

Plan Local d'Urbanisme

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny



4.2 ► LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire n°.....
en date du 21 mars 2019
arrêtant le projet de PLU de la commune nouvelle
VILLEDIEU-LES-POELES - ROUFFIGNY.*

Le Maire,

Mars 2019



PRIGENT & Associés
URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER
106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17
rennes@prigent-associes.fr

Préambule

Selon l'article L. 151-31 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquelles peuvent être autorisées :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestiers de la zone.

Le dossier présentant l'ensemble des STECAL est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

STECAL n°1

Camping « Les Chevaliers de Malte » - Traduction « Nc » au plan de zonage et au règlement littéral

Situation :

Le site est localisé proche du centre ville sourdin et est limitrophe de la commune de Sainte-Cécile



Sa particularité est d'être situé en bord de Sienne. Le site est concerné par le PPRI de la Sienne.

Le site comprend déjà des bâtiments en dur (accueil, sanitaires, salle commune...). Le camping accueille des camping-cars, des emplacements de tentes et de caravanes. Des mobil-homes peuvent être loués et une piscine chauffée est également à disposition des touristes.

Le site est cerné par une ceinture végétale qui garantit son intégration paysagère dans son environnement.

Objet : maintenir et conforter l'hébergement touristique sourdin proposé par le Camping des Chevaliers de Malte.

Surface : l'emprise classée concerne 22 720 m², ce qui correspond au périmètre du camping existant.

Lien avec le PADD : On retrouve les activités touristiques à l'axe n°5 du PADD, et à l'alinéa relatif à « Faire valoir le potentiel économique communal ». L'objectif est notamment de poursuivre les démarches engagées en faveur du développement de l'activité touristique tout en contribuant à la promotion de l'économie touristique liée au patrimoine.

Traduction réglementaire : La sensibilité environnementale du site a nécessité de classer ce site en zone N. L'indice « c » qui l'accompagne concerne le mot « camping ». Le camping des Chevaliers de Malte est reporté au plan en zone « Nc ». Au sein de ce STECAL, seule la destination « hébergement touristique » est autorisée, ainsi que les constructions et installations nécessaires à son exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).

Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

La **hauteur des constructions** à l'égout du toit est limitée à 3m.

L'**emprise au sol** des nouvelles constructions est limitée à 10m².

L'**intégration paysagère** des nouvelles constructions doit être garantie par la préservation ou la restauration du linéaire de haies existant qui ceint le camping.

STECAL n°2

Aire d'accueil des Gens du voyage - Traduction « Ag » au plan de zonage et au règlement littéral

Situation :

Le site est localisé au sud du centre ville sourdin, et concerne deux parcelles au croisement de la D577 et de la rue de la Gaillardière.

Sa particularité est d'être ceinturé par un talus et un linéaire bocager qui structure les parcelles



Objet : accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, la commune nouvelle se doit d'accueillir 20 places de caravanes qui devraient permettre de répondre globalement aux problèmes de stationnement des familles en offrant un maillage de terrains adapté aux demandes régulières. C'est donc une aire de petit passage qui doit voir le jour à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

Surface : l'emprise classée concerne 16 800 m², ce qui correspond aux deux parcelles sur le plan ci-contre.

Lien avec le PADD : Le projet d'accueil d'une aire de petit passage pour les gens du voyage s'inscrit dans la continuité de l'axe n°1 du PADD, relatif à la démographie et au logement et qui vise notamment à réamorcer une croissance démographique, à adapter l'offre de logements à la demande et à poursuivre l'accueil de logements sociaux.

Traduction réglementaire : le site est localisé sur deux parcelles agricoles. La valeur agronomique de la terre nécessite de classer le STECAL en zone « A », agricole. L'indice « g » précise que la vocation du STECAL est pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Au sein de ce STECAL, seul le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garages ou collectifs de caravanes sont autorisés ainsi que les blocs sanitaires.

Sont également autorisées les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt publics (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

La **hauteur des constructions** à l'égout du toit est limitée à 3m.

L'**emprise au sol** des nouvelles constructions est limitée à 10m².

L'**intégration paysagère** des nouvelles constructions doit être garantie par la préservation des linéaires bocages identifiés au plan au titre de la loi Paysage. Le talus devra être préservé dans son ensemble et pourra exceptionnellement être aménagé pour des raisons d'accessibilité.



STECAL n°3

Fonctionnement et extension de la carrière de la Jaunais - Traduction « NCa » au plan de zonage et au règlement littéral

Situation :

Le site est localisé à l'Ouest de l'agglomération de Rouffigny, limitrophe des communes de Bourguenolles et de la Lande d'Airou

Une ceinture verte marque les limites communales et intègre la carrière dans le paysage.

Objet : l'exploitation de la carrière est autorisée jusqu'en 2033. Un projet d'extension est envisagé par la société qui exploite la carrière. Il n'y a pas de bâtiments prévus sur l'extension du site du projet.

Surface : l'emprise classée concerne 135 369m², ce qui correspond à la carrière existante et au besoin d'extension.

Lien avec le PADD : Le projet d'extension de la carrière correspond à la nécessité de « maintenir les activités en place », et « faire valoir le potentiel économique communal ».

Traduction réglementaire : le site est localisé sur des parcelles en partie déjà occupées par les activités de la carrière.

Situé au cœur d'une zone boisée, le STECAL fait l'objet d'un zonage « NCa », « Ca » pour « carrière ».

Y sont seules autorisées :

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines, sous réserve d'une remise en état des sols ou d'un aménagement assurant l'intégration au site des carrières dans leur état initial ;
- Les installations, travaux et bâtiments nécessaires et directement liés à l'exploitation de carrières et de mines ;
- L'extension des constructions existantes.

La **hauteur des constructions** n'est pas réglementée (car pas de bâtiments attendus)

L'**emprise au sol** des nouvelles constructions n'est pas réglementée (car pas de bâtiments attendus).

L'**intégration paysagère** n'est pas réglementée (car pas de bâtiments attendus).



Figure 1 Photo aérienne du site



Figure 2 Extrait du plan de zonage associé