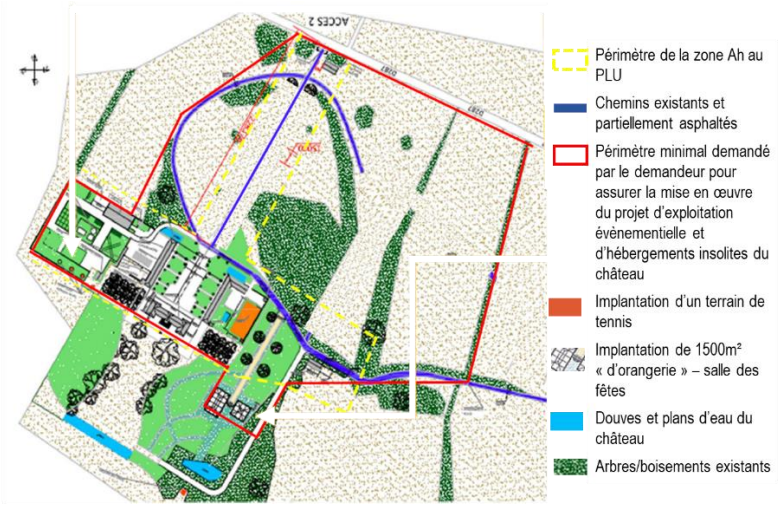
En janvier 2023 (Source Cabinet URBA)

- La commune de Saint Saturnin-du-Limet présente, d'un point de vue de son attractivité touristique, quatre spécificités qui s'ajoutent aux richesses historiques, patrimoniales et culturelles de cette petite commune bretonne :

- Le château de Beauchêne où le projet pourrait à terme constituer la première entreprise touristique privée du pays de Craon (festivals, évènement de vidéo mapping, événements privés (mariages, anniversaires, séminaires d'entreprises), hébergement atypique, cultures de céréales…),
- La voie verte, située à 1,3 km du château et qui longe la limite Ouest de l'agglomération de Saint Saturnin-du-Limet
- Le bois de Beauchêne et la ZNIEFF de type1 de l'ancienne ardoisière de Saint Aignan à Renazé,
- Le musée de l'Ardoise situé à Renazé.

- En matière de projet urbain : les équipements les plus marquants à l'image du terrain de tennis et de la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires. Il est envisagé la recréation d'un portail authentique et des constructions répondant aux origines du châteaux : deux orangeries (salles d'accueil d'évènements), la réalisation d'alignement d'arbres de part et d'autre de l'allée d'accès au château, à l'image de sa structuration d'antan.

Photographie aérienne du château en 1948, source : https://remonterletemps.ign.fr/



Plan du projet d'aménagement 2022. Pour information, l'allée principale ne comporte plus d'arbres d'alignement. Le projet prévoit la reconstitution de cette alignement.

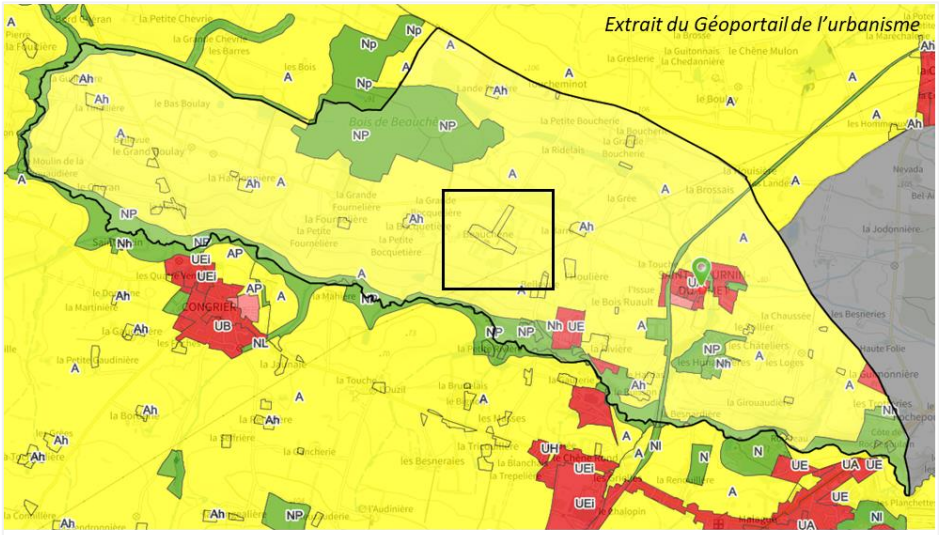
- En matière de sécurisation des usagers : deux accès existants sont maintenus. Le premier accès est l'allée centrale débouchant sur la RD287, le second emprunte un chemin rural n°38 débouchant sur la voie communale n°202 dite « de la Barre à Bel-air ». Malgré l'augmentation des flux de circulation envisagée, le site ne posera pas de problème de sécurité routière pour la commune.
- En matière de sauvegarde et de mise en valeur des espaces naturels : ce projet touristique et d'évènementiel a pour objectif de préserver et valoriser son environnement. Il est envisagé de redonner vie aux activités passées du château, et de valoriser de son environnement naturel par la découverte du lieu. En complément, il sera réalisé des hébergements atypiques en lien avec la nature. Les aménagements seront réalisés en veillant à limiter l'impact sur l'environnement, par rapport à l'état initial (avant la mise en œuvre du projet de réhabilitation et de valorisation du lieu) composés de structures démontables.
- En matière de d'activité économique et de création d'emplois : Il est estimé que le projet, tel que présenté à ce jour, permettra de créer cinq emplois directs ETP[1] (actuellement 2,5 emplois directs ont été créé) et jusqu'à 80 jours de travail pour quelques 35 intermittents du spectacles ou autres CDD[2] équivalent.

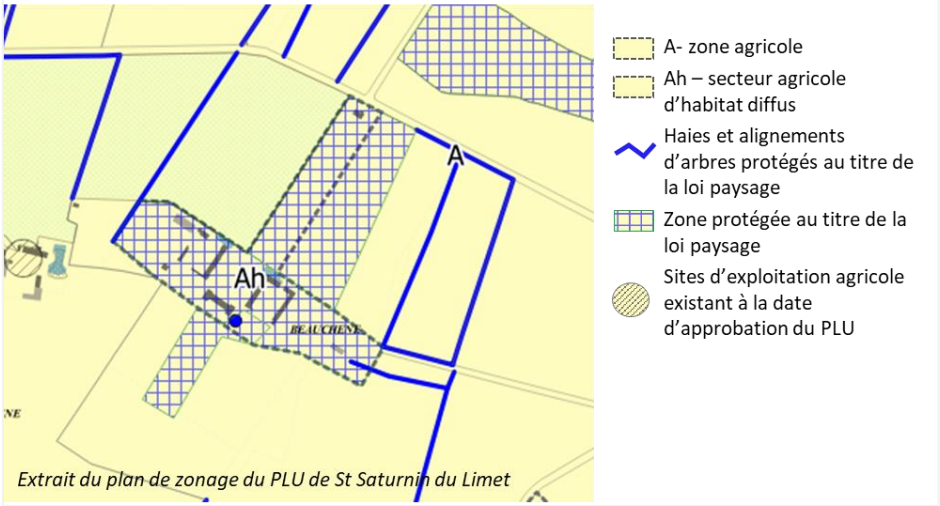
[1] Equivalent temps plein
[2] Contrat à durée déterminée

2- Le projet d'aménagement et le PLU applicable

2.2- Le PLU applicable :

Voici des extraits du plan de zonage et du règlement littéral du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, ainsi que la situation et le secteur ayant fait l'objet de la présente étude.



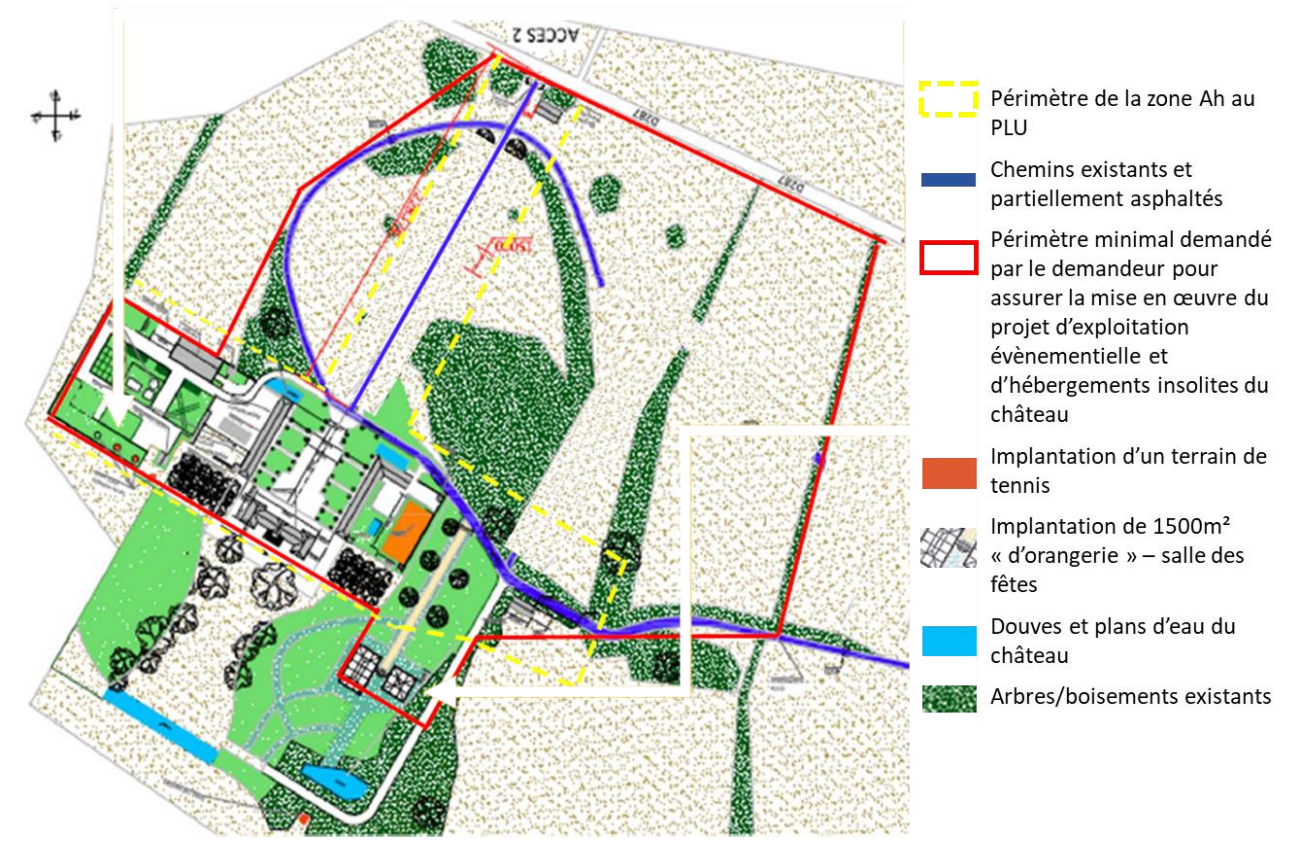


Extrait du plan de zonage du PLU de St Saturnin du Limet

Au PLU actuellement applicable, le secteur du projet est compris à la fois :

- En secteur A, agricole, qui « comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.». Une partie du parc du château est ainsi compris en zone agricole, alors que se superpose la trame de préservation du patrimoine. Cet espace n'a donc pas de vocation agricole et n'est pas cultivé.
- En secteur Ah « secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricoles. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. » L'espace compris en secteur Ah englobe l'ensemble bâti du château et ses dépendances ainsi que l'allée centrale.
- Une partie du parc du château est identifiée au titre des « éléments de paysage et de patrimoine. Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du règlement littéral, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. » Le code de l'urbanisme a évolué depuis la date d'approbation du PLU de St Saturnin-du-Limet, la référence au code de l'urbanisme est aujourd'hui l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- Quelques haies et alignements d'arbres ont aussi fait l'objet d'une identification au même titre que le parc du château.

Voici le périmètre de la zone Ah et un descriptif sommaire du projet envisagé :



2.2- Le contexte environnemental :

La qualité paysagère du site :

Les plantations existantes aux abords du château ne permettent pas de percevoir l'ensemble bâti.
En revanche, les arbres existants facilitent l'identification du parc du château dans le grand paysage.

La vue n°1 est prise depuis RD287, à l'Ouest du parc du château

La vue n°2 est prise depuis la commune de Congrier et permet de percevoir l'intégration paysagère des limites Sud du parc du château.

Vue n°1 : Des arbres plus importants (cèdres) marquent la présence du parc du château.

Vue n°2 – la façade sud du château se devine à travers les arbres du parc de ce dernier

La perception depuis la voie communale en limite Est : même en hiver, le château et ses dépendances ne sont pas visibles dans le paysage. Seuls les arbres majeurs témoignent de la présence d'un élément de patrimoine bâti.

Vue n°3, sur la limite Est du parc du château, prise depuis la voie communale de la Cité Bellevue.

La qualité environnementale du site :

Le lieu a beaucoup évolué (voir les photographies aériennes de la page suivante) :

1) L'allée principale d'accès au château était marquée de part et d'autre d'un alignement d'arbres qui a disparu.

2) La partie Nord-ouest du parc du château comportait quelques arbres monumentaux. Dans les années 1970, ces arbres ont disparu au profit de la culture du terrain. Toutefois, une haie bocagère a été renforcée au fil du temps, marquant la limite Nord-ouest du parc. Il est souligné par le porteur de projet que la terre de ce secteur est très mauvaise pour la culture.

3) Le château était doté d'un potager qui a lui aussi disparu au profit du développement de la végétation.

4) Un verger a existé sur la parcelle en lanière marquée du n°4. Cette parcelle est aujourd'hui labourée.

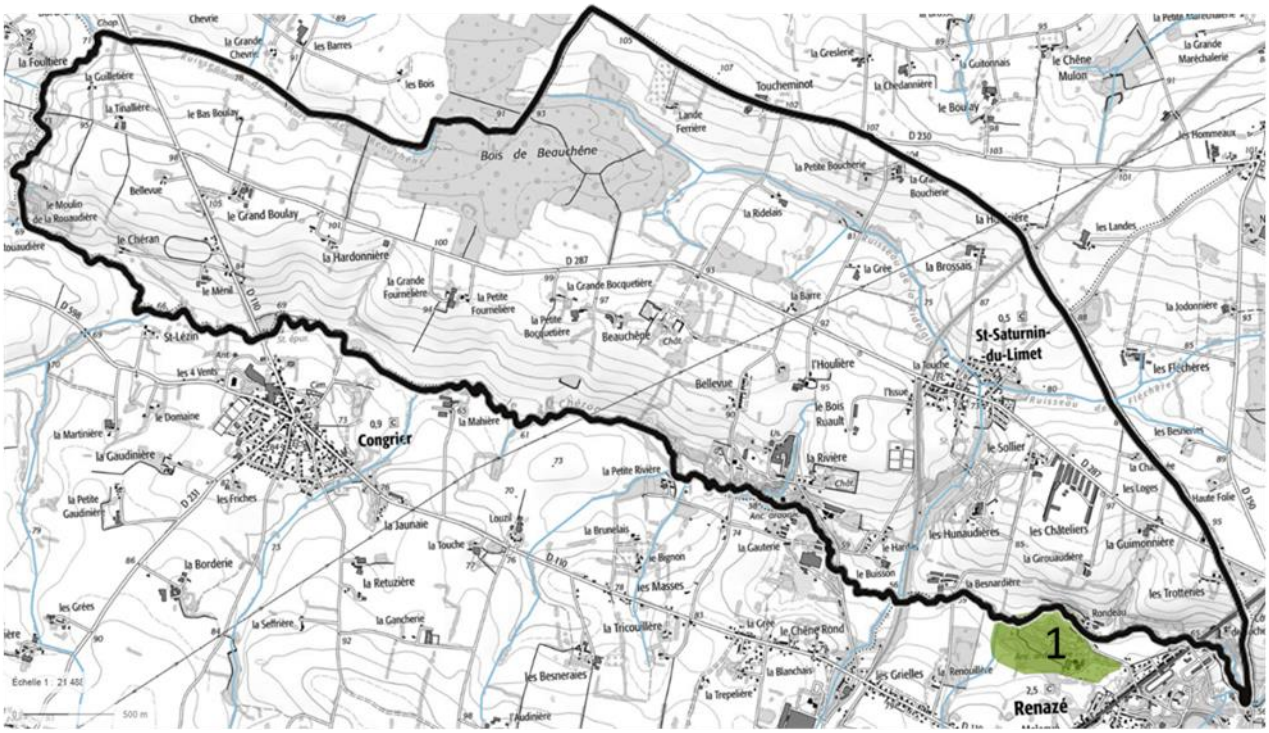
A l'avenir, le porteur de projet envisage de faire renaître le potager (3), de recréer l'alignement d'arbres qui bordaient l'allée principale d'accès au château (1). Le projet de valorisation du château de Beauchêne n'intègre pas la réhabilitation de la partie Nord-Ouest du parc (2) qui restera une terre exploitée.

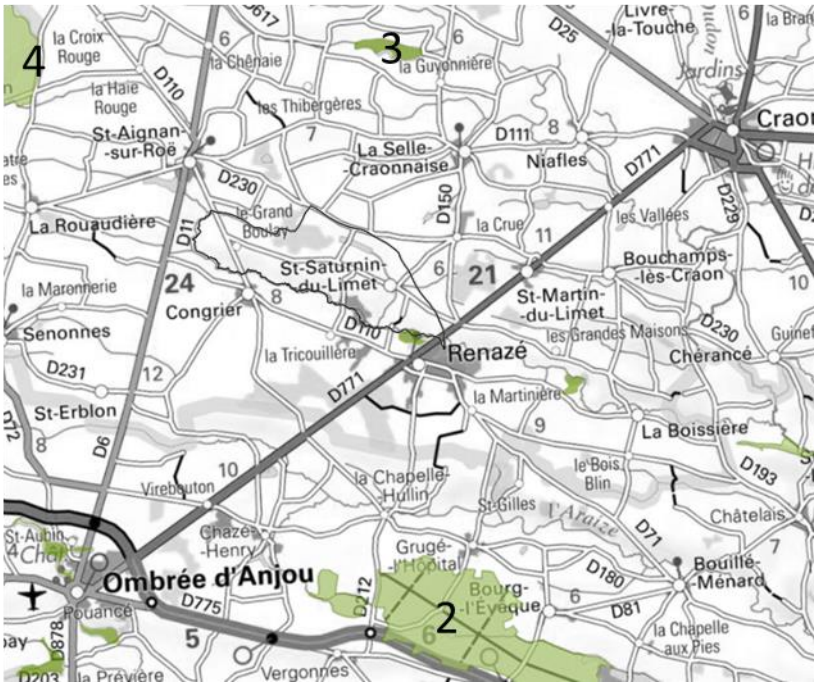
Compléments apportés au dossier suite à la saisine de l'autorité environnementale « MRAe »

Pour donner suite aux remarques de la MRAe, il a été mené un complément d'analyse sur la qualité des sols aux abords du château de Beauchêne. Le bureau d'études DM'eau a effectué un inventaire complémentaire des zones humides et voici la cartographie qui en découle :

L'ensemble des surfaces identifiées « zone humides » seront exclues des surfaces constructibles.

Les éléments de patrimoine naturel les plus proches, faisant l'objet d'une protection sont :





Sources : Géoportail

1- ZNIEFF de type 1 de l'Ancienne ardoisière de Saint Aignan sur la commune de Renazé, située à 2,5 km du château de Beauchêne.

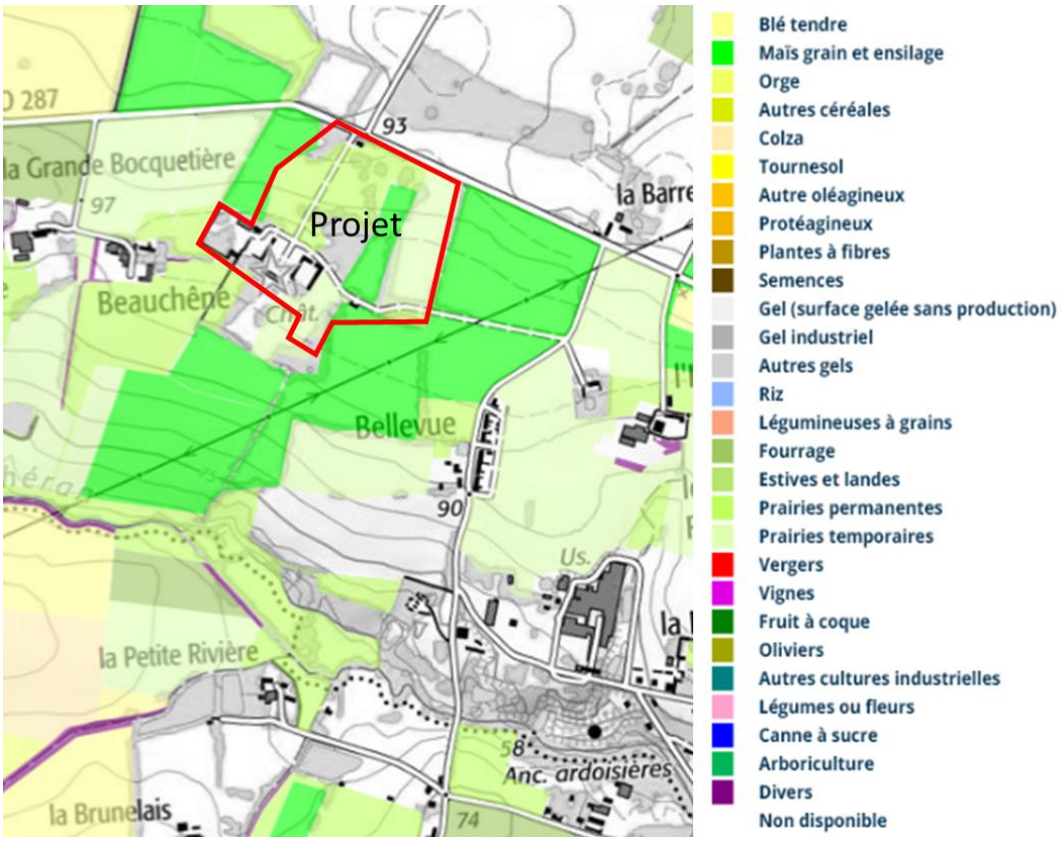
2 - ZNIEFF de type 2 de la Forêt d'Ombrée et du Bois de Chazé identifiant 520014642, située à 7,7 km de bourg du château de Beauchêne.

3- ZNIEFF de type 1 du plan d'eau de la Rincerie (identifiant 520014619), située à 5,6km du château de Beauchêne.

4 – ZNIEFF de type 2 de la Forêt de la Guerche (35) identifiant 530006459, située à 9 km de bourg du château de Beauchêne.

▪La zone NATURA 2000 la plus proche est « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (FR5200630), site NATURA 2000 directive habitat, situé à plus de 30 km de Saint Saturnin-du-Limet et sur un autre bassin versant. La mise en œuvre du projet d'aménagement n'aura donc pas d'impact sur ce site naturel protégé.

***L'activité agricole existante et l'usage des sols :**



Géoportail – Registre parcellaire graphique 2020

A proximité du château, deux sièges d'exploitations sont implantés :

- L'EARL de Beauchêne dont la gérance est assurée par le porteur de projet. Le siège de cette exploitation est établi sur le site du château de Beauchêne. Cette EARL a permis la remise en production de 50 ha qui était en jachère depuis 2019.
- L'EARL Métairie de Beauchêne, située au lieudit du même nom, est distante de 350 mètres du projet. Exploitée par un couple, équivalents à deux temps-plein, cette exploitation est dotée de 30ha de cultures. La mise en œuvre du projet n'aura aucun impact.

Le parc du château est en partie identifié en prairie permanente. Des animaux paissent mais le parc du château est aujourd'hui un espace vert du château et non un espace dédié à l'économie agricole.

L'environnement bâti, le site :

2-Dépendance Est de la cour du château

1-Le château, façade Nord et la cour d'honneur

3-Dépendance Ouest de la cour du château

4- dépendance située à l'entrée du château

2-Vue sur l'arrière de la dépendance Est de la cour du château

3-Vue sur l'arrière de la dépendance Ouest de la cour du

2-Vue sur le mur Nord de la dépendance Est de la cour du château et les 'douves'

5-dépendance de type grange

Le site présente actuellement :

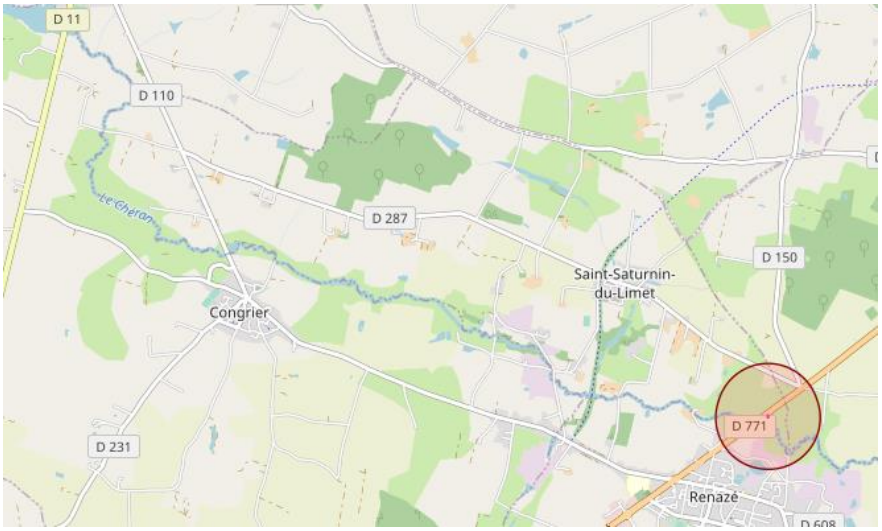
1- Le château, construction principale, à la façade ocre clair, presque blanche, dont la toiture a été refaite et la plupart des menuiseries changées. La rénovation du bâtiment est déjà bien avancée.

2 et 3 – corps de bâtiments, chacun sur cours closes par des murs en pierre, et encadrant la cour d'honneur du château. Quelques éléments de ces bâtiments menacent ruines, notamment les tours marquant les extrémités Nord-est et Nord-ouest de cet ensemble bâti.

4- Une construction marquant l'accès au château par l'allée principale. Cette construction a déjà fait l'objet d'une rénovation (la toiture est neuve).

5- Une dépendance paraissant plus récente que l'ensemble bâti présenté et ne répondant pas à l'organisation symétrique d'implantation des constructions du château est située en limite Sud-est de l'ensemble. Ce bâtiment présente les caractéristiques d'une grange, bâtie en pierre et couverte d'ardoise.

Le patrimoine bâti protégé :



La commune est aussi concernée, en limite Sud-est, par une servitude définie au titre des Monuments Historiques : il s'agit d'un Menhir, inscrit le 21/10/1953 (identifiant IOYO1Y).

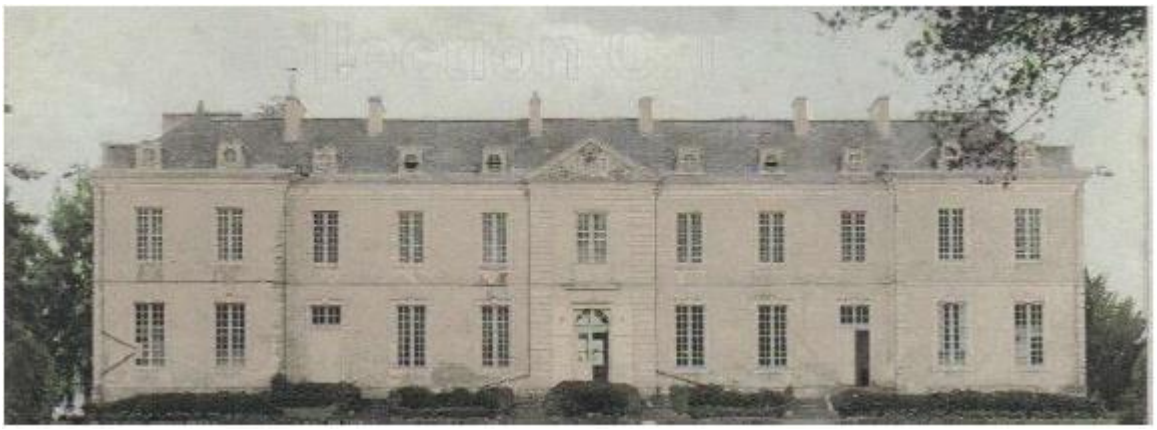
Le projet de valorisation du château de Beauchêne est sans impact sur ces éléments.

3- Le projet d'aménagement

3.1- Justification du choix du site :

La demande s'inscrit dans le cadre de la rénovation du château, de la mise en valeur du bâti ancien (datant de 1780) ainsi que le développement d'une ferme éco-responsable et d'une gestion forestière durable.

Voici l'évolution du château :



Le château en 1904

Le château en 2019, lors de l'acquisition

Le château en décembre 2022 (toitures, façades et menuiseries refaites)

Le but est de rendre le domaine financièrement stable et donc de garantir son entretien et maintien pour les années à venir. Il est envisagé que plusieurs activités aient pour support le domaine du château (données communiquées par les porteurs du projet) :

- **Une activité d'organisation d'événements**, gérée par une entreprise existante (SA) ;
- **Une activité agricole** gérée par l'EARL de Beauchêne ;
- **Une activité de gestion forestière** gérée au travers du GFR de Beauchêne.

Tous les projets sont liés : l'activité événementielle et agro-touristique qui permettra à son tour de développer davantage la ferme en la déployant sur des produits à plus grandes valeurs ajoutées, sur les nouvelles technologies et la distribution au travers de circuits courts.

L'objectif du projet de valorisation du château de Beauchêne est de dépasser le projet de valorisation du patrimoine bâti et de l'histoire du lieu. Les porteurs du projet souhaitent profiter et faire profiter de ce merveilleux coin de nature réuni en un domaine de 300 hectares comprenant : une ferme éco-responsable, une forêt, un château XVIII digne des plus beaux monuments historiques, de nombreux points d'eaux, des vues magnifiques…

Voici les propos extraits de la demande du porteur de projet : « L'idée générale est donc de jongler avec tous ces atouts afin de rendre Beauchêne unique ! Le développement de la ferme et de son image éco-responsable seront un atout pour la réussite du lieu en tant qu'espaces pour événements et réceptions… Les événements de qualité qui se tiendront à Beauchêne seront aussi un vecteur de promotion pour une nature et une agriculture de qualité ! »

3.2- Présentation du projet :

Comme précisé, le projet s'articule autour de trois activités complémentaires :

- **Une activité d'organisation d'événements**, gérée par une entreprise existante (SA) ;
- **Une activité agricole** gérée par l'EARL de Beauchêne ;
- **Une activité de gestion forestière** gérée au travers du GFR de Beauchêne.

L'activité agricole et de gestion forestière :

Comme dit précédemment, une EARL a été créée pour permettre l'exploitation agricole sur le domaine. Cette nouvelle activité, qui fait partie intégrante du projet, a déjà permis de remettre en « production » quelques 50 ha qui étaient à l'arrêt. La zone de l'orangerie pour laquelle une dérogation est demandée pour « étendre » légèrement son implantation ne fera perdre que 1500 m2 à la production de foin. Ces zones étaient historiquement dédiées au parc du château. Cependant, les promoteurs du projet se sont quand même attelés

à chercher une zone compensatoire et le GFR est en train de finaliser l'achat d'une parcelle sur le lieudit Toucheminot pour venir compenser les 1500 m² perdus.

L'idée de la ferme est de produire des céréales et légumineuses de haute qualité et qui permettent des valorisations en les transformant à Beauchêne et en les commercialisant si possible au travers de circuits courts :

- Lentilles, colza, tournesol,…
- Houblons pour la vente à un brasseur local

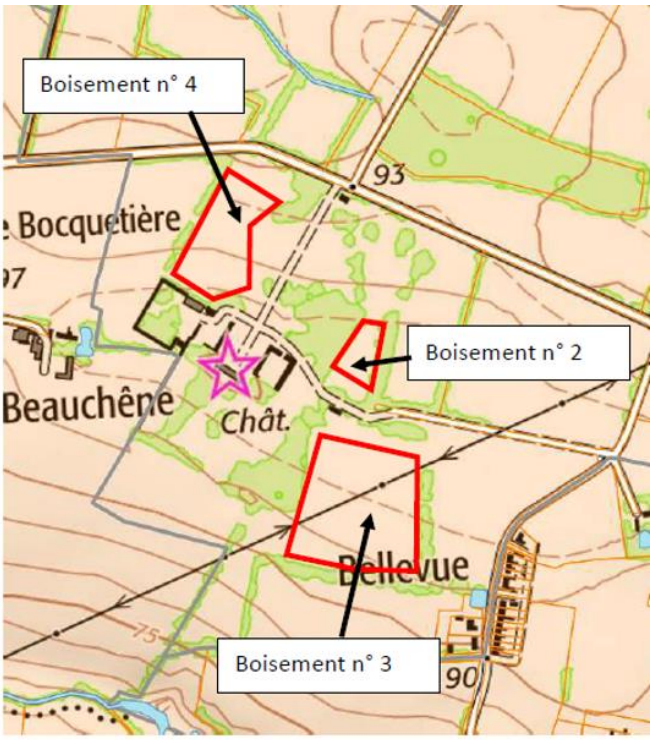
L'objectif avant tout : un produit de qualité dans le respect de la nature et de la biodiversité.

L'objectif est aussi d'essayer et puis d'intégrer, quand cela en vaut la peine, l'ensemble des nouvelles technologies du monde agricole : machine électrique, robot bineur,…

Le domaine sera entièrement chauffé aux énergies renouvelables avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur la stabulation et une chaudière au bois pour le château et les communs.

Les plantations et boisements sont préservés et de nouveaux massifs forestiers vont être plantés dans plusieurs zones qui ne sont pas adéquates pour la culture de céréales. Des demandes sont en cours pour planter quelques 12 ha au travers du GFR de Beauchêne.

Le GFR et l'EARL devraient bientôt finaliser une compensation écologique sur environ 29ha permettant ainsi un programme de cultures raisonnées.



Plan des trois reboisements proposés dans l'environnement du Château Beauchêne, attachés à l'exploitation du GFR de Beauchêne.

L'activité d'évènement privés et publics :

Il est envisagé une valorisation du patrimoine des lieux via :

- La location des lieux pour des événements privés : pour cela il est envisagé la construction d'une « Orangerie » nécessitant la délimitation d'espace constructible.
- La visite de la propriété et l'accueil au château : avec la remise en fonctionnement du potager et la réhabilitation des jardins et de la cour d'honneur.
- L'hébergement de personnes sous la forme de nuitées dans des tentes de Lafayette et Napoléon. Il est envisagé d'implanter ces tentes dans la zone du potager.
- La location de salles de réunions pour séminaires et démonstration de machines et autres engins.

- des événements de Vidéo mapping où il est attendu la visite de 5000 personnes au total (5 soirées à 1000 pers/soir - projection sur les façades sud et nord, spectateurs assis sur des chaises). Le mapping vidéo, aussi appelé fresque lumineuse, est une technologie multimédia permettant la création de projections vidéo en trois dimensions sur n'importe quelle surface ou n'importe quel relief. Des logiciels spécifiques modélisent les volumes, et permettent d'y combiner des animations vidéo. Projetés sur l'espace choisi, lumière, images, sons, se transforment alors en de spectaculaires trompe-l'œil digitaux. La façade d'une cathédrale, les murs d'un monument historique, peuvent servir de support de projection aux créations les plus folles. Animé, parfois interactif, le spectacle offre une expérience immersive toujours marquante pour le spectateur. En France comme dans le monde entier, le public découvre avec émerveillement ces festivals audiovisuels aussi éblouissants qu'innovants.

- L'organisation d'un événement 15.000 visiteurs « Festival de l'électrique et des nouvelles technologies du monde rural».

Ancien grenier à grain utilisé pour les banquets

Exemple d'animation envisagée autour des nouvelles technologies du monde rural.

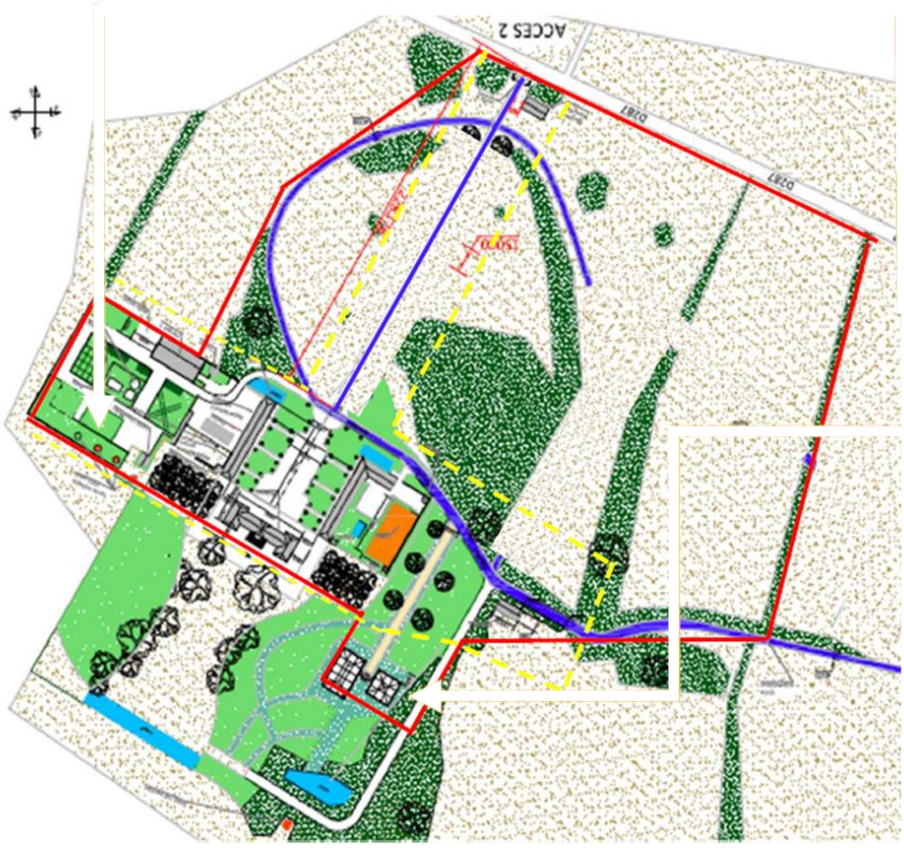
Il est estimé que la présente demande permettra de créer 5 emplois directs ETP (actuellement 2.5 emplois directs ont été créés) et jusqu'à 80 jours de travail pour quelques 35 intermittents du spectacles ou autres CDD équivalents.

3.3- Les aménagements envisagés :

Le projet d'aménagement envisagé intègre :

- La réhabilitation de l'environnement du château : le potager, la cours d'honneur, les plantations de part et d'autre de l'allée centrale…
- La réalisation de construction : Implantation d'une élégante structure démontable de type Orangerie SpanTech de 625m2 permettant l'accueil du public lors des différents types d'événements et de Logements Insolites - L'objet de la demande inclut également l'implantation et la construction de cinq

tentes démontables et aménagées sous formes de chambres insolites pour accueillir des visiteurs dans le potager (points rouges dans le potager du château). Chaque tente aura une surface de 35m².



Périmètre de la zone Ah au PLU

Chemins existants et partiellement asphaltés

Périmètre minimal demandé par le demandeur pour assurer la mise en œuvre du projet d'exploitation évènementielle et d'hébergements insolites du château

Implantation d'un terrain de tennis

Implantation de 1500m² « d'orangerie » – salle des fêtes

Douves et plans d'eau du château

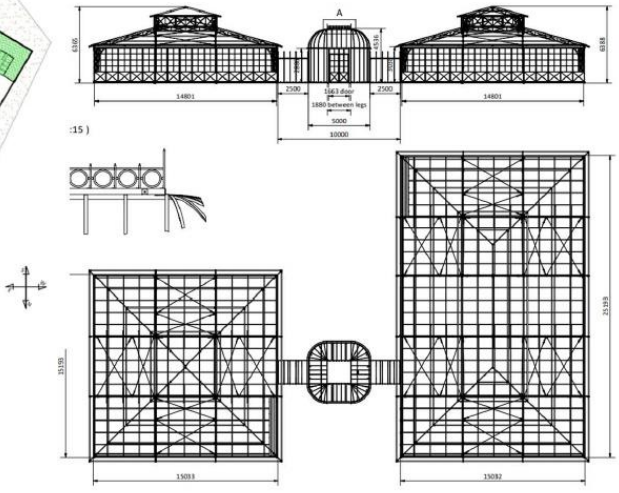
Arbres/boisements existants

Voici des visuels des constructions envisagées :

Orangerie 625m2 - détails

Structure démontable de type « Tente Orangerie » créant un espace de 15x25m et 15x15m.

Ces structures légères sont:
- démontables
- sans fondations
- soumises à homologation et vérification bi-annuelle par le BVCTS (Bureau de Vérification Châpiteaux-Tentes-Structures).
- Plancher en bois traité
- Structure en acier peint et façade en verre



Le visuel des tentes :

Cet hébergement insolite serait à destination des touristes de passage, des visiteurs des jardins, des locataires de l'Orangerie qui souhaitent loger sur place…

Les tentes sont sans fondations, démontables et ont une capacité de 12 couchages au total.

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine

4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement

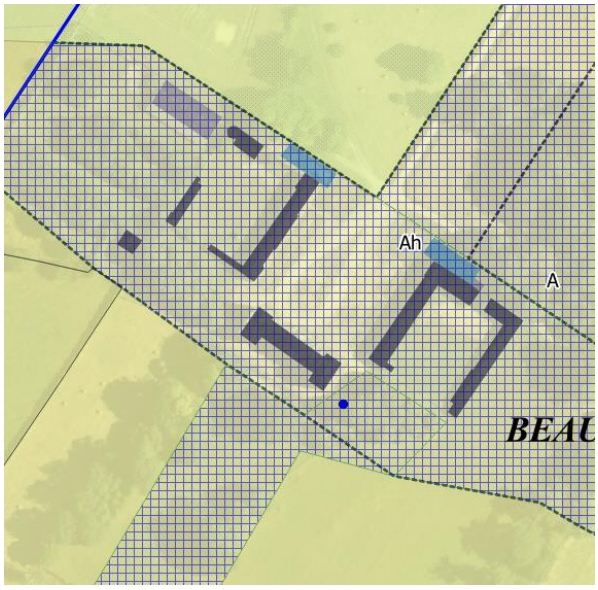
Sur les espaces agricoles : Le projet empiète sur des terres identifiées au PLU en zone agricole, mais qui ont toujours été intégrées au parc du Domaine de Beauchêne. De plus, le projet intègre une démarche de production de céréales et de légumineuses, y compris sur des parcelles comprises dans le parc du château.

Séquence ERC[3] : sans impact

Sur les espaces naturels protégés : la mise en œuvre de ce projet ne génèrera pas d'impact notable sur l'environnement. Les éléments naturels identifiés au plan de zonage du PLU applicable, notamment les zones humides, les haies et boisements identifiés ne sont pas touchés ou mis en péril par la mise en œuvre du présent projet. En revanche, l'ensemble des constructions du château de Beauchêne sont identifiées au titre des boisement et parcs à protéger au titre de la loi paysage. Il est proposé ici de redessiner la trame boisée de manière à permettre l'évolution des constructions existantes et la mise en œuvre des constructions d'équipements (terrain de tennis et piscine) envisagés dans les cours des corps de bâtiments secondaires du château. En effet, ces espaces ne comportent pas de plantation ou de boisement d'intérêt.

Séquence ERC : le projet de zonage propose un reclassement d'une partie de la zone Ah en AhT et de redessiner les limites du parc. Cette adaptation est sans impact sur les espaces naturels protégés au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU applicable



Extrait de la photographie aérienne de 2022, attestant de l'inexistence de parc dans les deux cours.

Sur les espaces naturels non protégés : Les promoteurs du projet s'engagent à préserver les espaces de forêts et à planter des nouveaux massifs forestiers dans plusieurs zones qui ne sont pas adéquates pour la culture de céréales (présence de cosse). Des demandes sont en cours pour planter quelques 12 hectares de boisement au travers du GFR (groupement foncier rural) de Beauchêne.

Séquence ERC : le règlement littéral prévoit une limitation des emprises des constructions à venir :

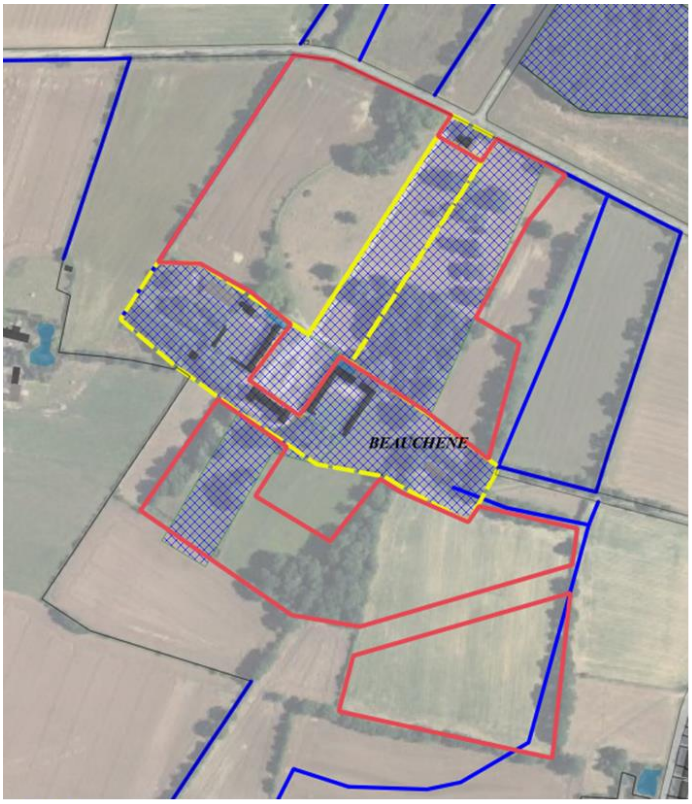
[3] Eviter Réduire Compenser.

AhT du château de Beauchêne = l'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation touristique est limitée à 4000 m²

Le paysage : Le projet ne génèrera pas d'impact sur le paysage. Les équipements importants comme le terrain de tennis et la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires, dont les murs d'enceintes et les constructions existantes masqueront les équipements à réaliser. De plus, les plantations sont maintenues et renforcées. Pour mémoire, le château est à ce jour, non visible dans le grand paysage, même en hiver, masqué par les haies bocagères et arbres du parc.

Séquence ERC : la délimitation des espaces boisés et du parc sont redéfinis au plan afin de s'approcher au mieux de la réalité du terrain.

De plus, le château de Beauchêne intègre à sa démarche de projet global un GFR visant l'exploitation du bois et la gestion de la forêt de Beauchêne. Ce dernier s'est engagé dans la replantation de boisement et ponctuellement d'essence qui existaient dans le parc du château comme des cèdres du Liban.



Zone Ah du PLU initial
Haie protégée

Parc identifié au titre de la loi paysage, à préserver :
Au PLU initial
Au PLU modifié

Ainsi, l'emprise du parc identifié au titre de la loi paysage au PLU initial s'étend sur 7,34 ha et il s'étendra sur 14,15 ha au PLU modifié.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Les nuisances sonores : les premiers logements sont situés à 450 m du château et des boisements existent entre ces logements et le château. Au regard des activités envisagées et de la distance, la mise en œuvre du projet ne devrait pas avoir d'incidence sur le cadre de vie des riverains.

Séquence ERC : pour les riverains, il n'est envisagé aucune augmentation des nuisances sonores. Pour les occupants des lieux, il est envisagé l'organisation d'activités qui participent au maintien du caractère paisible du château.

La sécurisation des usagers : lors d'évènement plus important. Le site étant doté de deux accès, réalisés en enrobé, il pourra être mis en place un sens de circulation pour éviter les entrées sorties des véhicules par un unique accès et privilégier une sortie sur la voie communale située en limite Est de la propriété.

Séquence ERC : l'organisation d'un sens de circulation lors d'évènement important participera à la sécurisation des usagers, d'autant que la sortie sur la RD 287 manque de visibilité côté Ouest (courbe de la voie défavorable).

Le développement économique :

Le projet vise à permettre le développement de l'activité touristique et la valorisation du patrimoine bâti du château de Beauchêne, mais aussi la valorisation de productions agricoles.

Séquence ERC : le projet économique du château de Beauchêne, ayant pour support le patrimoine bâti et l'activité économique agricole a pour objectifs de promouvoir la mise en œuvre d'une activité agricole alternative. Le fonctionnement du site permettra aussi de proposer une offre d'emplois locaux : créer 5 emplois directs ETP (actuellement 2,5 emplois directs ont été créés) et jusqu'à 80 jours de travail pour environ 35 intermittents du spectacles ou autres contrats à durée déterminée équivalent.

*

* *

B- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Mise en compatibilité du PLU avec le projet

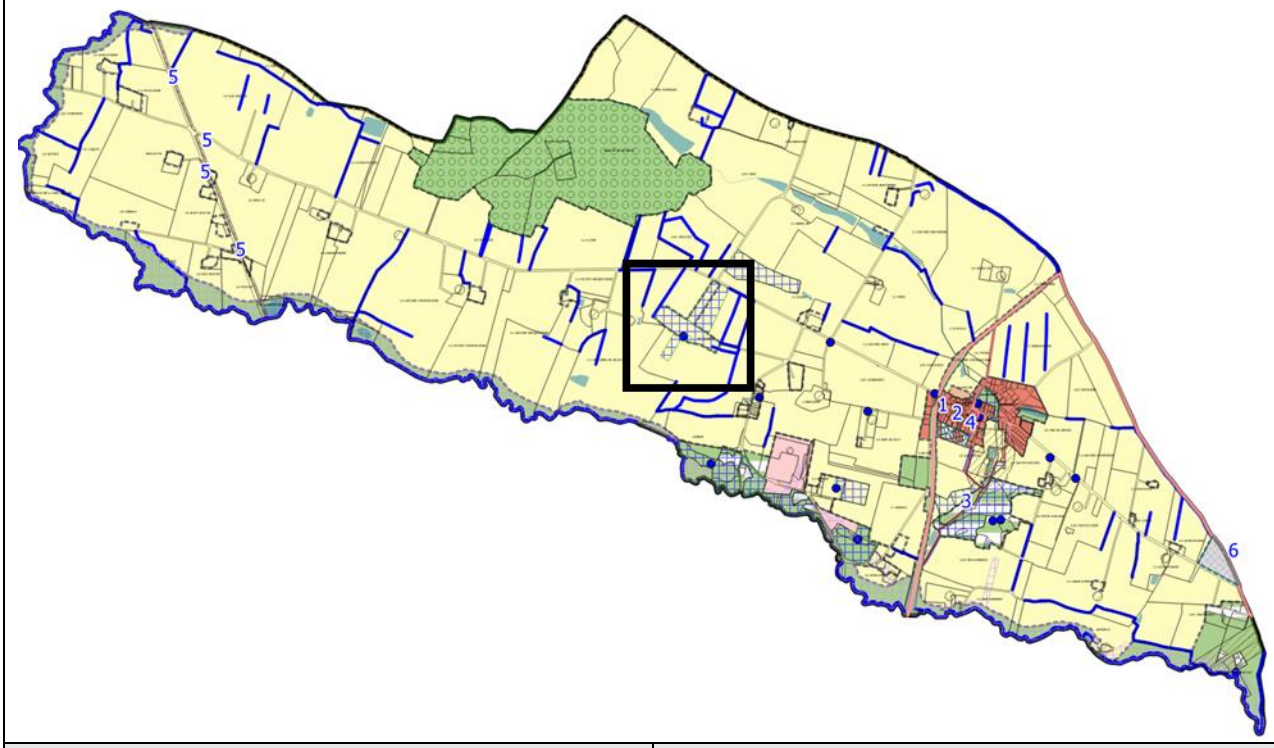
L'article L.153-54 du code de l'urbanisme, dont voici un extrait, prévoit « Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération **a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence** ; »

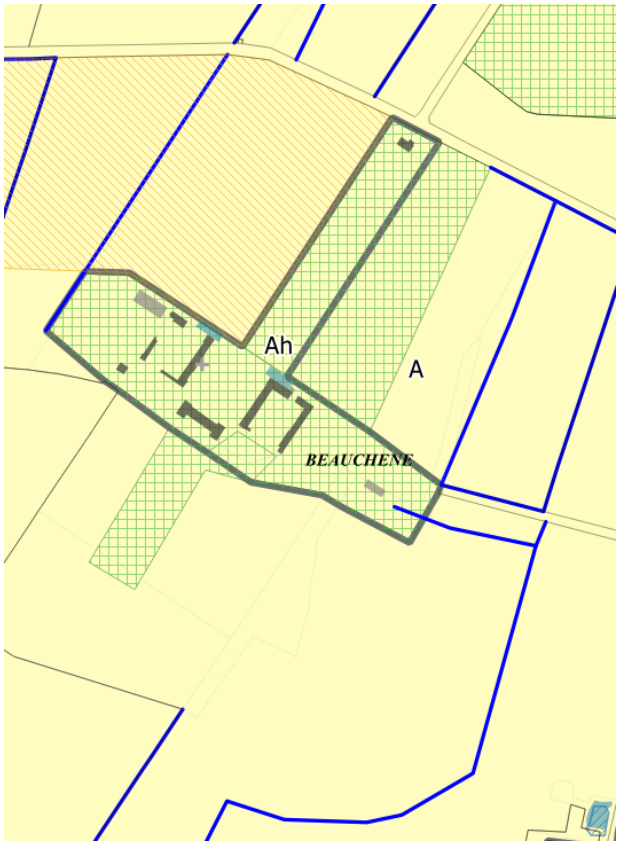
Voici donc, après la présentation du contexte, du site et du projet, à l'origine de la présente procédure de Déclaration de projet, la formulation de la mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

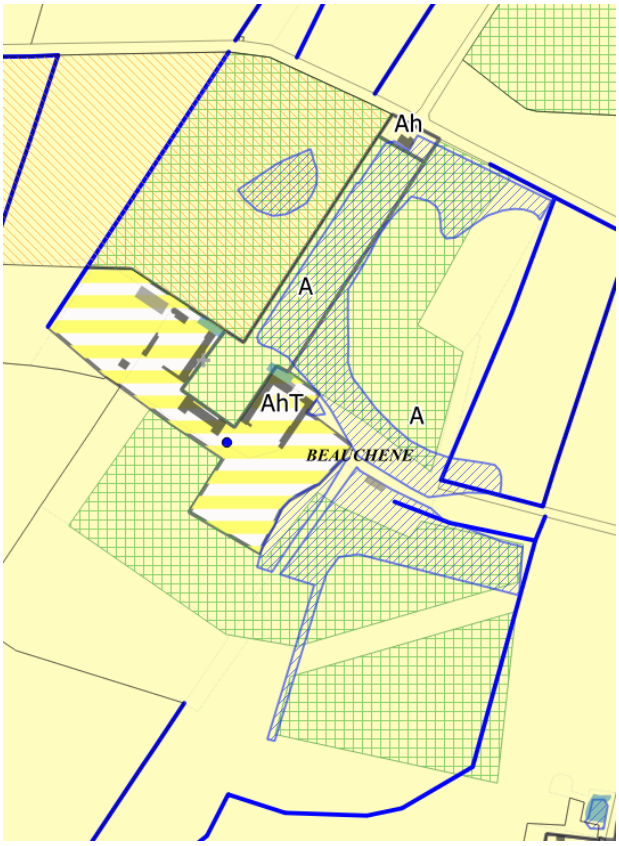
1-Modification plan de zonage :

Situation



Extrait du plan de zonage initial	Extrait du plan de zonage modifié





Justification des adaptations apportées

Le secteur AhT est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, donnant du droit à construire. Ainsi, l'ensemble de l'emprise AhT est constructible. Toutefois, le règlement littéral limite le droit à construire à 4000m² de surface bâtie supplémentaire aux surfaces bâties existantes.
A ce jour, les surfaces bâties comprises en zone AhT s'élèvent à 2741 m² (emprise au sol).
Au projet de valorisation du site du château de Beauchêne, il est envisagé :
- l'implantation de deux orangeries d'une surface de 1500m² au total
- l'installation d'un terrain de tennis : environ 648 m²
- la réalisation d'une piscine : 60 m²
- l'implantation de tentes (surface non communiquée).

Ces 4000m² sont uniquement dédiés aux destinations suivantes : restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Le bâtiment existant, en cours de rénovation, situé à l'entrée Nord de l'accès principal du château, est maintenu en secteur Ah, comme au PLU initial.

Le parc est classé en zone agricole afin de privilégier la préservation du parc du château et la mise en œuvre du projet de développement agricole du site.

La trame délimitée au titre de la loi paysage et de la préservation des continuités écologiques est élargie à l'ensemble des espaces boisés ou des espaces comportant des arbres remarquables du parc du château. Cette trame a été supprimée du secteur AhT car dans cette emprise les plantations existantes sont principalement d'anciens vergers qui méritent d'être remplacés ainsi que des pelouses.
La trame a été ajoutée dans la cour d'honneur du château afin de la préserver de toute nouvelle construction, voire que soit recréer les jardins à la française d'antan (prévu au projet).

Le STECAL AhT a une superficie de 2,69 ha environ. Ce périmètre, qui peut paraître important, mais il parait souhaitable que « les équipements » de valorisation du château ne soient pas accolés pour assurer la préservation des perceptions des façades du château.

2- Amendements apportés au règlement littéral :

Le règlement de la zone agricole intègre les secteurs Ah et AhB. Pour poursuivre la logique de fonctionnement du règlement littéral du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, il est proposé de compléter le règlement de la zone agricole avec l'ajout du secteur AhT.

Voici les extraits du règlement du PLU faisant l'objet d'adaptation :

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
Caractère de la zone	**Caractère de la zone**
La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique. La zone A comprend 2 secteurs : - Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. - AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière.	La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique. La zone A comprend 3 secteurs : - Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti. - AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière. - AhT : secteur agricole à vocation touristique du château de Beauchêne et de (SALSA). Le règlement y précise certaines règles destinées à encadrer le type d'activités prévues sur ces sites : Restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Justifications

Le secteur est ajouté au titre de la zone et les destinations des constructions admises dans le secteur AhT sont précisées. Pour mémoire, voici un extrait des définitions des destinations et sous destination prévue par le code de l'urbanisme (sources :), qui ont guidé le choix des destinations à admettre en secteur AhT afin de permettre la mise en œuvre du projet de valorisation du château :

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Il est prévu la création d'un restaurant sur site.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Le projet de présentation de matériel agricole semble répondre à cette définition. En effet, à l'occasion de la présentation des engins, des ventes pourraient être conclues.
Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Il est envisagé la proposition d'hébergement dans des tentes, et il pourrait aussi envisagé une évolution des constructions existantes vers de l'hébergement hôtelier.

Cinéma : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Dans le cas où il serait nécessaire que des équipements soient mis en place pour les projection de mapping video.
Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Exemple : équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples…), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …),	Les deux orangeries sont des installations destinées à accueillir du public afin d' organiser des activités de loisirs ou de fêtes.

Rédaction modifiée

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (A, Ah, AhB et AhT) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,…) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.
Cette étude peut déterminer la nature du sol, la présence effective de cavités, et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

<u>Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :</u>

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
  - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
  - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
  - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire…) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- le changement de destination de bâtiments existants, pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale, aux conditions suivantes :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,…)
  - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,…) ;

Dans les secteurs Ah et AhB uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, uniquement dans le cadre de l'installation d'un agriculteur qui souhaite relancer une activité agricole disparue à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,…),
  - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
  - qu'il ne soit créé qu'un seul logement par bâtiment.

- L'extension des constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
  - dans une limite de 150 m² d'emprise au sol après extension,
  - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
  - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'inter-distance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

Dans les secteurs AhT uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

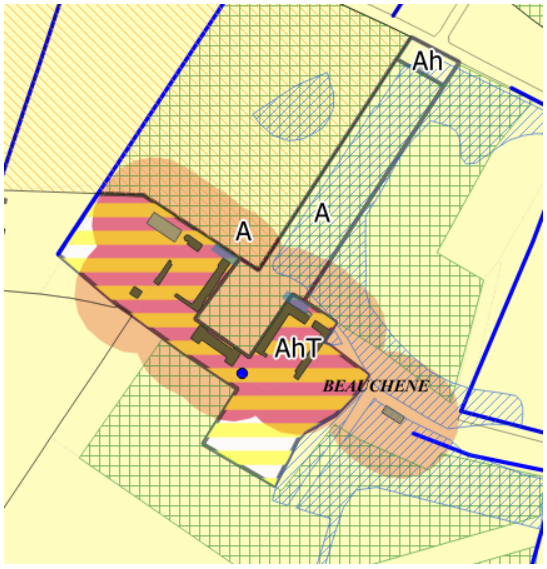
- La réhabilitation des constructions existantes,
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : Habitation, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, et ayant pour destination la restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public, dans la limite d'une emprise au sol totale nouvellement bâtie de 4000m² pour le secteur AhT du site de Beauchêne.

Justifications

Avec ces limites de zonage, toute la zone A est constructible pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, en dehors de l'emprise du parc identifiée par la trame bleue.

En secteur Ah, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, sont autorisés. Ce qui laisse la possibilité de faire évoluer la construction située à l'entrée Nord du château.

Le STECAL identifié en secteur AhT permet la réhabilitation des constructions existantes vers des destinations précises, attachées au projet de valorisation du château. Il autorise aussi la réalisation de constructions nouvelles vers les destinations attachées à l'activité économique du château et dans la limite de 4000m² d'emprise au sol supplémentaire.



En secteur agricole , il est prévu que les constructions soient implantées à une distance maximale de 50m de la construction principale (agricole ou habitation, selon). La carte ci-contre montre que le STECAL AhT répond à cette préconisation des 50m comptés depuis l'ensemble des constructions existantes. Ainsi la délimitation de la zone constructible assure la mise en œuvre d'un projet de constructions groupées. C'est la raison pour laquelle la notion de 50m n'est pas reprise au règlement du secteur AhT.

Rédaction modifiée

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 12 m de hauteur totale.

La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :

- 3,5 mètres à l'égout du toit
- 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

En secteur AhT, les construction à usage de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public, ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

⇨ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,

⇨ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ⇨ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante, ⇨ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
Justifications
Pour assurer la cohérence du règlement, il est défini une règle de hauteur propre aux destinations des constructions autorisées au secteur AhT. Toutefois les hauteurs maximales restent identiques aux hauteurs définies dans les autres zones agricoles, avec une règle alternative dédiée au cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie.

3- Evolution du tableau des surfaces

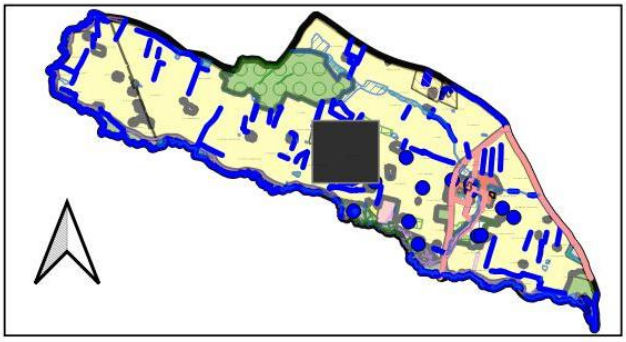
L'évolution présentée au présent tableau tient compte de la présente procédure et de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin-du-Limet.

Zones	Caractère des zones	Surfaces en hectares au PLU initial	Surfaces en hectares au PLU modifié
Zones urbaines (U)		**23,8**	**23,8**
UA-Uanc	Zone urbaine de centre-bourg	4,3	4,3
UB	Zone urbaine d'habitat récent	9,1	9,1
UE	Zone urbaine d'équipements et d'activités	10,4	10,4
Zone à urbaniser (AU)		**1,4**	**1,4**
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	1,4	1,4
Zone naturelles (N)		**163,3**	**162,27**
NP	Zone naturelle protégée	145,6	145,6
Nh	Zone naturelle d'habitat diffus	7,1	6,07
NL	Zone naturelle de loisirs et de tourisme	10,6	10,6
Zones agricoles		**880,5**	**883,39**
A	Zone agricole	858,9	859,4
Ah	Zone agricole d'habitat diffus	21,7	17,19
AhB	Zone agricole d'habitat diffus Cité de Bellevue	0,9	0,9
AhT	Zone agricole touristique	/	4,24
Superficie de la commune		1070	1070
EBC		70	70
Eléments de paysages protégés		29,6	31,98

D- EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Saturnin du Limet

Extrait du plan de zonage modifié 1/4000ème



Légende

Zonage
- A- Zone agricole
- Ah - Secteur d'habitat diffus
- AhT - Zone agricole de Tourisme (STECAL)

Autres prescriptions
- 07 - Elément de paysage

Elements identifiés
- Eléments de paysage

Haies identifiées
- Eléments de paysage

Informations complémentaires
- Présomption de patrimoine archéologique
- Zones humides

E- LE REGLEMENT LITTERAL MODIFIE

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 3 secteurs :

- Ah : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominantes agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti.

- AhB : secteur agricole d'habitat diffus de la cité de Bellevue. Le règlement y précise certaines règles destinées à préserver le caractère historique et patrimonial de cette cité ouvrière.

- AhT : secteur agricole à vocation touristique du château de Beauchêne et de (SALSA). Le règlement y précise certaines règles destinées à encadrer le type d'activités prévues sur ces sites : Restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.

Dispositions particulières :

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R. 123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (inventaire BASIAS).
- Une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de l'Oudon et de ses affluents, et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement ;
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Une zone soumise à un risque de mouvement de terrain, non exhaustive, lié à la présence de cavités souterraines.

Il est précisé que :

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone (A, Ah, AhB et AhT) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,…) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Dans les zones soumises à des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines, telles que délimitées au règlement graphique, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude spécifique, préalablement à la réalisation de son projet.

Cette étude peut déterminer la nature du sol, la présence effective de cavités, et les mesures techniques à mettre en œuvre pour adapter le projet à la nature et à l'importance du risque.

Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
  - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
  - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
  - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire…) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- le changement de destination de bâtiments existants, pour une vocation complémentaire à une activité agricole principale, aux conditions suivantes :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,…)
  - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,…) ;

<u>Dans les secteurs Ah et AhB uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :</u>

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, uniquement dans le cadre de l'installation d'un agriculteur qui souhaite relancer une activité agricole disparue à la date d'approbation du PLU.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m²,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre ou en terre, charpente bois traditionnelle,…),
  - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
  - qu'il ne soit créé qu'un seul logement par bâtiment.

- L'extension des constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
  - dans une limite de 150 m² d'emprise au sol après extension,
  - à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
  - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

Dans les secteurs AhT uniquement, en plus des éléments admis dans le secteur A :

- La réhabilitation des constructions existantes,
- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induise pas la création de logement supplémentaire.
- Les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,…) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : Habitation, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des lieux, et ayant pour destination la restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et autres équipements recevant du public, dans la limite d'une emprise au sol totale nouvellement bâtie de 4000m² pour le secteur AhT du site de Beauchêne et de 500m² pour le site de Salsa.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration,…). Dans ce cas, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :

- ⇨ 15 m pour la RD 110
- ⇨ 10 m pour les autres routes départementales,
- ⇨ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :

⇨ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'interêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),

⇨ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières au voisinage des voies classées à grande circulation :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie d'au moins 75 m pour la RD 771, excepté pour les constructions agricoles.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :

- ⇨ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,…),
- ⇨ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
- ⇨ pour les constructions annexes,
- ⇨ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- o 7 mètres à l'égout du toit
- o 12 m de hauteur totale.

La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser :

- o 3,5 mètres à l'égout du toit
- o 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).

En secteur AhT, les construction à usage de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et autres équipements recevant du public, ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

⇨ aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,

⇨ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

⇨ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,

⇨ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins. On doit obligatoirement réserver la terre végétale décapée dans le cadre des travaux pour un réemploi éventuel sur place.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (brique creuse,…).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales…. Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,…. Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

Recommandation :

- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,…).*

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certaines recommandations :
  - ⇨ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
  - ⇨ Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
  - ⇨ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
  - ⇨ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
  - ⇨ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
  - ⇨ Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
  - ⇨ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

3) Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :

Dispositions générales :

Façades et ouvertures : Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

Recommandations : Eviter les bardages PVC. les enduits à relief, les coffres de volets roulants en saillie des façades.

Toitures : Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.

Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :

Recommandations pour les réhabilitations des façades et ouvertures :

- *Les fenêtres doivent présenter des profils fins.*
- *Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.*
- *La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.*
- *Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.*
- *Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.*
- *Pour l'éclairage des combles on évitera les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes. On préférera des lucarnes pendantes en rez-de-chaussée, et des petites lucarnes à deux pans en toiture sur les constructions présentant un étage droit.*

Toitures : En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 35°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

Disposition particulière au secteur AhB (Bellevue) :

Lors des réhabilitations, on doit préserver un égout du toit filant avec les constructions voisines, tout en préservant les lucarnes pendantes.

4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin, atelier,…) et autres constructions (bâtiments agricoles, équipements publics,…):

Toitures : Les doivent être de teinte sombre.

Façades : Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

5) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.
- Les clôtures maçonnées, plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.

6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les fenêtres doivent être en bois ou aluminium.
- Les toits inclinés des constructions doivent être couverts en ardoises naturelles.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,…) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Eléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- haies de bonne qualité et aux rôles importants (relevées en rouge au règlement graphique) : Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et à hauteur de +30% du linéaire supprimé.

- haies de bonne qualité aux rôles moyennement importants (relevées en jaune au règlement graphique) :
  Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés :
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent. On pourra s'appuyer sur les connexions à restaurer affichées au règlement graphique pour reconstituer des haies en compensation de celles supprimées.
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.

Eléments de paysage de type bois/parc à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - De défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés, à condition d'être dument justifiés
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE A 14 – COEFFICIANT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

F- EXAMEN CONJOINT DU PROJET PAR LES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

- Note de l'office de Tourisme – Fougères
- Liste des personnes publiques invitées et retours
- Procès-verbal de la tenue de l'examen conjoint
- Avis de la Chambre d'agriculture