

Communauté de Communes du Pays Fléchois



**Pays Fléchois**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE  
EN COMPATIBILITE PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Notice  
Pour saisine de l'autorité environnementale  
(MRAe)

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLUi-H	22 septembre 2016	19 décembre 2019	14 janvier 2021
Modification de droit commun du PLUi-H n°1	26 avril 2021		24 février 2022
Modification de droit commun du PLUi-H n°2	24 octobre 2022		
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-H	26 juillet 2023		



## Sommaire

<b>CONTEXTE .....</b>	<b>5</b>
I. La Communauté de Communes du Pays Fléchois.....	5
II. Le choix de la procédure de modification du PLUi-H.....	7
A. Le PLUi-H de la CC du Pays Fléchois .....	7
B. La mise en compatibilité du PLUi-H dans le cadre d'une déclaration de projet .....	8
III. Les démarches et consultations associées.....	8
<b>PRESENTATION DU PROJET.....</b>	<b>9</b>
I. Le projet d'extension de la gendarmerie de La Flèche.....	9
A. Composition du projet .....	9
B. Situation de la gendarmerie dans la commune .....	10
C. Situation de la gendarmerie et de son extension dans son environnement proche ....	11
D. Le projet et le zonage du PLUi-H opposable en 2022.....	12
1. Le PLUi-H opposable en 2022 .....	12
2. Le projet et les modifications du PLUi-H .....	12
II. Choix architecturaux .....	13
III. Un projet qui s'insère dans la continuité urbaine.....	14
<b>INTERET GENERAL.....</b>	<b>15</b>
I. Des missions d'intérêt général.....	15
A. Les missions de la gendarmerie .....	15
1. Assurer la sécurité, le maintien de l'ordre et des missions de police judiciaire.....	15
2. La brigade de gendarmerie de La Flèche .....	15
B. Le logement des gendarmes.....	15
II. Un espace optimisé.....	16
A. Des formes urbaines économes en foncier.....	16
B. Une réponse différenciée aux besoins de logements des gendarmes.....	16
III. Compatibilité avec les documents d'urbanisme .....	17
A. Compatibilité avec les objectifs du SCoT .....	17
B. Compatibilité avec les objectifs du PLUi-H .....	18
<b>LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL .....</b>	<b>20</b>
I. Le socle territorial.....	20
A. Le sol et le sous-sol .....	20
B. La biodiversité.....	21
C. La ressource en eau .....	22
D. Le paysage .....	23
II. Le contexte territorial.....	24
A. Les risques.....	24

B. L'assainissement .....	24
C. Les déchets.....	24
D. Servitude d'utilité publique (SUP) .....	24
E. L'agriculture .....	25
F. L'archéologie .....	25
<b>EVOLUTIONS DU PLUI-H DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....</b>	<b>26</b>
<b>INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>28</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>30</b>

# CONTEXTE

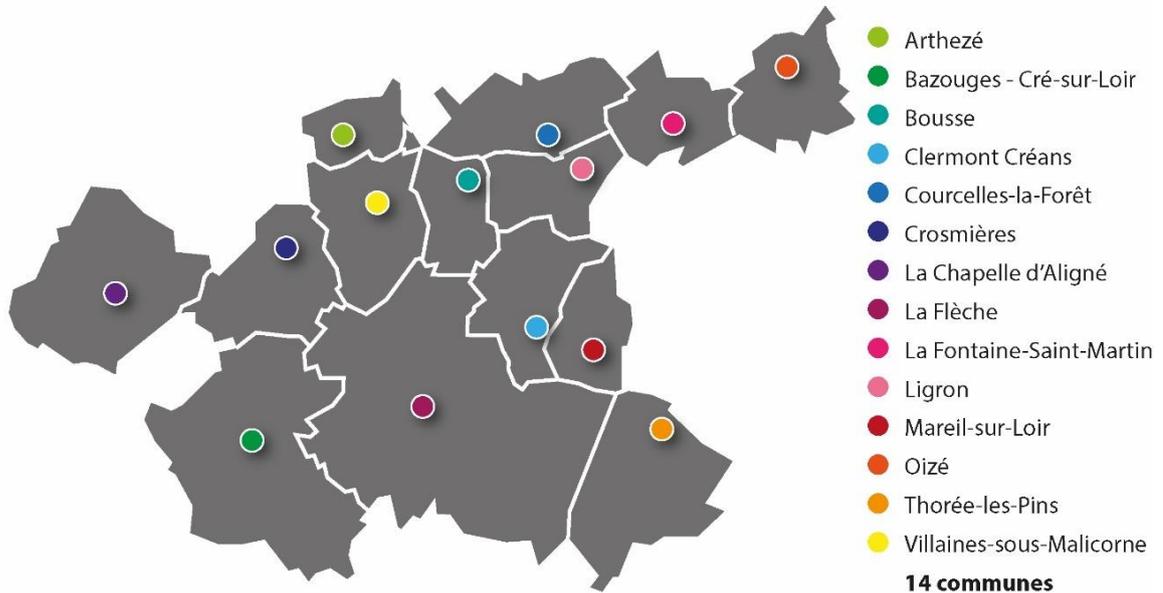
## I. La Communauté de Communes du Pays Fléchois

La Communauté de Communes du Pays Fléchois appartient à la région Pays de la Loire et s'étend sur le département de la Sarthe.

*La CCPF dans son contexte régional*

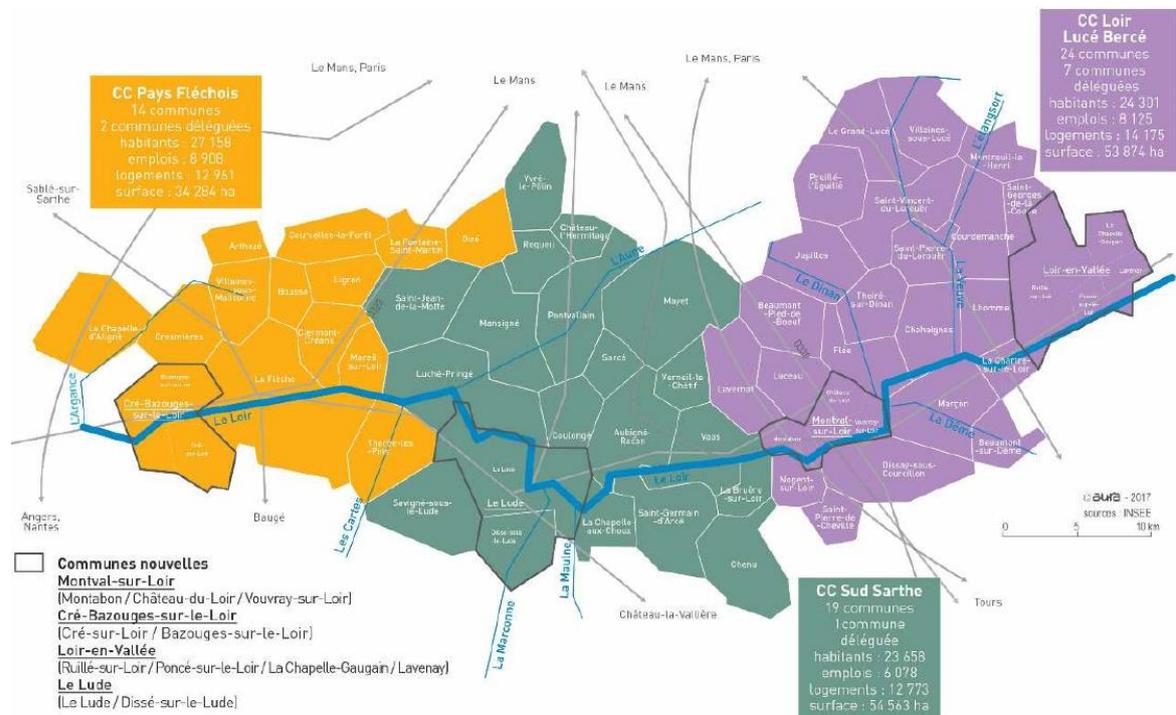


Le District du Pays Fléchois a été créée en 1991, composé de 7 communes. Elargissant successivement son périmètre à Bousse, Thorée-les-Pins et Villaines-sous-Malicorne en 1992, Arthezé en 1993 puis Courcelles-la-Forêt et Ligron en 2014, le District est devenu Communauté de Communes par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Au 1er janvier 2018, la CCPF a intégré les communes de Oizé et La Fontaine-Saint-Martin. En 2019, 26 917 habitants étaient recensés au sein de la CC du Pays Fléchois (données INSEE).



La Communauté de Communes du Pays Fléchois est membre du PETR Vallée du Loir sur le périmètre duquel le SCoT a été prescrit le 5 décembre 2013, arrêté le 05 juillet 2018 et approuvé le 9 mai 2019. Ce dernier identifie la ville de La Flèche en tant que pôle de centralité « locomotive » du territoire.

La CCPF dans le PETR Vallée du Loir / Périmètre du SCoT



La CCPF, au cœur d'un quadrilatère Laval-Le Mans-Tours-Angers, est dotée de voies de communication performantes pour le Sud Sarthe : A 11 Paris-Le Mans-Angers-Nantes, RD306 Laval-Sablé-La Flèche-Tours. Ainsi, ce réseau permet d'accéder par autoroute à Angers ou au Mans en 40 min, à Nantes en 1h30 et à Paris en 2h30. La gare TGV du Mans est la plus employée par les habitants pour les connexions vers Paris.

*La CCPF dans son contexte départemental*



La commune principale est La Flèche, qui compte environ 15 000 habitants et représente près de 55% de la population totale de la collectivité. Elle est la deuxième commune la plus peuplée de Sarthe. Le territoire est un bassin important en matière d'emplois à l'échelle départementale.

Entre bocage, vallée humide et boisements, les paysages participent à la qualité paysagère et écologique du territoire, et représentent un atout d'importance pour l'agriculture et le tourisme local.

## II. Le choix de la procédure de modification du PLUi-H

### A. Le PLUi-H de la CC du Pays Fléchois

La Communauté de Communes du Pays Fléchois dispose d'un PLUi-H qui a fait l'objet d'une évolution :

Procédures	Date de l'approbation
Élaboration du PLUi-H	14 janvier 2021
Modification n°1 du PLUi-H	24 février 2022
Modification n°2 du PLUi-H	

Le 26 juillet 2023, la CC du Pays Fléchois a prescrit la modification de son PLUi-H dans le cadre d'une déclaration de projet.

## B. La mise en compatibilité du PLUi-H dans le cadre d'une déclaration de projet

La procédure de mise en compatibilité du PLUi-H dans le cadre d'une déclaration de projet relève de l'application des articles R.153-15 à R.153-18 du code de l'urbanisme.

Extrait du code de l'urbanisme :

*Article R153-15 :*

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'EPCI et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;*

*2° Soit lorsque la commune a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le président mène la procédure de mise en compatibilité.*

*Le conseil de communauté adopte la déclaration de projet.*

*La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.*

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays Fléchois (CC du Pays Fléchois) est établie conformément aux textes en vigueur. Elle vise à permettre la réalisation d'un projet public, situé sur une parcelle propriété de la commune de La Flèche, en extension du site de l'actuel gendarmerie (3 allée Jean Picard, 72000 La Flèche). Le projet prévoit l'extension de l'actuelle gendarmerie par la construction de locaux de brigade et de logements à destination des gendarmes du site, ainsi que les parkings et voies d'accès nécessaires à leur fonctionnement.

La mise en compatibilité du PLUi-H vise donc à :

- Permettre l'extension des locaux de la brigade de gendarmerie ;
- Permettre l'implantation de nouveaux logements à destination des gendarmes ;
- Autoriser la création de voies d'accès et de parkings nécessaires à leur fonctionnement.

## III. Les démarches et consultations associées

Le présent dossier est le support à :

- L'examen de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAE) dans le cadre de la procédure d'examen dit « au cas-par-cas » ;
- L'examen conjoint des PPA ;
- L'enquête publique.

# PRESENTATION DU PROJET

## I. Le projet d'extension de la gendarmerie de La Flèche

### A. Composition du projet

Le projet d'extension de la gendarmerie consiste à :

- Permettre l'extension des locaux de la brigade de gendarmerie ;
- Permettre l'implantation de nouveaux logements à destination des gendarmes ;
- Autoriser la création de voies d'accès et de parkings nécessaires à leur fonctionnement.

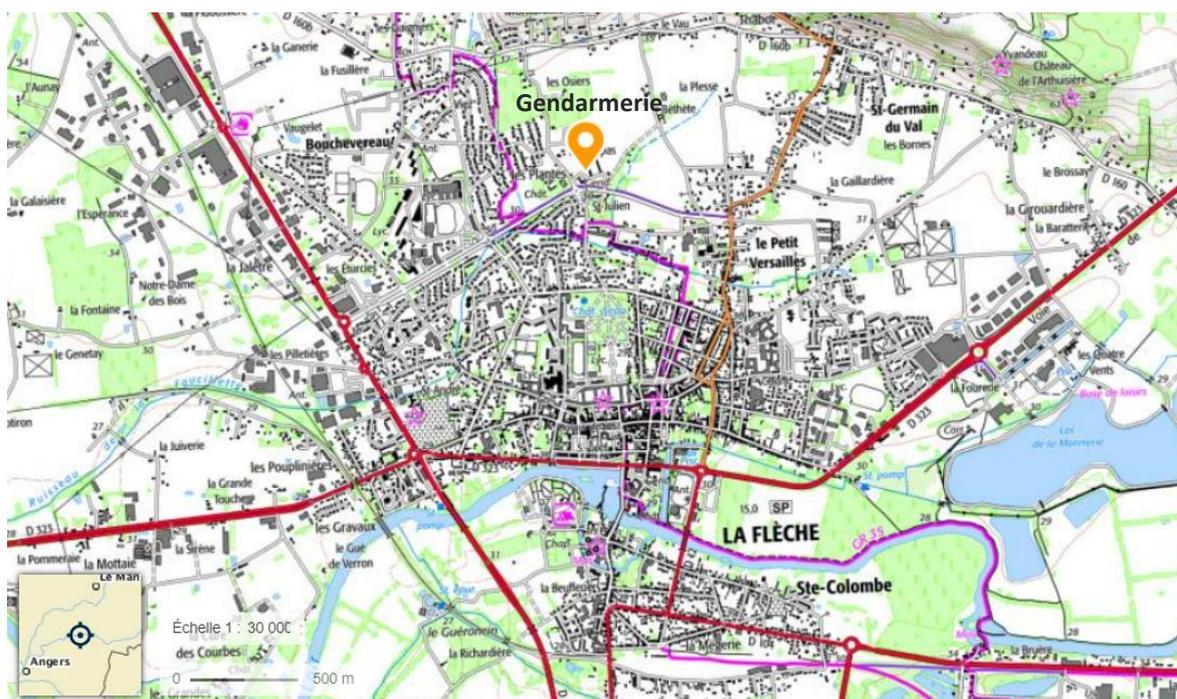
La partie extension de la brigade, se compose d'un bâtiment regroupant des locaux pour la brigade motorisée et pour le Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie (PSIG).

La partie logements se compose de :

- De 5 bâtiments collectifs ou groupés de volumes variés accueillant 43 logements ;
- De jardins privés, de places de stationnements, de voirie et chemins d'accès aux logements, d'espaces communs.

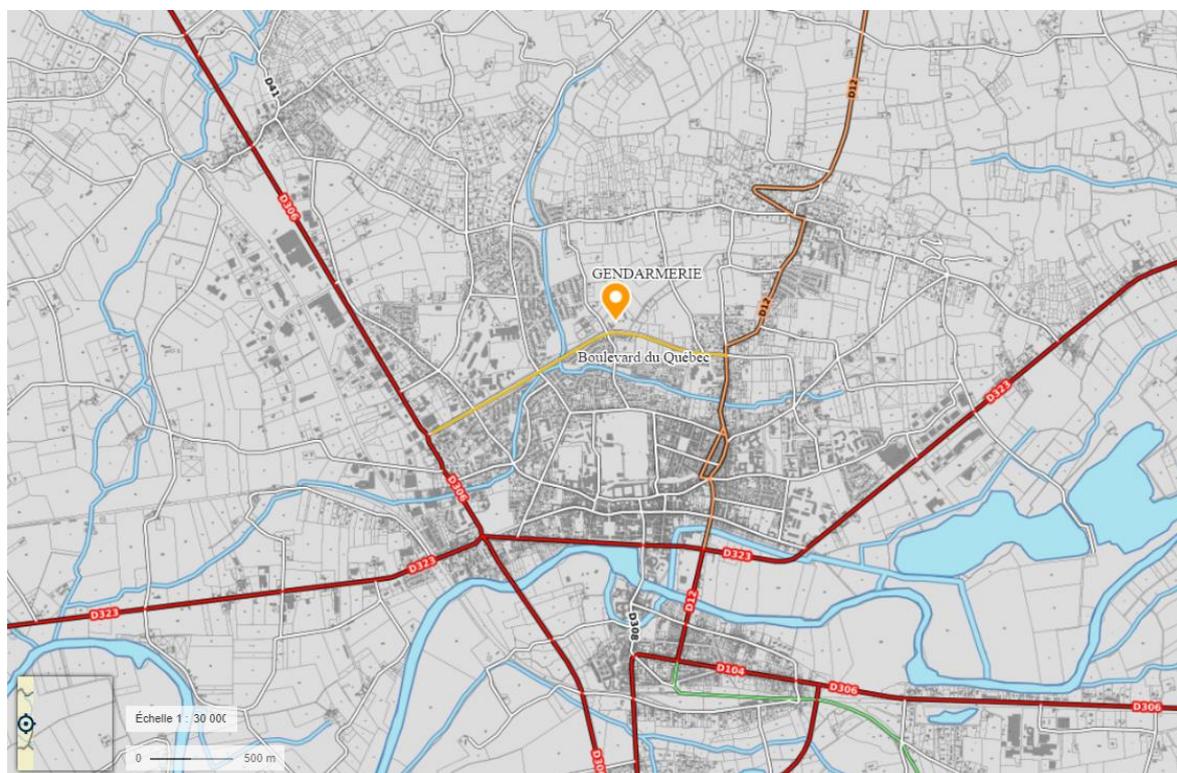
La typologie des logements varie du T2 au T6, d'une surface moyenne de 52m<sup>2</sup> à 118m<sup>2</sup>, comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Ce tableau présente également les surfaces occupées par la partie brigade et la partie logements et plus en détails, les surfaces affectées à chaque logement et local.

## B. Situation de la gendarmerie dans la commune



*Situation de la gendarmerie dans l'agglomération*

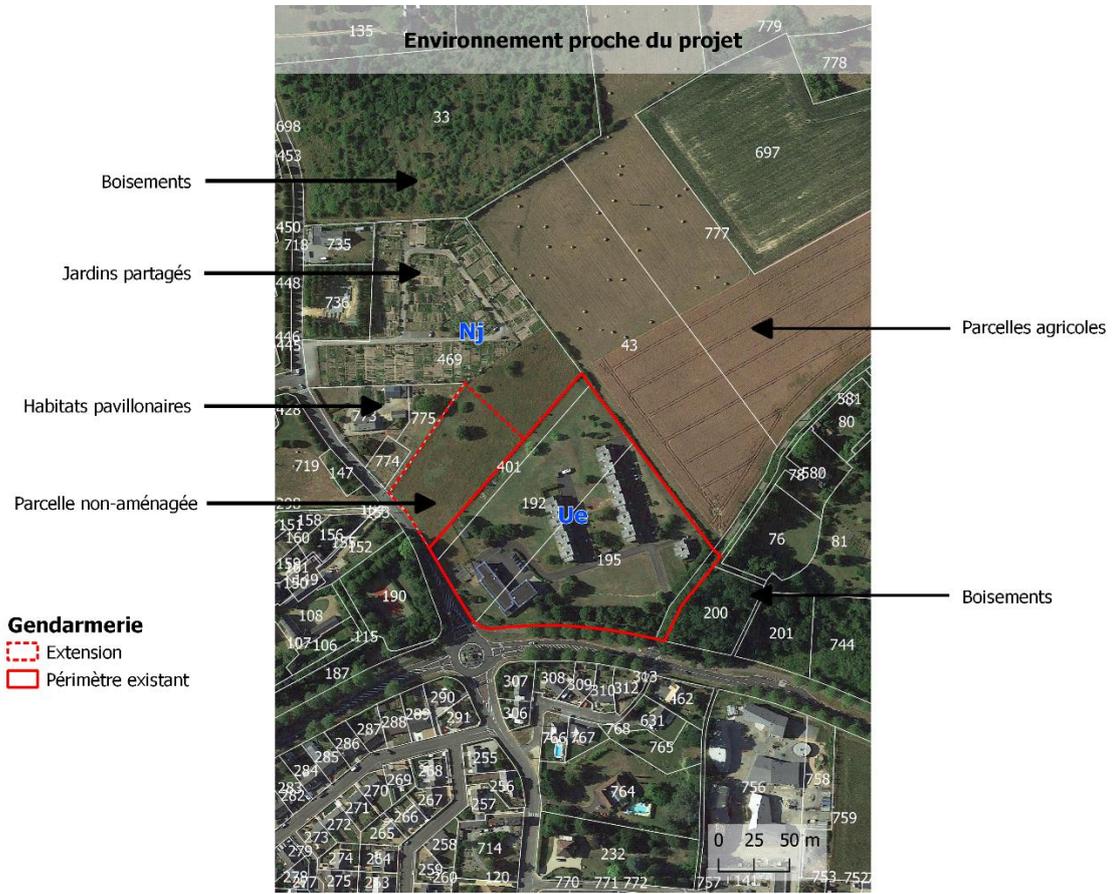
La gendarmerie est située en périphérie nord de l'agglomération de La Flèche. À l'intersection du boulevard du Québec et de la rue des Plantes, elle dispose d'une bonne desserte routière, qui permet aux gendarmes de rejoindre rapidement les axes de communication majeurs du sud (RD 306, RD 323, RD 12).



*Desserte routière de la gendarmerie*

## C. Situation de la gendarmerie et de son extension dans son environnement proche

À la limite nord de l'agglomération, la caserne est bordée de parcelles occupées des manières suivantes : :



**FAISABILITE extension Gendarmerie La Flèche**  
Sertre Habitat  
Dossier A2119

**PHARO**  
architectes et urbanistes

**Repérage photographique**  
FAISA V05

Echelle : 1:10.00  
1:10.00, 1:10.00,  
1:4.25, 1:2.57, 1:2.29,  
1:30.77 ème

Fichier A2119\_FAISADLB

**5**

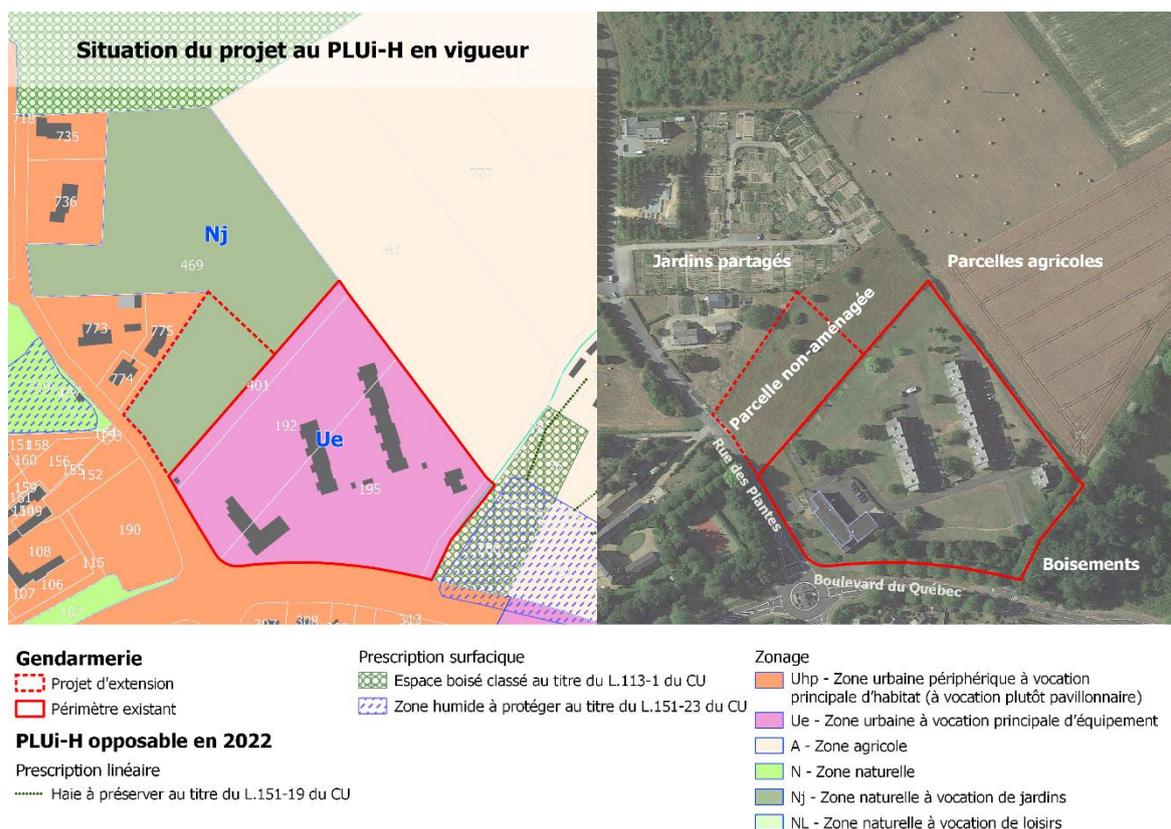
## D. Le projet et le zonage du PLUi-H opposable en 2022

### 1. Le PLUi-H opposable en 2022

Au PLUi-H opposable en 2022, le site de la caserne est en zone Ue, correspondant à une zone Urbaine à vocation principale d'équipement.

Les terrains libres de constructions qui entourent la caserne sont concernés par les zonages suivants :

- À l'est, une zone Agricole (A), complété d'un Espace Boisé Classé (EBC) et d'une Zone Humide ;
- Au nord-est, une zone A ;
- Au nord-ouest, une zone Naturelle à vocation de jardins (Nj).



### 2. Le projet et les modifications du PLUi-H

L'extension de la gendarmerie est prévue en partie à l'intérieur de son périmètre actuel et en partie en extension de ce périmètre.

Le choix pour l'implantation de l'extension s'est porté vers une partie de la parcelle appartenant à la commune de La Flèche, enregistrée au cadastre n°469 section ZO située au nord-ouest de la gendarmerie, en retenant les principes suivants :

- Éviter la réduction de la zone agricole ;
- Éviter la destruction d'une zone humide, d'un Espace Boisé Classé et de haies protégés ;
- Éviter des extensions sur le domaine public de réseaux routiers, d'assainissement, d'électricité et de télécommunications.

Actuellement concernée par un zonage Nj correspondant à une zone Naturelle à vocation de jardins, la parcelle retenue pour l'extension de la gendarmerie, est un espace non-aménagé qui trouve une nouvelle destination en lien avec la proximité de la gendarmerie. En définitive, les modifications apportées au PLUi-H consistent à réduire la zone Nj de 0,5ha au bénéfice de la zone Ue qui s'en trouve augmentée. La zone Ue correspond à une zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...) et a un caractère d'intérêt générale. Cette zone prévoit également la création de logement sans réserve pour les équipements de défense dont la présence sur place est nécessaire. Sont notamment concernés : les casernes et les gendarmeries (cf. règlement écrit de la zone Ue en annexe de la présente notice).

L'extension de la gendarmerie est prévue sur la partie enherbée et n'impacte pas le périmètre des jardins familiaux.

L'extension ne projette pas la création d'un nouvel accès. L'accès unique rue des plantes est maintenu.

## II. Choix architecturaux

Depuis la rue, un alignement de façade est recherché entre le local existant de la gendarmerie et le local projeté, afin de constituer un front bâti homogène, animé par une césure entre l'existant et le projet, qui laisse place à la voie d'accès de la caserne.

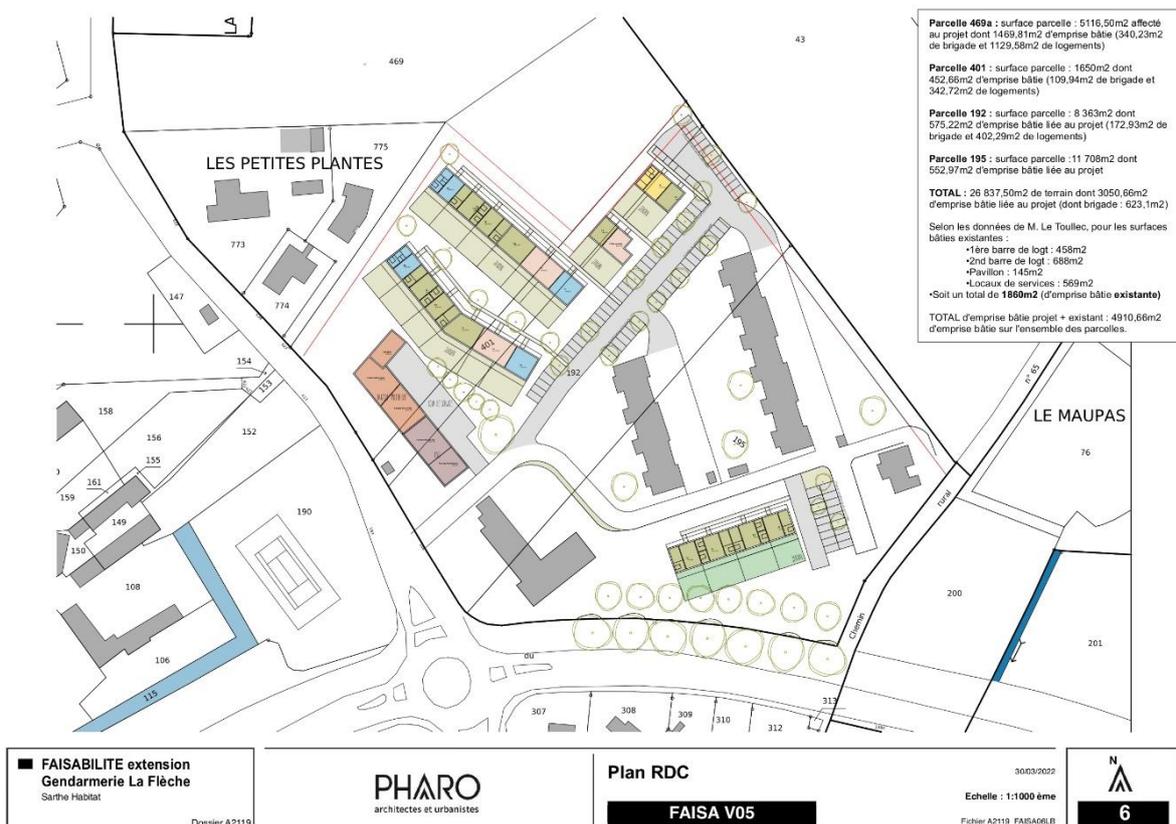
La forme urbaine du projet compose principalement avec des bâtiments collectifs, allié à des formes intermédiaires de pavillons. La hauteur des bâtiments d'habitation va du R+1 pour deux bâtiments au R+2 pour trois bâtiments.

Les constructions projetées sont implantées à plus de 5m de la limite de l'emprise publique et des limites séparatives.

L'emprise au sol totale des bâtiments projetés est de 0,3ha.

Les voiries et les parkings projetés représentent 0,3ha. Plus d'une soixantaine de places de stationnements sont prévues.

Le projet prévoit 0,2ha de surfaces de jardins privés, soit une quinzaine de jardins.



### III. Un projet qui s'insère dans la continuité urbaine

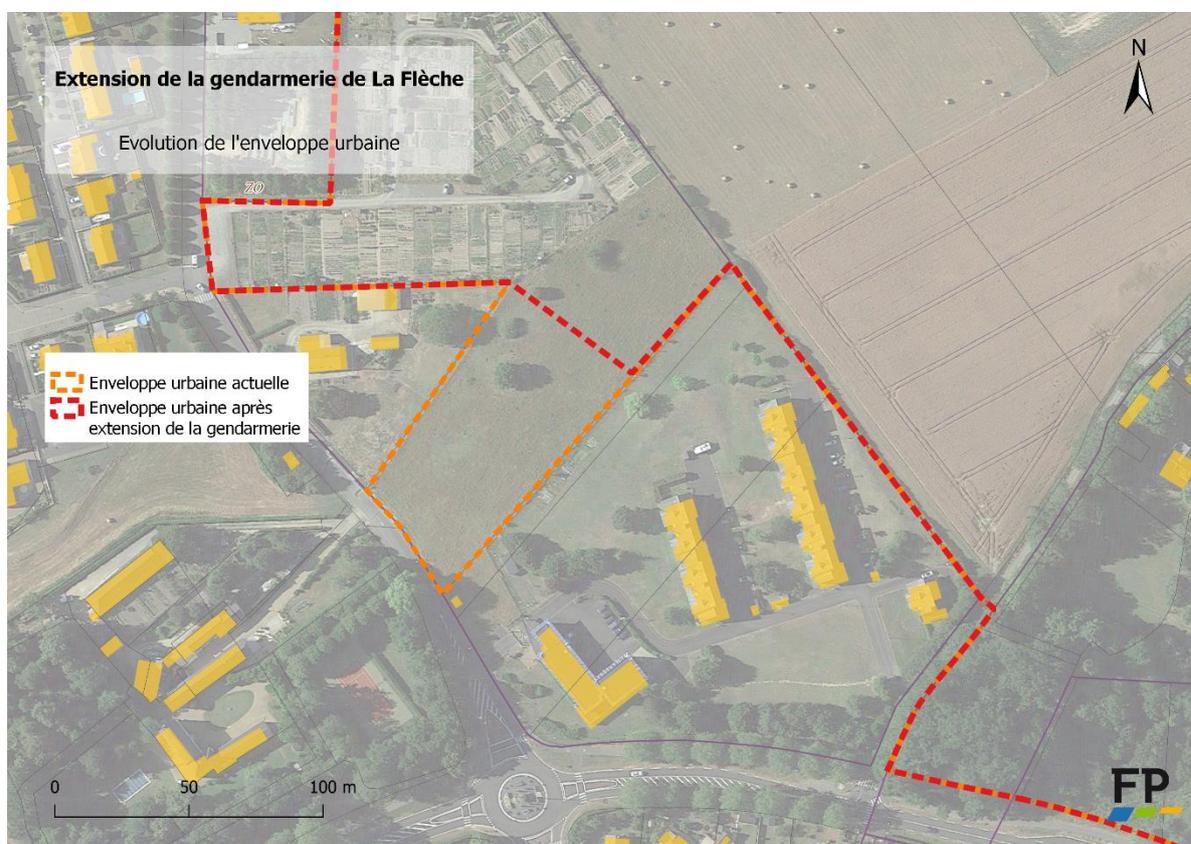
L'extension du périmètre de la gendarmerie est projetée de manière à préserver la continuité urbaine, mais aussi à limiter les nuisances sur l'activité agricole, le voisinage et l'utilité sociale des jardins familiaux existants.

Le projet amène l'urbanisation d'une partie de la parcelle n°469 section Z0, depuis la route, jusqu'à la limite de la parcelle urbanisée voisine, au nord-ouest du projet. La superficie de cette parcelle concernée par le projet est de 0,5ha. Cette extension est limitée grâce à la mobilisation d'un foncier disponible au sein de périmètre actuel de la gendarmerie.

Le choix du site permet donc d'éviter l'urbanisation de secteurs où les impacts sur l'environnement et l'agriculture seraient plus significatifs :

- Un champ exploité, en zone Agricole au nord-est ;
- Un bois classé en Espace Boisé Classé et en zone Agricole à l'est.

Après urbanisation, l'enveloppe urbaine sera augmentée.



# INTERET GENERAL

## I. Des missions d'intérêt général

### A. Les missions de la gendarmerie

#### 1. Assurer la sécurité, le maintien de l'ordre et des missions de police judiciaire

La gendarmerie est une force armée française et ses missions sont les suivantes :

- En matière de sécurité publique la gendarmerie intervient dans les domaines suivants :
  - o Sécurité et maintien de l'ordre public, participation à des opérations de police judiciaire, protection d'édifice sensibles, participation à des dispositifs et plan gouvernementaux, participation à des opérations extérieures, protection d'ambassades à l'étranger ;
  - o Sécurité publique générale : dans le cadre de la mission de sécurité publique générale qu'elle mène de jour comme de nuit, la gendarmerie nationale garantit la protection des personnes et des biens, renseigne, alerte et porte secours.
- Mission essentielle de la gendarmerie nationale, qui y consacre près de 40 % de son activité quotidienne, la police judiciaire consiste à rechercher les infractions à la loi pénale, à les constater, à en rassembler les preuves et à en rechercher les auteurs.

La gendarmerie assure donc des missions d'intérêt général. En tant que services publics, les bâtiments de gendarmerie sont classés au titre de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et dans la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

#### 2. La brigade de gendarmerie de La Flèche

La gendarmerie de La Flèche est composée des unités suivantes :

- La gendarmerie mobile est une force militaire spécialisée au maintien de l'ordre public. Elle est ainsi capable d'être projetée sur l'ensemble du territoire, en métropole et en outre-mer, ainsi qu'à l'étranger, et plus particulièrement les théâtres d'opérations extérieures ;
- Le Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie (PSIG), dont la vocation prioritaire est la lutte contre la délinquance de voie publique principalement la nuit.

### B. Le logement des gendarmes

Les gendarmes sont assujettis à vivre en caserne au titre de l'article L4145-2 du Code de la Défense : *Les officiers et sous-officiers de gendarmerie, du fait de la nature et des conditions d'exécution de leurs missions, sont soumis à des sujétions et des obligations particulières en matière d'emploi et de logement en caserne.* En outre, la gendarmerie doit assurer un logement à ses gendarmes.

Vivre à l'extérieur d'une caserne est possible, soit lorsqu'aucun logement n'est disponible dans la caserne (article L2223-2 du Code de la Défense), soit lorsque le gendarme fait une demande de dérogation. L'article L2223-2 précise *qu'aux termes de l'article L. 2222-1 et en cas d'insuffisance des bâtiments militaires destinés au logement des troupes dans les villes de garnison, il y est suppléé au moyen de maisons ou d'établissements loués par les municipalités, reconnus et acceptés par l'autorité militaire, ou au moyen du logement des officiers et des hommes de troupe chez l'habitant.* Le logement est fourni de la même manière, à défaut de bâtiments militaires dans les villes, villages, hameaux et maisons isolées, aux troupes détachées ou cantonnées ainsi qu'aux troupes de passage et aux militaires isolés.

La caserne de La Flèche accueille actuellement 21 logements existants au sein de sa caserne et des logements en dehors de cette dernière, dans le parc de logements accessible à tous. La gendarmerie de La Flèche fait état d'un manque d'une quarantaine de logements par rapport aux personnes présentes dans la brigade. Les gendarmes de La Flèche et leur famille n'étant pas logés au sein de la caserne occupent donc des logements dans le reste du parc de la commune. Cette situation génère un temps de trajet pour se rendre à la caserne pour les gendarmes qui n'y habitent pas, alors que des missions nécessitent une présence à proximité du lieu de travail (par exemple les missions de nuit du PSIG).

## II. Un espace optimisé

### A. Des formes urbaines économes en foncier

Les constructions de la caserne actuelle ont la forme d'habitats collectifs. Le projet d'extension prolonge cette morphologie et y intègre deux volumes de pavillons groupés. Alors que l'assiette de la gendarmerie actuelle et de son projet d'extension ont une emprise de 2,7ha, les formes des constructions sont groupées et minimisent l'emprise des constructions.

La création de bâtiment au sein de périmètre actuel est à souligner, pour une emprise au sol de 552,97m<sup>2</sup>.

La densité de logements à l'hectare de la caserne est plus que doublée avec ce projet. La densité du bâti en général est plus importante en tant compte des bâtiments de brigade qui ne sont pas dédiés à l'habitat.

Tableau des surfaces

Caserne	Périmètre (ha)	Emprise au Sol des bâtis		Logements	Densité de logements (ha)
		M <sup>2</sup>	Ha		
Actuelle	2,2	1860	0,2	21	9
Projet	0,5	1469,8	0,1	39 en extension	78 en extension
				4 en optimisation foncière	11 en optimisation foncière
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>3 329,8</b>	<b>0,3</b>	<b>63</b>	<b>23,3</b>

### B. Une réponse différenciée aux besoins de logements des gendarmes

La capacité d'accueil actuelle de la caserne de gendarmerie de La Flèche est saturée. Des gendarmes sont donc logés en dehors de cette dernière, dans le reste parc de la ville. La création d'une quarantaine de logements à destination des gendarmes au sein de la caserne permettra la libération de ces logements occupés par des gendarmes en dehors de la caserne et participera à détendre l'offre de logements.

Complétée de locaux de la brigade, l'extension de la gendarmerie projette la création d'une offre de logements de types diversifiés, en adéquation avec les besoins de la gendarmerie. La programmation des bâtiments d'habitats propose une offre de logements allant du T2 jusqu'au T6, avec une majorité de T4.

La programmation propose deux offres de petits logements pour des ménages d'une ou deux personnes

L'offre se concentre sur les grands logements de type T4, afin d'accueillir des ménages composés d'un couple et de deux enfants.

Une offre de plus grands logements est également prévue avec deux T6 et un T5 réversible.

Typo.	Quantité	Surfaces habitables
T2	2	Environ 52m <sup>2</sup> par logement
T3	11	Environ 70m <sup>2</sup> par logement
T4	21	Environ 88m <sup>2</sup> par logement
T5	6	Environ 106m <sup>2</sup> par logement
T5 Réversible	1	Environ 115m <sup>2</sup>
T6	2	Environ 118m <sup>2</sup> par logement

**TOTAL 43 logements dont 1 T5 réversible**

## III. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

### A. Compatibilité avec les objectifs du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir a été approuvé le 9 mai 2019.

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'objectif « 2.1.3 : Veiller à la qualité des espaces urbains » vise à :

- Identifier « les « pôles de centralité » (qui) constituent les deux « locomotives » du PETR Vallée du Loir : La Flèche d'une part et Montval-sur-Loir et Luceau d'autre part. [...]
- Limiter l'étalement urbain, réhabiliter et rénover les centres-bourgs, en définissant une densité moyenne de 25 logements/ha pour les pôles de centralités, une diversification de l'offre résidentielle et des formes urbaines
- Assurer un niveau d'équipements suffisants, en permettant le maintien, avec l'objectif de maintenir, faire évoluer et renforcer les grands équipements structurants à l'échelle du territoire. »

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'objectif « 2.2.1 : Veiller à la qualité des espaces urbains » vise à :

*Garder l'attractivité constatée depuis les années 90. L'objectif est une progression annuelle de la population d'environ 330 à 400 habitants d'ici 2040 [...] Les besoins en logements sont donc estimés en moyenne entre 300 et 350 logements par an [...], dont 130 et 150 logements par an réalisés dans la CC du Pays Fléchois avec une part de 50% dans le pôle de centralité de La Flèche. »*

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'objectif « 2.2.2.1 : Donner la priorité à la création et à la reprise de logements dans l'enveloppe urbaine » vise à :

- « Réduire les besoins de déplacements en voiture vers le centre, lieu d'accueil des équipements, commerces, services et activités économiques,
- Optimiser le coût des réseaux (y compris le transport scolaire),
- Permettre de bonnes conditions d'exploitation agricole,
- Valoriser et protéger le paysage,
- Diminuer le fractionnement des continuités écologiques,
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles,

*Afin de mieux organiser le développement résidentiel et de modérer la consommation foncière sur le territoire. »*

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'objectif « 2.2.2.3 : Renforcer la construction de logements peu consommateurs de foncier » vise à :

- « Répondre aux besoins de la population en place [...] et à l'objectif d'économie du foncier [...].
- Optimiser le foncier et réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels [...]. Les nouvelles opérations d'habitat de chaque commune, en renouvellement urbain ou en extension, devront respecter une densité moyenne brute, différenciée selon les pôles : pôle de centralité de La Flèche : 25 logements/ha [...].
- Cette densité moyenne signifie que les densités pourront varier d'un site à l'autre sur une même commune, avec une recherche de densité plus forte en renouvellement urbain, en cohérence avec le tissu urbain existant. [...] Cependant, le seuil de 15 logements/ha constituera un minimum applicable à toute extension urbaine, sauf contraintes liées à l'environnement du site et/ou projet comportant des emprises importantes d'espaces publics, sous réserve de justification du contexte particulier du projet. Cet effort sur la densité s'accompagnera d'une vigilance sur la qualité architecturale et urbaine. »

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'objectif « 4.2 : *Limiter la consommation d'espaces agricoles, sylvicoles et naturels* » vise à :

- *Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.*

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) l'objectif « 4.2 : *Favoriser la biodiversité en ville* » vise à :

- *Les nombreux cours d'eau et leurs zones inondables créent des espaces de respiration au sein même des villes et des bourgs. Il s'agit là d'une opportunité pour la préservation et le développement de la biodiversité dans les espaces urbanisés. Parcs, jardins, squares, ... sont des espaces de nature qui jouent aussi un rôle social. Ils contribuent à favoriser les liens sociaux via des espaces de promenade, de détente et de jeux, des lieux de convivialité et de rencontre.*

## B. Compatibilité avec les objectifs du PLUi-H

Le PLUi-H a été adopté le 14 janvier 2021 en conseil communautaire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H fixe des orientations à l'horizon 2030 :

*« La coopération, la cohésion et la solidarité, exprimées au travers de l'armature territoriale, constituent les fondations sur lesquelles est construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays Fléchois, porté par une ambition forte : La qualité du cadre de vie, un atout à préserver et à valoriser dans une logique d'écodéveloppement de tout le territoire.*

*L'armature territoriale, la cohésion et la solidarité constituent les fondations sur lesquelles est construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes du Pays Fléchois, qui s'articule autour de 5 axes :*

- *Valoriser l'identité du territoire et conforter son attractivité ;*
- *Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi ;*
- *Accueillir la population dans sa diversité ;*
- *Conjuguer développement territorial et mobilités ;*
- *Valoriser le cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales. »*

Dans son 1<sup>er</sup> axe stratégique du PADD, le PLUi-H définit le positionnement du territoire sur l'accueil de sa population dans sa diversité. Une des orientations de cet axe est :

- *Rechercher un équilibre entre développement économique et résidentiel et préservation des espaces agricoles.*

L'atteinte de ces orientations passent notamment par les objectifs suivants :

- *Affirmer la vocation des espaces agricoles et forestiers :*
  - *En veillant à limiter la pression de l'urbanisation et la fragmentation de l'espace.*
- *Concilier espace agricole / sylvicole et espace résidentiel en limitant les nuisances et les conflits d'usages :*
  - *Distances d'urbanisation, zones tampons ;*
  - *Difficultés de déplacement des engins agricoles, etc.*

Dans son 3<sup>ème</sup> axe stratégique du PADD, le PLUi-H définit le positionnement du territoire sur l'accueil de sa population dans sa diversité. Les orientations de cet axe sont :

- *Définir des objectifs de production de logements, afin de répondre aux attentes des habitants et permettre l'accueil de nouveaux arrivants ;*
- *Rechercher un équilibre entre le développement démographique et l'amélioration de l'accès à tous à l'emploi, aux équipements, services, modes de déplacements, etc. ;*
- *Offrir un cadre de vie qualitatif à tous les habitants.*

L'atteinte de ces orientations passent notamment par les objectifs suivants :

- Un objectif de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants (concernant La Flèche, +136 à 157 habitants et +65 à 75 logements à l'horizon 2030) ;
- Un objectif de réduction de la consommation foncière, de densité et de morphologie des logements (concernant La Flèche, 40% de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, 25 logements par hectare en extension urbaine et pas plus de 66% de logements en individuel) ;

Dans son 5<sup>ème</sup> axe stratégique du PADD, le PLUi-H définit le positionnement du territoire sur la valorisation du cadre de vie au travers des richesses environnementales, paysagères et patrimoniales. Les orientations de cet axe sont :

- *« Maîtriser l'urbanisation et rechercher un équilibre entre développement des zones artificialisées (habitat, activités, infrastructures, etc.) et préservation des espaces naturels et agricoles ;*
- *S'inscrire dans une logique de développement durable, notamment celle concernant la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau ;*
- *Préserver la biodiversité en s'appuyant sur les sites naturels existants (réserve naturelle régionale des marais de Cré-sur-Loir / La Flèche, la Monnerie, les tourbières de l'aérodrome, etc.) composant la trame verte et bleue. »*

L'atteinte de ces orientations passent notamment par l'objectif suivants :

- *Préserver la mosaïque de milieux.*

**Le projet de construction qui regroupe de l'habitat pour les gendarmes de la caserne de La Flèche et des locaux de la brigade mobile et du PSIG, se place donc en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLUi-H.**

# LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

## I. Le socle territorial

### A. Le sol et le sous-sol

Le Pays Fléchois est caractérisé par la vallée du Loir composée d'alluvions anciens et modernes. Le site du projet se situe sur une plaine peu vallonnée dont le sol est constitué d'alluvions anciennes (sables et graviers) de moyennes terrasses (niveau 10-15 m).

Le risque sismique est modéré sur la commune de La Flèche.

Le territoire est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de faible à fort. Le site du projet se situe dans une zone où l'aléa est faible.

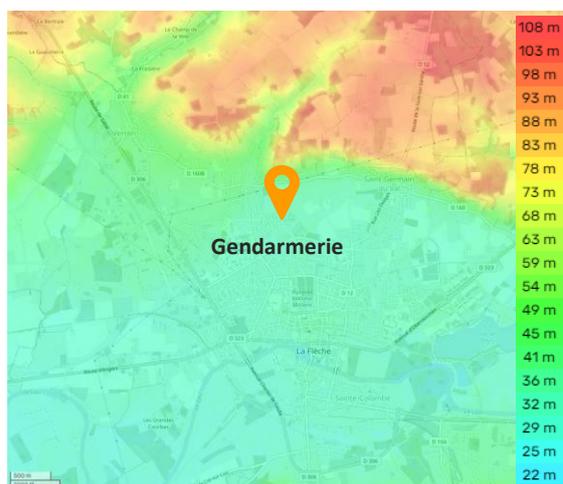
Le territoire n'est pas concerné par le risque Radon.



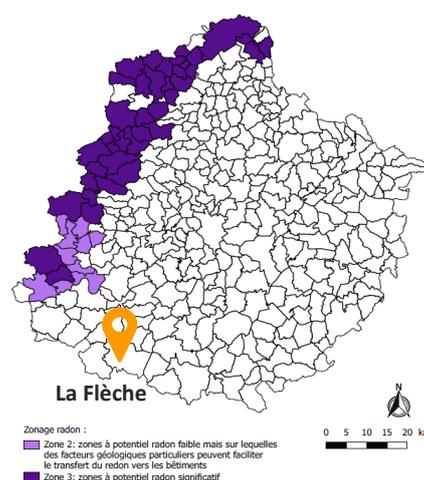
Géologie du site à l'échelle 1/25 000 (Source BRGM)



Aléa retrait-gonflement des argiles (Source BRGM)



Topographie (Source : Topographic Map)

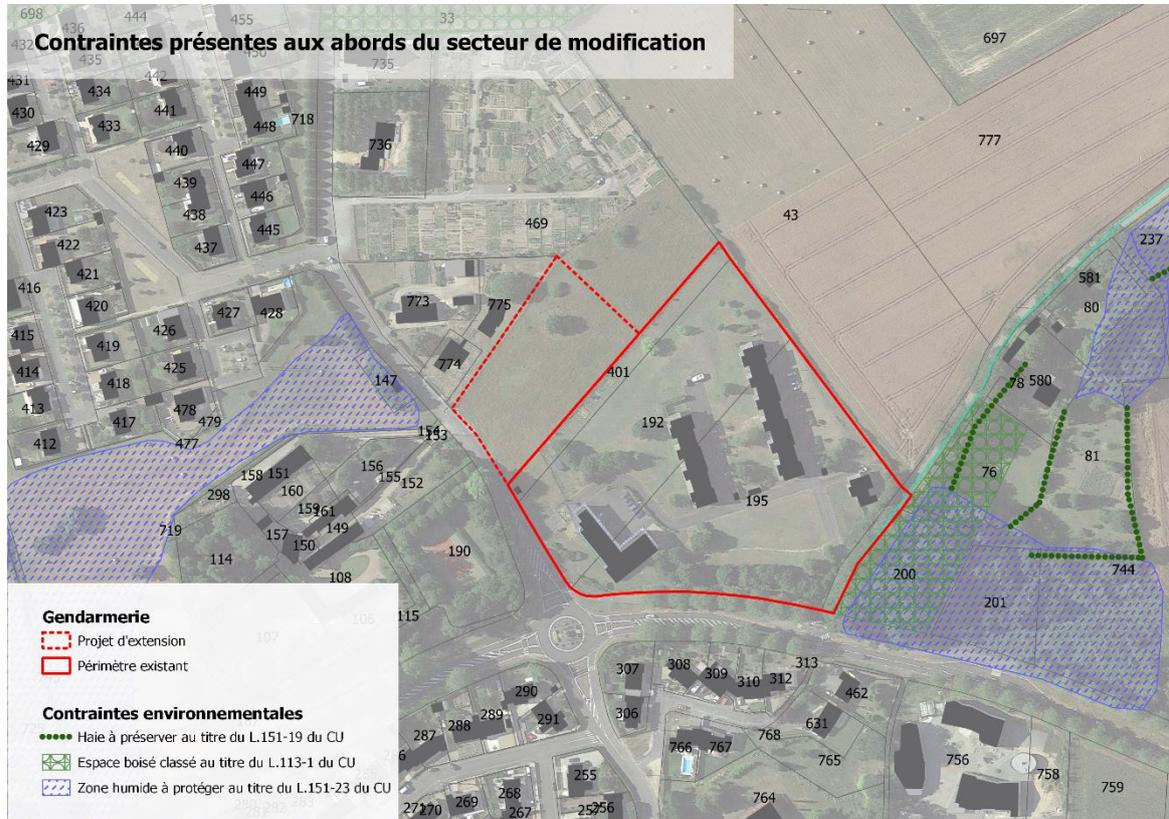


Carte du risque Radon (Source : DDTM 72)

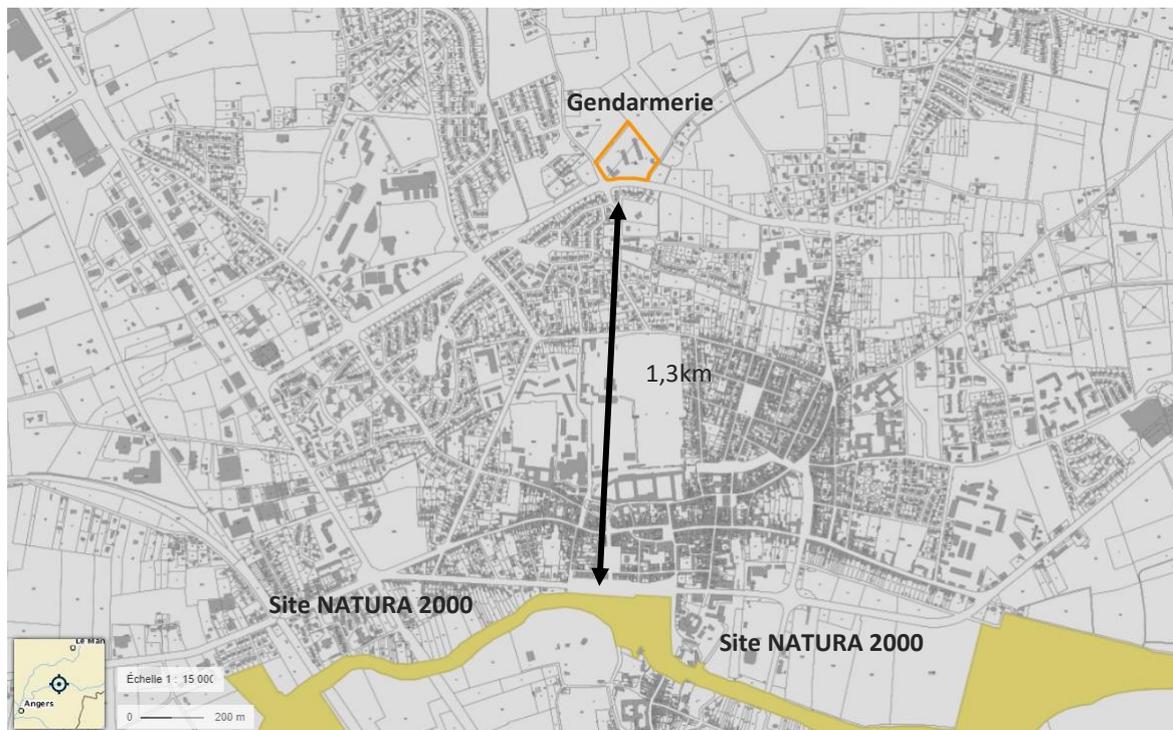
## B. La biodiversité

Le territoire est concerné par des zones humides mais elles ne sont pas des sites Ramsar. Le projet est situé :

- À une vingtaine de mètre au sud-ouest et à plus de 170m à l'est d'une zone humide ;
- À plus de 170m d'un Espace Boisé Classé et de haies protégées à l'est.



Le territoire est concerné par un site Natura 2000 (directive habitats) situé à plus 1km au nord du projet.



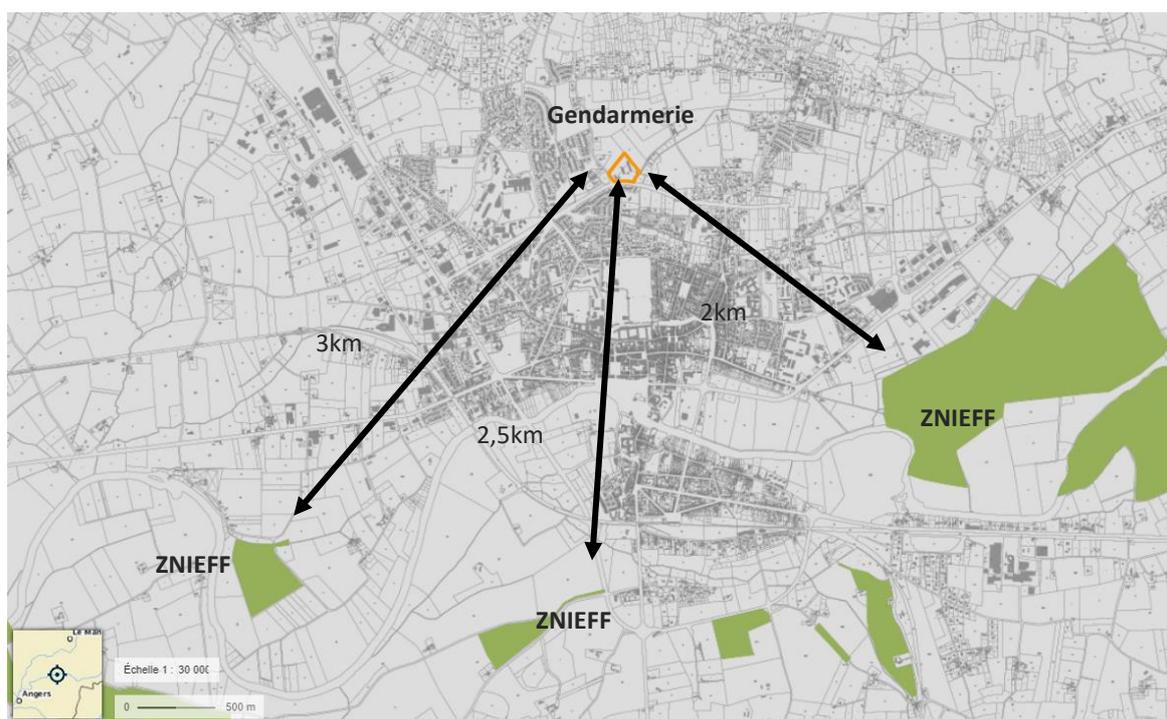
Situation de la gendarmerie par rapport au site Natura 2000I du territoire

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

La ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquables ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Le site de projet se situe au plus proche à plus de 2km d'une ZNIEFF de type 1.

La ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation faible. Le site du projet n'est pas concerné par la proximité d'une ZNIEFF de type 2.

Le site du projet est distant de 2 à 3 km de différentes ZNIEFF.



*Situation de la gendarmerie par rapport aux ZNIEFF de type I du territoire*

## C. La ressource en eau

Le projet n'est pas situé à proximité d'une aire d'alimentation de captage (AAC). L'aire d'alimentation de captage la plus proche est située à plus de 24km (AAC Le Theil-La Touche).

Le réseau d'Adduction En Eau Potable (AEP) passe au droit de la parcelle. Le projet est raccordable en simple branchement, sans qu'une extension du réseau public soit nécessaire.

## D. Le paysage

Le site du projet s'intègre dans l'unité paysagère de la vallée du Loir.

La vallée est dessinée par des coteaux viticoles, arboricoles affirmés, souvent investis par du bâti, qui laissent place parfois à des coteaux arborés plus ou moins prégnants. Les nombreuses vallées secondaires créent des brèches dans ces coteaux, s'accompagnant ainsi de phénomènes paysagers de rupture, d'animations et de ponctuations, de remontées d'ambiances bâties.

Le fond de vallée alterne entre paysages ouverts de cultures et maraîchages, et, paysages densément végétalisés et fermés notamment par du bocage, des plantations de boisements et de peupliers. Il accueille aussi, véritable constante paysagère, des sites d'extractions de sables et leurs larges plans d'eau après réhabilitation. Les vitalités agricoles et touristiques sont les garantes de la qualité de ses paysages et de la mise en scène de son patrimoine.

Le site du projet se trouve à la frange de l'espace urbanisé de La Flèche. Le micro-paysage est donc marqué par une entrée dans la zone urbaine, caractérisé par la présence de boisements, d'espaces agricole et de bâtis à la fois pavillonnaires et d'activités.

La ville de La Flèche a progressivement gagné les pieds des coteaux doux puis les rebords de plateau pour investir aujourd'hui complètement coteaux et plateau, dominant la vallée. Le Loir y est à la fois rivière patrimoniale cernée de bâti au cœur de la ville et espace naturel, récréatif et de loisir au cœur du tissu bâti.



*Vue de la parcelle ZO 469 depuis la rue des Plantes, projetée pour l'extension de la gendarmerie*

## II. Le contexte territorial

### A. Les risques

Le site de projet n'est pas concerné par un site pollué recensé dans les bases de données nationales.

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex : risques industriels, nucléaires, biologiques...). Le site est concerné par les risques liés au transport de matière dangereuses.

### B. L'assainissement

Le projet est raccordable au réseau d'assainissement collectif en eaux usées, sans qu'une extension de ce dernier soit nécessaire. Le réseau et le système de traitement des eaux usées ont la capacité d'absorber les eaux de la quarantaine de logements projetée.

### C. Les déchets

Le tonnage total de déchets en 2021 vaut 14 495 tonnes, soit une production de déchets ménagers et assimilés de 538 kg/hab/an. En comparaison, en 2018 le tonnage total de déchets valait 13 181 tonnes pour 26 900 habitants, soit une production de 490 kg/hab/an.

Le projet d'extension de la Gendarmerie devrait permettre l'arrivée de nouveaux habitants et ainsi participer à l'augmentation du nombre de déchets sur le territoire, s'inscrivant dans la tendance à la hausse du territoire depuis 2018.

*Bilan et évolution total de la collecte de déchets en Pays Fléchois*

	2018	2019	2020	2021	
	Tonnages				Evolution entre 2020-2021
<b>Ordures ménagères</b>	4414	4553	4766	4 560	- 4,32%
<b>Collecte sélective</b>	2 350	2389	2547	2 613	+2,60%
<b>Déchetteries</b>	6241	6754	6654	7 205	+ 8,3 %
<b>Textiles</b>	122	140,79	101	117	+ 1,6%
<b>Total</b>	13 181	13 837	14 068	14 495	+3,04%

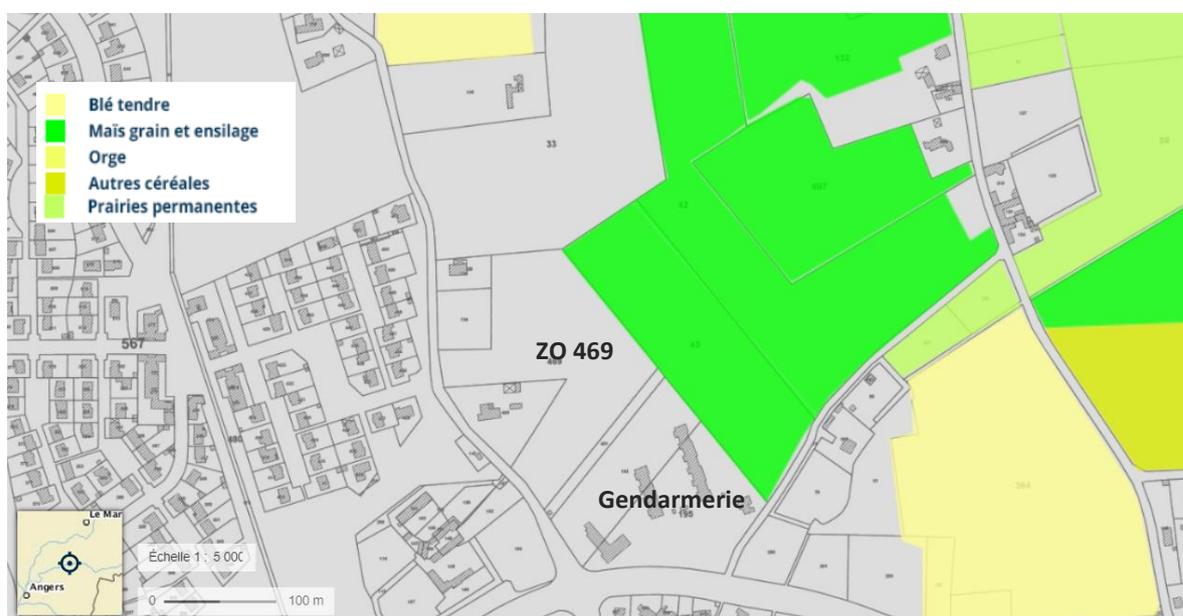
*Source : Rapport annuel des déchets ménagers et assimilés en 2021 de la CCPF*

### D. Servitude d'utilité publique (SUP)

Le site du projet n'est pas situé dans le périmètre d'une SUP.

## E. L'agriculture

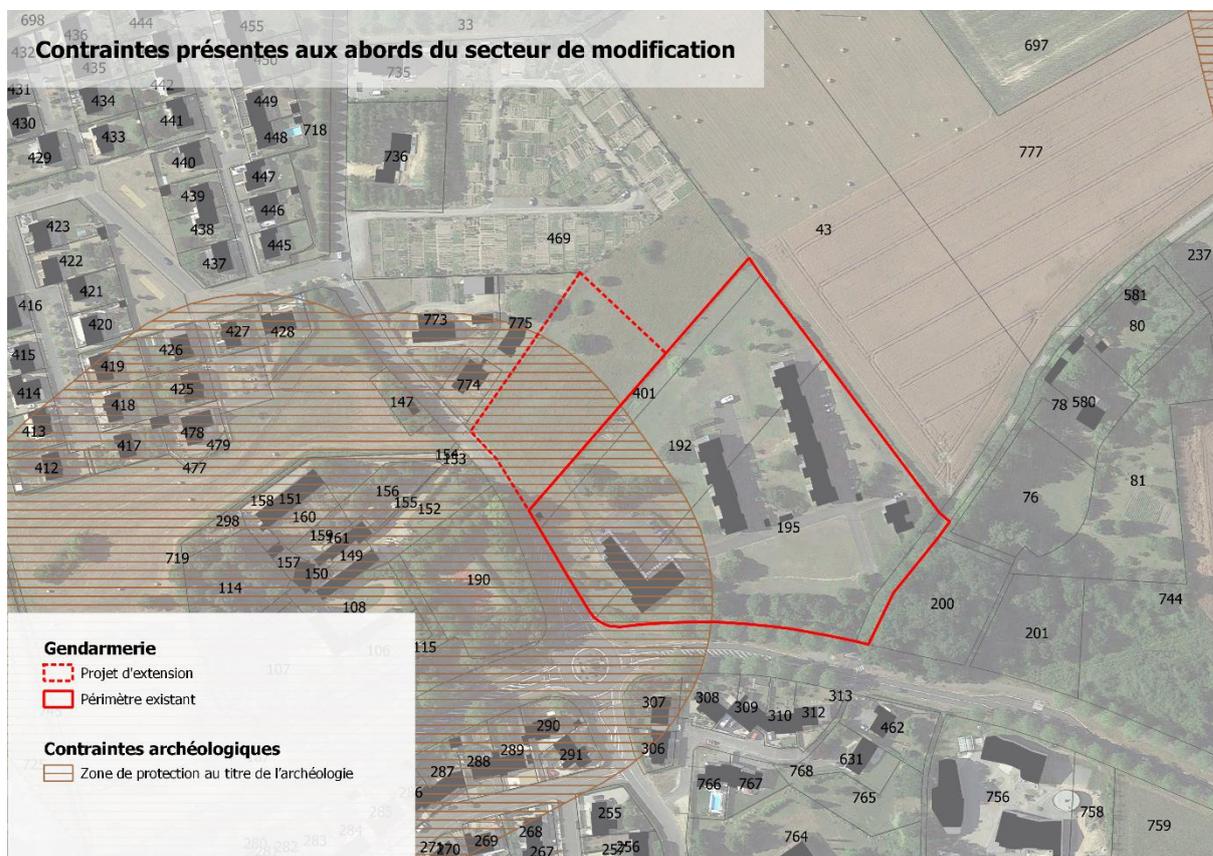
La parcelle sur laquelle l'extension est projetée est actuellement non-aménagée. Elle n'est pas exploitée dans le cadre d'une activité agricole, d'après les données du Registre Parcellaire Graphique de 2021 (RPG).



La parcelle ZO 469 pour l'extension de la gendarmerie par rapport aux données RPG 2021

## F. L'archéologie

Le projet est concerné par une zone de protection au titre de l'archéologie.



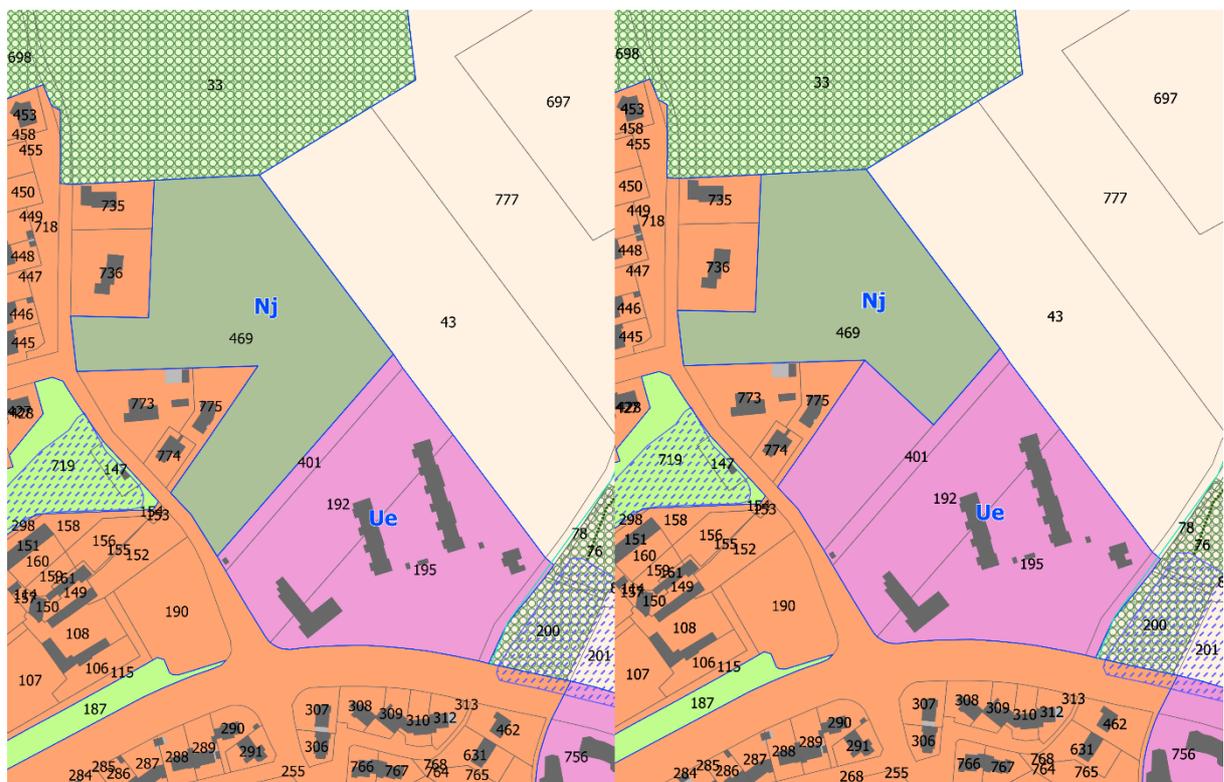
# EVOLUTIONS DU PLUi-H DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Actuellement concernée par un zonage Nj correspondant à une zone Naturelle à vocation de jardins, la parcelle retenue pour l'extension de la gendarmerie, est un espace non-aménagé qui trouve une nouvelle destination en lien avec la proximité de la gendarmerie.

*Évolution du règlement graphique du PLUi-H dans le cadre de la Déclaration de Projet*

**PLUi-H en vigueur**

**Projet de modification**



En définitive, les modifications apportées au PLUi-H consistent à réduire la zone Nj de 0,5ha au bénéfice de la zone Ue qui s'en trouve augmentée sur la parcelle dont les références cadastrales ZO 469.

*Évolution du tableau des surfaces des zones du PLUi-H dans le cadre de la Déclaration de Projet*

### PLUi-H en vigueur

LIBELLE	Surf en ha
1Aua	46,64
1AUe	3,27
1AUh	43,21
A	19094,86
Aa	25,07
Acl	22,16
Ae	0,91
Ah	56,47
N	6999,66
Nca	291,24
Nenr	19,88
Ngv	3,08
Nj	29,59
NL	372,94
Np	5896,29
Nt	18,79
Ntz	36,1
Ua	251,55
Ue	63,96
Uhc	176,67
Uhp	859,96

### Projet de modification

LIBELLE	Surf en ha
1Aua	46,64
1AUe	3,27
1AUh	43,21
A	19094,86
Aa	25,07
Acl	22,16
Ae	0,91
Ah	56,47
N	6999,66
Nca	291,24
Nenr	19,88
Ngv	3,08
Nj	29,09
NL	372,94
Np	5896,29
Nt	18,79
Ntz	36,1
Ua	251,55
Ue	64,46
Uhc	176,67
Uhp	859,96



# INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Au titre de l'article R104-29 du Code de l'Urbanisme, les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine liées au projet sont les suivantes :

## Grille d'analyse :

Estimation du niveau d'impact du projet : L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

**IMPACT FORT** : les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

**IMPACT MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible...

**IMPACT FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

**IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

**IMPACT POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

Description des mesures éventuelles : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».

Tableau des incidences notables sur l'environnement

Thématiques	Incidences	Niveau d'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Consommation d'espaces	Dans la mesure où la présente modification permet d'urbaniser un secteur actuellement en zone Naturelle à vocation de jardin (Nj), ce projet entraîne une consommation d'espace de 0,5ha.	MOYEN	Afin de limiter l'urbanisation et de favoriser la densification, le projet prévoit la création de logements au sein du périmètre existant.  Concernant les constructions en extensions de l'enveloppe urbaine, la morphologie des bâtiments tend à densifier le secteur. Ainsi, la densité est portée à 23 logements à l'hectare au sein de périmètre de la gendarmerie, comprenant son extension,

Thématiques	Incidences	Niveau d'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Paysages, patrimoine et cadre de vie	Aucun des sites ne se trouve concerné par le périmètre SPR ou Monuments Historiques. L'urbanisation du secteur peut avoir un impact sur les paysages et le cadre de vie.	<b>FAIBLE</b>	L'implantation des bâtiments vise à limiter les vues sur les constructions depuis les habitations voisines. Un alignement des façades est recherché par rapport à la limite du domaine public ouvert à la circulation routière.
Biodiversité et milieux naturels	Le site concerné n'est couvert par aucune des protections ou des inventaires suivants : - Site naturel remarquable ; - Zone humide ; - Espace Boisé Classé ; - Haie ou arbre protégé.  La gendarmerie se trouve à proximité des éléments suivants : - Zone Humide ; - Espace Boisé Classé.  L'extension de la gendarmerie ne remet pas en cause ces différentes protections.	<b>FAIBLE</b>	
Risques et nuisances	Le site se trouve en dehors du PPRN et ne présentent pas d'enjeux significatifs relatifs aux risques et aux nuisances.  L'extension de la gendarmerie n'entraîne pas une augmentation des risques et des nuisances à la population.	<b>NEGLIGEABLE</b>	
Réduction des déplacements	L'extension du périmètre de la caserne pour la création d'une quarantaine de logements, induit une diminution des déplacements domicile-travail pour la quarantaine de gendarmes qui seront amenés à y résider.  À priori, cette diminution ne concerne pas les familles des gendarmes.	<b>NEGLIGEABLE</b>	
Infrastructures routières	Les infrastructures routières sont existantes. Le projet ne crée pas de nouvel accès et ne nécessite pas la réalisation d'un aménagement routier.	<b>NEGLIGEABLE</b>	
Réseaux d'adduction en Eau Potable et d'Assainissement des Eaux Usées	Les réseaux passent au droit du terrain et ont la capacité de desservir les constructions projetées ; le projet est raccordable en simple branchement.	<b>NEGLIGEABLE</b>	
Gestion des déchets	L'accueil attendu de nouveaux ménages s'inscrit dans la tendance du nombre déchets/hab/an à la hausse dans le territoire.	<b>NEGLIGEABLE</b>	Collecte des déchets à dans le cadre des tournées de collecte hebdomadaire.

# ANNEXE

Le règlement écrit de la zone Ue est annexé à la présente notice de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLUi-H.

# TITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Un secteur Uh** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat, comprenant :
  - **Un sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain ancien et/ou resserré et/ou à vocation patrimoniale ;
  - **Un sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, composée d'un tissu urbain récent et/ou relâché et/ou à vocation plutôt pavillonnaire ;
- **Un secteur Ue** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement (scolaires, sports, loisirs, culture, santé...);
- **Un secteur Ua** : Zone urbaine à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, bureaux...).

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

# I. Section 1

## Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

### U1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article U2 suivant.

Destination	Sous-destination	Uh Habitat	Ue Equipements	Ua Activités
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	Logement	✓	SC	SC
	Hébergement	✓	SC	SC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	SC	✓
	Restauration	✓	SC	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	SC	SC
	Cinéma	✓	SC	✓
	Hôtels	✓	SC	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	SC	✓
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	✗
Entrepôt		SC	SC	✓
Bureau		✓	SC	✓
Centre de congrès et d'exposition		✓	SC	✓

## U2

## Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**En secteur Uh**, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

**En secteur Ue**, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*, *Cinéma*, *Hôtels et Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La construction et l'extension relevant des sous-destinations *Entrepôt*, *Bureau*, *Centre de congrès et d'exposition*, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur ;
- Qu'elles soient nécessaires à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve\* :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée, hors locaux d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

\*Cette règle ne s'applique pas aux équipements de défense dont la présence sur place est nécessaire. Sont notamment concernés : les casernes et les gendarmeries.

**En secteur Ua**, sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

La création et l'extension relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve :

- Qu'il constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;
- Qu'il soit intégré à l'intérieur du bâtiment principal auquel il se rapporte ;
- Qu'il ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.

Les constructions ou extensions relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail*, *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve :

- De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-ville et des centres-bourgs.

## U3

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Diversité commerciale

Se reporter à l'article DC3 des « Dispositions communes ».

## II. Section 2

# Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U4

### Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

#### 1. Implantation des constructions

##### a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

##### b) *Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile*

**En secteur Uh**, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont elles-mêmes édifiées à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont elles-mêmes édifiées en recul, sans pouvoir excéder 6 m ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 6 m.

**En secteurs Ue et Ua**, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 6 m.

**Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :**

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

##### c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

**En secteur Uh**, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie ;

Sinon :

- Soit sur limites séparatives latérales ;
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit  $d=h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**En secteur Ue**, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

**En secteur Ua**, les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur limites séparatives, si toutes les dispositions sont prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la mise en place de murs coupe-feu ;
- Soit avec un retrait au moins égal à 5 m.

**Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :**

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

#### 2. Hauteur des constructions

**En secteur Uhc**, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- RDC+2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

Les constructions peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de celle du bâtiment le plus élevé de l'îlot auquel la construction se rapporte ou de la rue à laquelle elle fait face, sans toutefois dépasser un niveau supplémentaire.

**En secteur Uhp**, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour le logement individuel :

- RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)

Pour le logement collectif ou intermédiaire :

- RDC + 2 étages + Comble ou Attique (13 mètres)

**En secteurs Ue et Ua**, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale sans toutefois dépasser 16 mètres.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.
- En cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes dissociées : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres ;
- Aux locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

## U5

### Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

#### 1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Travaux d'isolation par l'extérieur*

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

#### 2. Toitures

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

- b) *Pour les constructions nouvelles*  
Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

### 3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

- a) *Pour les constructions relevant de la destination Habitation :*  
Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».
- b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*  
Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

## U6

### Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

#### 2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

**En secteur Uh**, le coefficient de biotope par surface est fixé à :

- **En sous-secteur Uhc** : 0.0 ;
- **En sous-secteurs Uhp** : 0.2

**En secteurs Ua et Ue**, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.

#### 3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

Pour les opérations de lotissement ou d'habitat groupé de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés d'une superficie minimale :

- Adaptée à l'opération en sous-secteur Uhc ;
- De 25 m<sup>2</sup> par logements en sous-secteur Uhp.

## U7

### Article 7 : Stationnement

#### 1. Stationnement des véhicules motorisés

- a) *Modalités de réalisation des places de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

- b) *Mode de calcul des places de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

- c) *Dimension des places de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

- d) *Dispositions particulières*

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

- e) *Normes de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

## 2. Stationnement des vélos

### a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

### b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

## III. Section 3 Equipements et réseaux

### U8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

#### 2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

### U9 Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

#### 2. Assainissement des eaux usées

##### a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

##### b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

#### 3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

#### 4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

#### 5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».