

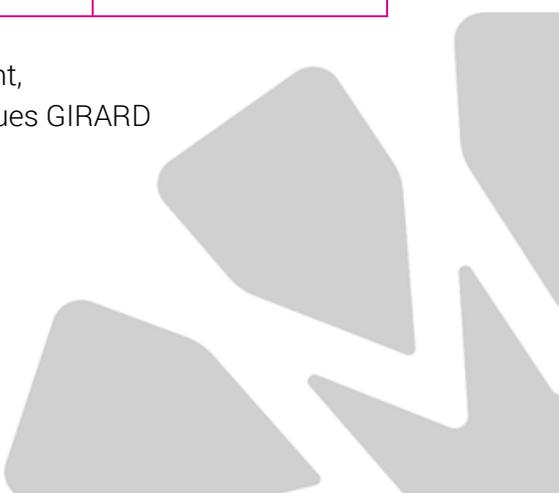
Plan Local d'Urbanisme *de Les Rairies (49)*

Modification simplifiée n°1

1 b - Note de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	-	-	16/01/2007
Modification simplifiée n°1	25/02/2019	-	
	-	-	
		-	-

Le Président,
Jean-Jacques GIRARD



1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Rairies a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2007.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, le Président de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe a décidé, par arrêté en date du 25 février 2019, d'engager une modification simplifiée du PLU des Rairies pour modifier la règle relative aux toitures et permettre la réalisation de projets au sein des zones Ua et Ub.

2 OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

2.1.1 Contexte géographique et projets de la commune

Située au Nord du département du Maine-et-Loire, à quelques kilomètres de Durtal, la commune des Rairies compte 996 habitants en 2015. Forte de son dynamisme économique et démographique, elle se doit d'adapter les équipements publics aux besoins de la population. Ainsi, elle porte actuellement deux projets :

- **la création d'un sas au droit de l'entrée de la Mairie** pour à la fois assurer un accès aux personnes à mobilité réduite et permettre la communication entre la salle du conseil et l'accueil de la Mairie ;



Plan du bourg des Rairies - Localisation des équipements objet des projets

- **la construction en modulaire d'un restaurant scolaire joutant l'école « Les Hirondelles ».** Elle comprend 5 classes et 120 élèves, dont une partie d'entre eux provient de la commune voisine de Montigné les Rairies, ne disposant pas d'école.

Actuellement, la restauration scolaire n'a pas de lieu dédié et exclusif. Les élèves sont par conséquent accueillis à la salle des fêtes. Non construite pour ce service scolaire, cette salle

présente néanmoins une cuisine qui peut recevoir des plats chauds préparés par la centrale de restauration de Durtal.

L'effectif croissant des élèves utilisant ce service engendre des difficultés d'encadrement. En effet, la salle des fêtes se situe à 300 mètres de l'école et le trajet emprunté oblige les élèves à longer la RD 138 qui peut être dangereuse malgré le réaménagement de la voirie réalisé en 2017.

De plus, la longueur du trajet oblige une rigueur non seulement logistique mais aussi temporelle. Les enfants ont forcément une pause méridienne moins reposante.

Le programme de construction modulaire de ce restaurant scolaire comprend un réfectoire (env. 120 m²), une cuisine (20 m²), un sanitaire (3 WC enfants et 2 WC adultes) et un vestiaire pour le personnel (10 m² environ).

2.1.2 Cadre réglementaire du Plan Local d'urbanisme des Rairies

Le projet de sas de la mairie est concerné par le règlement de la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Rairies. Or son article 11.4 relatif aux toitures ne permet pas en l'état la réalisation de ce projet, celui-ci disposant que « *Les toitures (à l'exception des toitures des annexes) devront présenter 2 pans principaux* » et que « *Les toitures terrasses sont interdites.* ».

Le projet de construction en modulaire du restaurant scolaire est quant à lui concerné par le règlement de la zone Ub du PLU. Or son article 11.4 relatif aux toitures ne permet pas en l'état la réalisation de ce projet, celui-ci disposant que « *Les toitures (à l'exception des toitures des annexes) devront présenter 2 pans principaux.* » et que « *Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour couvrir les garages et bâtiments annexes de petite dimension (inférieure à 20 m²) ainsi que les éléments de liaison entre deux bâtiments.* ».

Par ailleurs, les articles 11.4 relatifs aux toitures des zones Ua et Ub réglementent les matériaux ce que ne permet l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme celui-ci indiquant que « le règlement peut déterminer des règles concernant **l'aspect extérieur des constructions...** ».

La présente modification simplifiée vise donc à modifier la règle relative aux toitures au sein des zones Ua et Ub (articles 11.4) du PLU des Rairies dans le double objectif de permettre la réalisation de ces deux projets et de prendre en compte le cadre réglementaire fixé par l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme.

2.1.3 Modification du règlement

ARTICLE UA 11.4 - ASPECT EXTERIEUR - Toitures > Avant modification

Les toitures (à l'exception des toitures des annexes) devront présenter 2 pans principaux.

Les matériaux utilisés seront de l'ardoise ou de la tuile plate de teinte naturelle.

Des matériaux différents pourront être utilisés lors de la restauration de couvertures dans leurs matériaux d'origine.

Les toitures terrasses sont interdites.

ARTICLE UA 11.4 - ASPECT EXTERIEUR - Toitures > Après modification

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et

architecturales environnantes. Les toitures à pentes doivent être de teintes rappelant les colorations de la terre cuite naturel ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- > d'une bonne insertion dans leur environnement ;
- > de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.

Dans le cas des extensions :

- > les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;
- > pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

ARTICLE UB 11.4 - ASPECT EXTERIEUR - Toitures > Avant modification

Les toitures (à l'exception des toitures des annexes) devront présenter 2 pans principaux.

Les matériaux utilisés seront de l'ardoise ou de la tuile canale ou romane canal de teinte naturelle.

Des matériaux différents pourront être utilisés lors de la restauration de couvertures dans leurs matériaux d'origine.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour couvrir les garages et bâtiments annexes de petite dimension (inférieure à 20 m²) ainsi que les éléments de liaison entre deux bâtiments.

ARTICLE UB 11.4 - ASPECT EXTERIEUR - Toitures > Après modification

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes. Les toitures à pentes doivent être de teintes rappelant les colorations de la terre cuite naturel ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- > d'une bonne insertion dans leur environnement ;
- > de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.

Dans le cas des extensions :

- > les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;
- > pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

2.1.4 Incidences notables du projet sur l'environnement

Conformément à la directive européenne « Plans et Programmes » (2001/42), il convient d'analyser les incidences notables du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune des Rairies sur l'environnement.

La nouvelle écriture des articles 11.4 des zones Ua et Ub ne réduit pas le niveau d'encadrement des toitures au sein des zones Ua et Ub. Au contraire, elle permet tout à la fois d'être en phase avec les possibilités règlementaires définies par le Code de l'urbanisme, d'exprimer des règles qualitatives tout en permettant aux deux projets de la commune de se concrétiser au bénéfice de tous.

La modification simplifiée n°1 du PLU n'apporte donc aucune nouvelle incidence notable à l'environnement par rapport au PLU. Il n'y a donc pas nécessité de soumettre la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU à une demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

3 JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En application de l'article L. 153-45 du Code urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- > de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - ✓ La modification des articles 11.4 des zones Ua et Ub pour modifier la règle relative aux toitures ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- > de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - ✓ La modification des articles 11.4 des zones Ua et Ub pour modifier la règle relative aux toitures ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière.
- > de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 - ✓ La modification des articles 11.4 des zones Ua et Ub pour modifier la règle relative aux toitures ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- > de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - ✓ La modification des articles 11.4 des zones Ua et Ub pour modifier la règle relative aux toitures ne majore pas les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- > de diminuer ces possibilités de construire ;
 - ✓ La modification des articles 11.4 des zones Ua et Ub pour modifier la règle relative aux toitures ne diminue pas les possibilités de construire offertes dans le cadre du PLU approuvé ;
- > de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
 - ✓ La modification des articles 11.4 des zones Ua et Ub pour modifier la règle relative aux toitures ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.