

ELABORATION DU PLUI-H

ASNIERES-SUR-VEGRE



PLUI + PLH
PLUIH

Conseil Municipal

Le 30-01-2020

Avis Projet de PLUi-H
arrêté le 19-12-19



SOMMAIRE

- I. Rappel du planning et de la démarche
- II. Les orientations de projet | PADD & POA
- III. La traduction réglementaire | Plan de zonage, règlement & OAP
- IV. Bilan chiffré global
- V. Bilan de la concertation
- VI. Les prochaines étapes



I. RAPPEL DU PLANNING ET DE LA DÉMARCHE



LE PLANNING DU PLU

Le diagnostic du territoire

La photographie du territoire sous tous les angles
Quelle est la situation actuelle ? Quels sont Les enjeux ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La stratégie politique d'aménagement à l'horizon 2030
Quel territoire voulons-nous ? Quels sont nos objectifs ?

La traduction réglementaire et préopérationnelle

Les outils qui déterminent « où et comment construire »
Comment atteindre notre but ?

Arrêt du projet de PLUi-H

La formalisation du projet pour une délibération du Conseil Communautaire

Phases administratives

La consultation des partenaires et l'enquête publique
Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Approbation du PLUi-H

La délibération finale du Conseil Communautaire
Le PLUi-H devient exécutoire

Enquête publique

Nous sommes ici

2018

2020



■ Les 5 pièces du PLUi



Le rapport de présentation

- Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- Justifie l'articulation entre le règlement, les OAP et le PADD

Connaitre et comprendre le territoire, justifier les choix



Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Définit les orientations de développement pour les 10-15 prochaines années

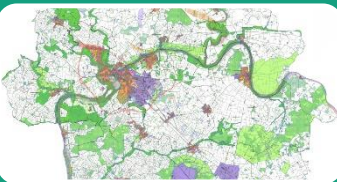
Le lieu d'expression du projet politique



Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et un Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

- Décline les orientations en prescriptions ou recommandations
- En OAP thématiques et sectorielles > **Opposables** aux porteurs de projets

L'outil au service du projet



Un règlement, composé

- D'un règlement graphique (ou plan de zonage)
- D'un règlement écrit qui définit zones par zones ce qui est autorisé et interdit

La traduction du projet



Des annexes

- Servitudes d'utilité publique
- Informations et obligations diverses

Les règles qui se superposent

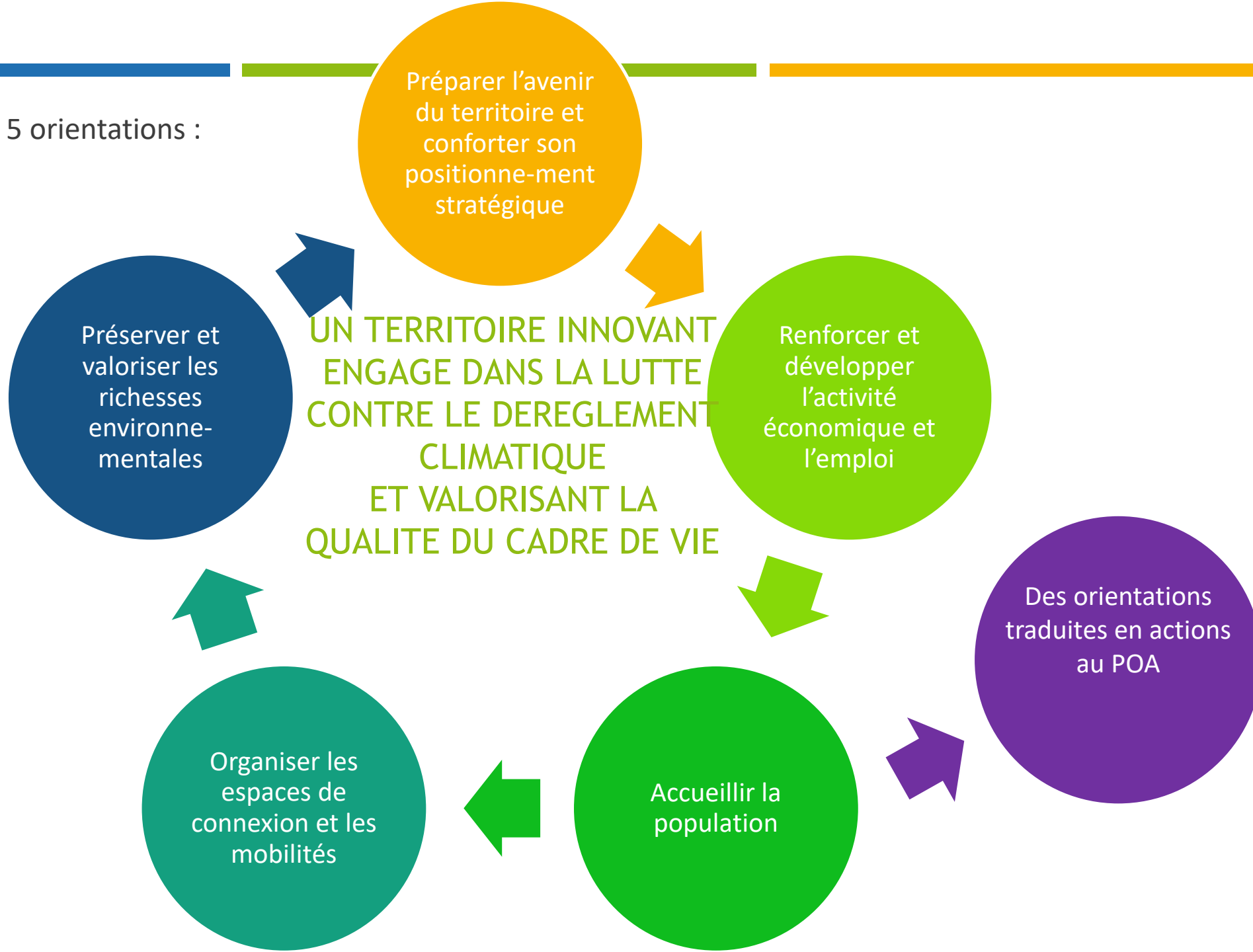


II. LES ORIENTATIONS DE PROJET

LE PADD ET LE POA

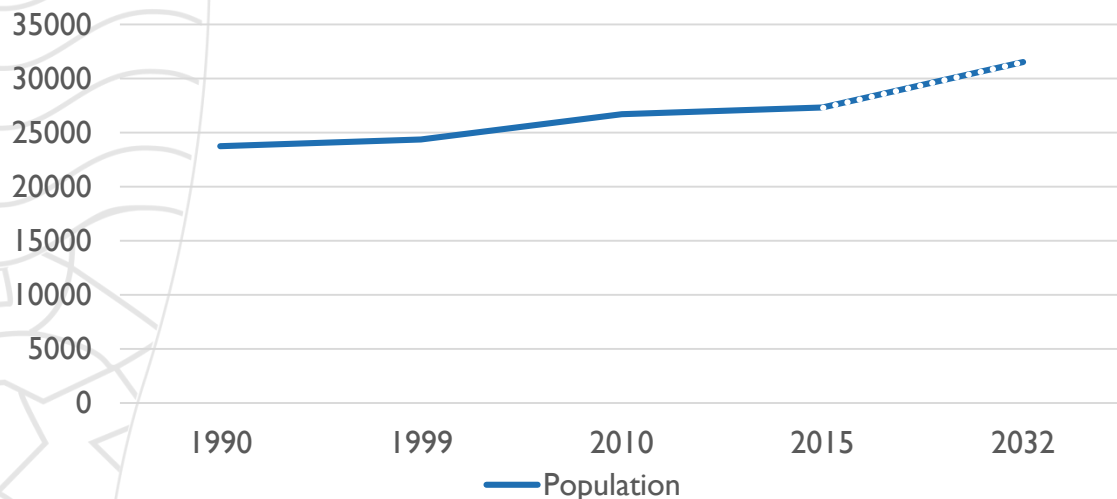


- Une ambition et 5 orientations :

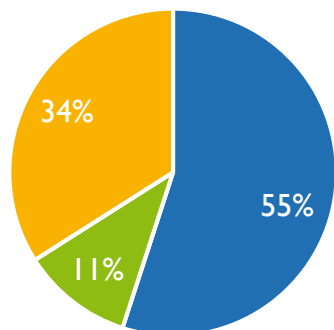


POPULATION & HABITAT | Scénario retenu & répartition par polarités

Population



Répartition par polarités



■ Pôle de Pays ■ Pôles Relais ■ Pôles de Vie Quotidienne

Scénario retenu :

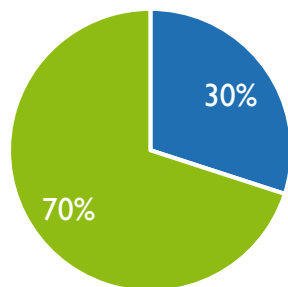
- + **300 à 340 habitants / an** soit une population supplémentaire de 3 600 à 4 100 habitants en 12 ans.
- + **130-150 logements / an** soit 1 560 à 1 800 logements supplémentaires en 12 ans.

Répartition par polarités :

- **Pôle de Pays : 55%** de la production de logement soit **71 à 82** logements annuels pour Sablé-Solesmes-Juigné ;
- **Pôles Relais : 11%** de la production de logement soit **15 à 17** logements annuels pour Parcé et Auvers ;
- **Pôles de Vie Quotidienne (Asnières) : 34%** de la production de logement soit **44 à 51** logements annuels

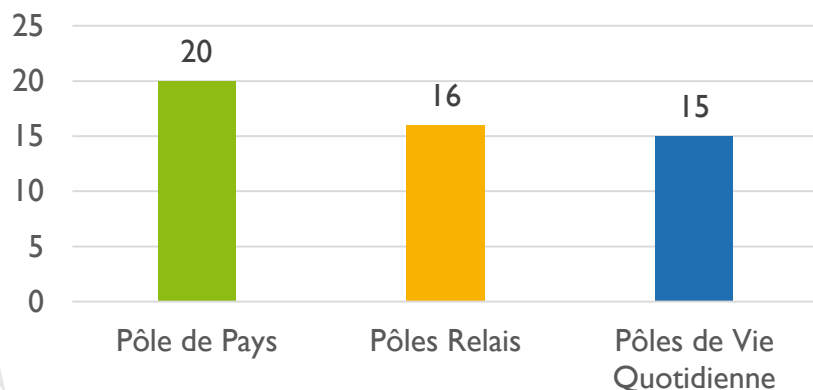
■ **POPULATION & HABITAT** | Répartition de la production, densités & consommation foncière

Répartition de la production de logements



■ En enveloppe urbaine ■ En extension de l'urbanisation

Densités



■ Pôle de Pays ■ Pôles Relais ■ Pôles de Vie Quotidienne

Production en enveloppe urbaine :

- **Pôle de Pays** : 40% de la production
- **Pôles Relais** : 30% de la production
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 30% de la production

Production en extension de l'urbanisation :

- **Pôle de Pays** : 60% de la production
- **Pôles Relais** : 70% de la production
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 70% de la production

Densités :

- **Pôle de Pays** : 20 log./ha
- **Pôles Relais** : 16 log./ha
- **Pôles de Vie Quotidienne** : 15 log./ha

Objectifs de maîtrise de la consommation foncière :

- **Les objectifs du SCoT** :
 - **107 ha** d'ici 2030
 - Soit **7,1 ha / an**



- **ECONOMIE** | Objectifs de développement & consommation foncière

Développement et valorisation des Zae communautaires :

- **Parc de Pays ou Majeur « Ouest Park » & Les Mandrières**
- **Parcs de proximité**
- **PEM : Pôle tertiaire et de services**

Aucune création nouvelle ou extension de Zae commerciales ou « de flux » :

- **Maintien des zones commerciales existantes sur le pôle de Pays de Sablé-sur-Sarthe**
- **Maintien et renforcement des centralités commerciales des pôles relais et de vie quotidienne**

Objectifs de maîtrise de la consommation foncière :

- **Les objectifs du SCoT :**
 - **62 ha d'ici 2030**
 - **Soit 4,1 ha / an**



III . LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

DU PROJET AU PLAN DE ZONAGE > AU REGLEMENT > AUX OAP





LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE & ÉCRIT

Le règlement graphique (ou plan de zonage)



Tableau des implantations : permis

| Code | Description | Statut |
|------|-------------|--------|
| ... | ... | ... |

Futur Proche

Contributions de l'urbanisme de demain

PLUH

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT**

Division d'urbanisme

RÈGLEMENT GRAPHIQUE
Echelle 1/5 000ème
Commune de **ADRESSES SUR VESSE**

Mise à jour le 15/05/2018
Plan de Commune de Coordonnées : 48° 01' 30" N
4° 00' 00" E

■ Le règlement graphique (ou plan de zonage)



Zonage :

- Uhc - Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat (à vocation plutôt patrimoniale)
- Uhp - Zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat (à vocation plutôt pavillonnaire)
- Uhd - Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat (à vocation plutôt collective)
- Ua - Zone urbaine à vocation principale d'activités
- Ue - Zone urbaine à vocation principale d'équipement
- 1AUh - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (à court ou moyen terme)
- 1AUa - Zone à urbaniser à vocation principale d'activités (à court ou moyen terme)
- 1AUe - Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (à court ou moyen terme)
- 2AUh - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (à moyen ou long terme)
- 2AUa - Zone à urbaniser à vocation principale d'activités (à moyen ou long terme)
- A - Zone agricole
- Aa - STECAL activités en zone agricole
- Ae - STECAL équipement en zone agricole
- Ac - Zone agricole à constructibilité limitée
- N - Zone naturelle
- Nh - STECAL habitat en zone naturelle
- Nt - STECAL tourisme en zone naturelle
- Ngv - STECAL Aires d'accueil et terrains familiaux pour les GDV au titre du L.151.13 du CU
- Nj - Zone naturelle à vocation de jardins
- NL - Zone naturelle à vocation de loisirs
- Np - Zone naturelle protégée

Prescriptions ponctuelles :

- Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Petit patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du CU
- ★ Changement de destination au titre du L.151-11 du CU
- Arbres isolés à protéger au titre du paysage L.123-1-7 du CU

Prescriptions linéaires :

- Cheminement doux à préserver au titre du L.151-38 du CU
- Linéaire de commerces à préserver au titre du L.151-16 du CU
- Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU
- Haie à préserver au titre du L.151-23 du CU
- Haie classée au titre du L.113-1 du CU

Prescriptions surfaciques :

- Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
- Espace boisé classé au titre du L.113-1 du CU
- Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
- Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du CU
- Orientation d'aménagement et de programmation au titre du L.151-6 et 7 du CU

Informations :

Risque minier et cavité souterraine :

■ La division du territoire en zones : **les zones urbaines**

La zone U : Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés, elle comprend :

Un secteur Uh : à vocation principale d'habitat, comprenant :

- **Un sous-secteur Uhc** : Zone urbaine centrale composée d'un tissu urbain plutôt ancien, resserré, à vocation patrimoniale ;
- **Un sous-secteur Uhp** : Zone urbaine périphérique, composée d'un tissu urbain plutôt récent, relâché, à vocation pavillonnaire ;
- **Un sous-secteur Uhd** : Zone urbaine dense, composée d'un tissu urbain de grande hauteur, à vocation collective ;

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...).

La zone U comprend des OAP

| Zones | Nbre | Superficie (ha) |
|-------|------|--|
| Uhc | 24 | 189,01 |
| Uhp | 53 | 889,43 |
| Uhd | 4 | 21,38 |
| Ue | 24 | 62,05 |
| Ua | 19 | 795,10 |
| TOTAL | | 1 957,00 ha 5% du territoire |

Les grands principes du règlement :

- Autoriser la réhabilitation, la rénovation et la densification du bâti
- Tenir compte des caractéristiques architecturales et patrimoniales
- S'intégrer en harmonie et en cohérence avec l'existant

■ La division du territoire en zones : **les zones à urbaniser**

La zone IAU : Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes.

Elle comprend :

- **Un secteur IAUh** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Un secteur IAUE** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement ;
- **Un secteur IAUA** : Zone urbaine à vocation principale d'activités.

La zone IAU comprend des OAP

La zone 2AU : Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen / long termes.

Elle comprend :

- **Un secteur 2AUh** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;
- **Un secteur 2AUA** : Zone urbaine à vocation principale d'activités.

| Zones | Nbre | Superficie (ha) |
|--------------|------|-------------------|
| IAUh | 27 | 66,93 |
| IAUE | 1 | 0,53 |
| IAUA | 9 | 63,51 |
| 2AUh | 3 | 2,68 |
| 2AUA | 3 | 11,59 |
| TOTAL | | 145,00 ha |
| | | >1% du territoire |

Les grands principes du règlement :

- Autoriser des formes urbaines contemporaines et en faveur de l'environnement (eau, énergie...)
- S'intégrer en harmonie et en cohérence avec l'environnement urbain, paysager, agricole... pour maintenir la qualité de vie

■ La division du territoire en zones : **les zones agricoles**

La zone A : Elle correspond aux zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- **Un secteur Ae** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation principale d'équipements ;
- **Un secteur Aa** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation principale d'activités ;
- **Un secteur Acl** : secteurs à constructibilité limitée dont la vocation agricole pourrait évoluer au terme du PLUi-H.

| Zones | Nbre | Superficie (ha) |
|-------|------|--|
| Ae | 1 | 10,88 |
| Aa | 23 | 78,34 |
| Acl | 4 | 47,44 |
| A | | 25 013,34 |
| TOTAL | | 25 150,00 ha 69% du territoire |

Les grands principes du règlement :

- *Maintenir l'agriculture et autoriser la diversification des exploitations agricoles*
- *Reconnaitre l'activité économique non agricoles existante en diffus*
- *Permettre l'évolution raisonnée de l'habitat des tiers*

■ La division du territoire en zones : **les zones naturelles**

La zone N : Elle correspond aux zones naturelles et forestières et aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, de l'existence d'une exploitation forestière, de ressources naturelles, de risques...

La zone N comprend :

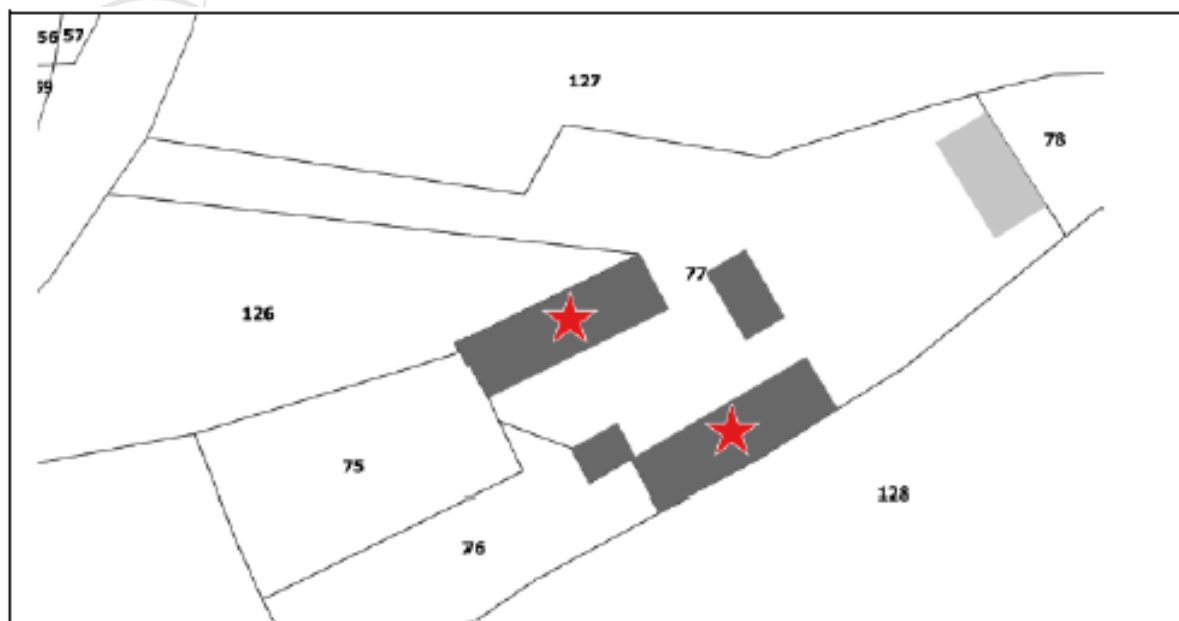
- **Un secteur Np** : à vocation de protection des paysages
- **Un secteur Nj** : à vocation de jardins privés ou partagés
- **Un secteur Ni** : à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville
- **Un secteur Nh** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation principale d'habitat
- **Un secteur Nt** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation principale de tourisme.
- **Un secteur Ngv** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

| Zones | Nbre | Superficie (ha) |
|-------|------|---|
| Np | 85 | 3 357,20 |
| Nj | 49 | 42,83 |
| NL | 33 | 254,43 |
| Nh | 2 | 1,15 |
| Nt | 7 | 18,34 |
| Ngv | 2 | 1,84 |
| N | | 5 847,65 |
| TOTAL | | 9 523,00 ha 26% du territoire |

Les grands principes du règlement :

- *Préserver les grands équilibres naturels et la biodiversité*
- *Autoriser un usage ludique et touristique de certains espaces participant à la qualité de vie*

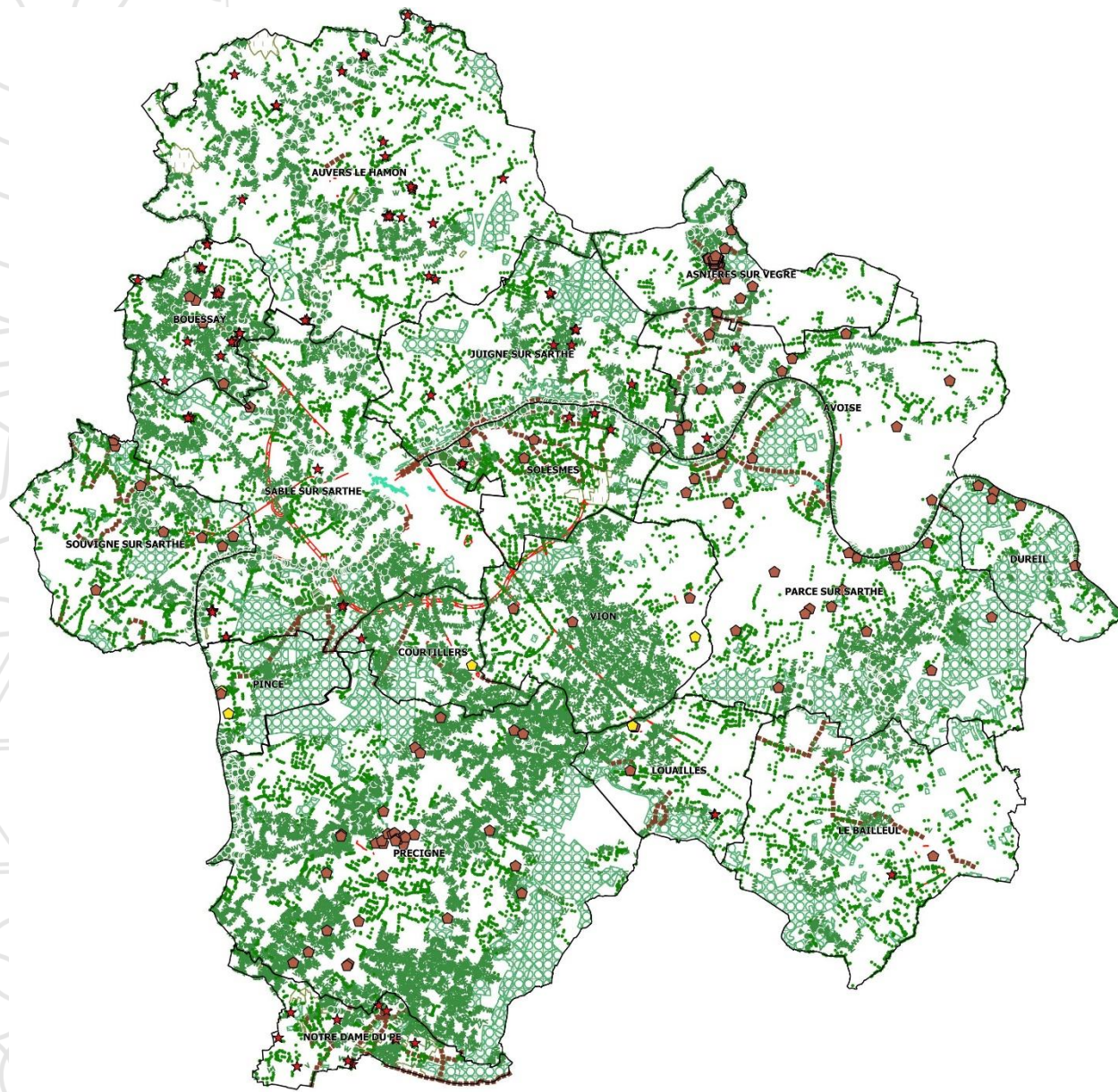
- Zoom sur les Changements de destination



Pour des raisons de confidentialité, la commune ne souhaite pas diffuser de photos du bien concerné

| | | |
|--|---------------------|-----|
| Commune | Asnières-sur-Vègre | N°1 |
| Lieu-dit | Le Verger | |
| Caractéristiques générales | | |
| Desserte par les réseaux | ANC | |
| Incidences environnementales | Non | |
| Incidences agricoles | Non | |
| Intérêt patrimonial | Oui | |
| Caractéristique du changement de destination | | |
| Type de bâtiment existant | Longère | |
| Destination envisageable | Habitation/Tourisme | |

■ Les prescriptions qui se superposent au zonage :



Prescriptions ponctuelles :

- ◆ Patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
- ◆ Petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU
- ◆ Arbre isolé à protéger au titre du L.151-19 du CU
- ★ Changement de destination au titre du L 151-11 du CU

Prescriptions linéaires :

- ◆ Cheminement doux à préserver au titre du L.151-38 du CU
- ◆ Linéaire de commerces à préserver au titre du L.151-16 du CU
- ◆ Haie à préserver au titre du L.151-19 du CU
- ◆ Haie à préserver au titre du 151-23 du CU
- ◆ Haie classée au titre du L.113-1 du CU

Prescriptions surfaciques :

- ◆ Patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU
- ◆ Espace boisé classé au titre du L.113-1 du CU
- ◆ Emplacement réservé au titre du L.151-41 du CU
- ◆ Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du CU
- ◆ Orientation d'aménagement et de programmation au titre du L.151-6 et 7 du CU

Informations :

Risque minier et cavité souterraine :

- ◆ fort
- ◆ moyen
- ◆ faible

PPRNI - Risque inondation :

- ◆ Fort
- ◆ Moyen
- ◆ Faible



LES OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION



Les OAP prévoient **LES ACTIONS** et **LES OPÉRATIONS** d'aménagement à mettre en œuvre pour réaliser les orientations du PADD.

➔ **Les OAP sectorielles :**

- Elles définissent les **OPÉRATIONS** à mettre en œuvre **sur un site ou quartier** identifié comme support du développement du territoire.
 - Elles concernent **les secteurs à enjeux**, tant en zones urbaines (U) qu'à urbaniser (AU)
 - Elles peuvent être à vocation **d'habitat, d'activités économiques, d'équipements**, etc.
 - Elles comprennent des **dispositions graphiques**, sous la forme de principes
 - Elles peuvent également proposer une programmation et fixer **des objectifs** qualitatifs et/ou quantitatifs
-
- **Elles sont opposables au permis de construire**

A. Asnières-sur-Vègre

La Picarde 2

CONTEXTE



Le site actuel

Photo A



Photo B



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Vocation du site | Habitat |
| Surface | 1,33 ha |
| Densité minimale attendue | 15 logements / ha |
| Nombre de logements estimés | 20 logements |



IV. BILAN CHIFFRÉ GLOBAL

CONSOMMATION D'ESPACE & OBJECTIFS DU SCOT



■ LA REPARTITION DU PROJET & LA CONSOMMATION D'ESPACE | Bilan provisoire

POUR L'HABITAT :

Objectif 1 : 30 à 40% de la production en enveloppes urbaines = 640 logements ≈

- **48,2 ha objets d'OAP en enveloppes urbaines** > Permettant de réaliser 870 logements ≈ (objectif atteint) pour le territoire communautaire
 - > Pour Asnières: 00 ha en enveloppe urbaine soit 00 logement

Objectif 2 : 60 à 70% de la production en extension de l'urbanisation = 1 160 logements ≈

- **70,1 ha objets d'OAP en extension de l'urbanisation** (zones à urbaniser)
- Une consommation de **5,8 ha / an** > Permettant de réaliser 1 210 logements ≈ (objectif atteint)
- Pour Asnières: 1,33ha soit 20 logements en extension de l'urbanisation (*consommation en extension entre 2008 et 2018 de 0,22ha*)

POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE :

- **75,1 ha d'OAP en extension de l'urbanisation** (zones à urbaniser)
- Une consommation de **5,0 ha / an**



V . BILAN DE LA CONCERTATION

LES TEMPS D'INFORMATION ET D'ÉCHANGE AVEC LA POPULATION





- Le bilan de la concertation

Des modalités de concertation prévues par la prescription du PLUi-H du 18 décembre 2015 :

En termes de participation

- Le registre d'observation mis à disposition des habitants en Mairies et au siège de la Comcom
 - 23 observations
- Les requêtes transmises par courrier
 - 11 courriers reçus : objet de réponses individuelles
- Le site internet de la Communauté de Communes
 - Des relais sur les sites internet des communes (Vion, Avoise, Souvigné-sur-Sarthe, Parcé-sur-Sarthe, Auvers-le-Hamon)
- Les démarches participatives avec le public
 - Les promenades du PLUi le 26 mai 2018 (1 centaine de participants > 60 personnes ≈ à la restitution)
 - Le forum élus-habitants le 19 septembre 2018 (75 personnes ≈)
 - Les 3 réunions publiques (28 juin 2018 / 25 avril 2019 / 07 novembre 2019 > entre 50 et 75 personnes ≈)
 - 1 réunion publique dédiée au diagnostic agricole (22 mai 2019)
- Les ateliers thématiques
 - 6 ateliers « diagnostic » (élus + acteurs du territoire du 15 février au 20 mars 2018)
 - 5 ateliers « projet » (élus du 4 au 18 octobre 2018)
 - 6 ateliers « règlement » (élus + secrétaires et personnels de Mairie du 23 janvier au 9 mai 2019)

Le bilan de la concertation

Des modalités de concertation prévues par la prescription du PLUi-H du 18 décembre 2015 :

En termes d'information

Les publications

- Dans la presse quotidienne régionale : 18 articles
- Dans le journal communautaire : 3 articles
- Dans les bulletins communaux : 22 articles

L'exposition permanente (9 panneaux)

- 3 panneaux « diagnostic »
- 2 panneaux « projet »
- 4 panneaux « règlement »

The image displays a collection of nine informational panels from the PLUi-H project. The panels are arranged in a grid-like fashion, with some overlapping. They cover various aspects of the project, including its purpose, the territory's characteristics, the regulatory framework, and the urban zones. The panels feature text, maps, and small images. The overall design is clean and professional, with a focus on clear communication of complex information.

Panel 1: LE PLUi-H : C'EST QUOI ?
 - **UN DOCUMENT STRATÉGIQUE :** Le PLUi-H est le grand document d'aménagement et de développement durable de territoire pour les communes membres du territoire.
 - **UN DOCUMENT CONTRACTUEL :** Le PLUi-H est un document qui définit les orientations stratégiques, les objectifs, les actions, les modalités de mise en œuvre, les modalités de suivi et d'évaluation.
 - **UN DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT :** Le PLUi-H est un document qui définit les orientations stratégiques, les objectifs, les actions, les modalités de mise en œuvre, les modalités de suivi et d'évaluation.
 - **UN DOCUMENT D'ÉVALUATION :** Le PLUi-H est un document qui définit les orientations stratégiques, les objectifs, les actions, les modalités de mise en œuvre, les modalités de suivi et d'évaluation.

Panel 2: UN TERRITOIRE INNOVANT ENGAGÉ DANS LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET VALORISANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE
 - **UN TERRITOIRE INNOVANT ENGAGÉ DANS LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET VALORISANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**
 - **UN TERRITOIRE INNOVANT ENGAGÉ DANS LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET VALORISANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**

Panel 3: LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE
 - **LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE**
 - **LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE**

Panel 4: LES ZONES « URBAINES »
 - **LES ZONES « URBAINES »**
 - **LES ZONES « URBAINES »**

Panel 5: 17 communes sur un territoire de 329 km² et accueillant 30 000 habitants
 - **17 communes sur un territoire de 329 km² et accueillant 30 000 habitants**
 - **17 communes sur un territoire de 329 km² et accueillant 30 000 habitants**

Panel 6: DEUX ANS POUR DESSINER UN PROJET DE TERRITOIRE
 - **DEUX ANS POUR DESSINER UN PROJET DE TERRITOIRE**
 - **DEUX ANS POUR DESSINER UN PROJET DE TERRITOIRE**

Panel 7: UN PROJET CONCERTÉ
 - **UN PROJET CONCERTÉ**
 - **UN PROJET CONCERTÉ**

Panel 8: S'INFORMER
 - **S'INFORMER**
 - **S'INFORMER**

Panel 9: ÉCHANGER / DÉBATTRE
 - **ÉCHANGER / DÉBATTRE**
 - **ÉCHANGER / DÉBATTRE**



VI . LES PROCHAINES ÉTAPES



LE PLANNING DU PLU

Le diagnostic du territoire

La photographie du territoire sous tous les angles
Quelle est la situation actuelle ? Quels sont Les enjeux ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La stratégie politique d'aménagement à l'horizon 2030
Quel territoire voulons-nous ? Quels sont nos objectifs ?

La traduction réglementaire et préopérationnelle

Les outils qui déterminent « où et comment construire »
Comment atteindre notre but ?

Arrêt du projet de PLUi-H

La formalisation du projet pour une délibération du Conseil Communautaire

Phases administratives

La consultation des partenaires et l'enquête publique
Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Approbation du PLUi-H

La délibération finale du Conseil Communautaire
Le PLUi-H devient exécutoire

Enquête publique

Nous sommes ici

2018

2020





MERCI DE VOTRE ATTENTION

