

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE CONNERRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Note de présentation

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Connerré a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2015, et est entrée en vigueur le 27 décembre 2015.

**La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Connerré a pour objectif de :**

- **corriger une erreur matérielle au sein du règlement de la zone UB empêchant l'évolution du tissu économique industriel existant, suite à l'oubli d'une réglementation adaptée au tissu urbain mixte du secteur UBa.**
- **compléter les articles Ub6 et UB10 en insérant les spécificités liées au secteur UBa.**

Ainsi parmi les pièces du PLU de Connerré, seul le règlement écrit sera modifié pour rectifier cette erreur matérielle.

Le PLU étant approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'application du décret de modernisation du contenu du PLU, il est soumis aux dispositions des articles réglementaires du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. Celui-ci précise dans l'article L.123-13-3 : « I. En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. **Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.** »

**Par conséquent la communauté de communes du Gesnois Bilurien, compétente décide de prescrire la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Connerré.**

Après notification de la modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées, le dossier sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois **conformément à la délibération du conseil communautaire du Gesnois Bilurien, en date du 7 février 2019**, définissant les modalités de la mise à disposition du public.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire approuvera la modification simplifiée, éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

## I- Eléments de contexte

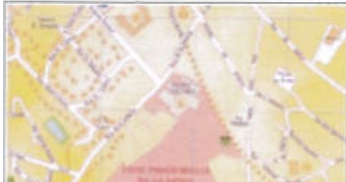
La commune de Connerré, pôle d'emplois principal du Gesnois Bilurien, comprend 2900 habitants au dernier recensement INSEE publié au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette commune située sur l'axe Le Mans – Paris possède une riche histoire industrielle et commerciale, qui marque encore aujourd'hui son tissu urbain. Après l'arrivée du chemin de fer, reliant le bourg à Paris, le développement industriel agro-alimentaire émerge avec des entreprises telles que Lhuissier, Prunier, au début du 20<sup>ème</sup> siècle et Christ dans les années 1950. Les implantations des entreprises se font dans le bourg à proximité de l'habitat notamment rue de Paris (ancienne nationale 23 menant à Paris via La Ferté-Bernard).

Le rapport de présentation du PLU de Connerré approuvé le 23 novembre 2015 relate cette typologie urbaine caractéristique mêlant bâtiments industriels et habitat.

### Extraits du rapport de présentation du PLU de Connerré approuvé le 23/11/2015, pages 33 et 54

#### 2.3.2 - L'activité industrielle

Connerré est une ville industrielle. Au fil du temps, les activités industrielles se sont retrouvées englobées dans le tissu bâti existant. Ces activités ne génèrent pas beaucoup de nuisances et présentent l'avantage de rapprocher l'emploi des zones d'habitat. Elles se sont ensuite développées par la création de sites annexes situés en périphérie de la ville, l'un le long de la route de Paris, l'autre dans la zone d'activités de la Herse. Les difficultés rencontrées par l'industrie agroalimentaire ne permettent pas d'envisager leur délocalisation dans des secteurs de la commune plus adaptés.



#### 2.7.6 - Difficultés pour intégrer les déplacements liés à l'activité industrielle

L'une des particularités de Connerré est d'abriter des activités industrielles dans le tissu bâti existant ou à sa toute proche périphérie, ce qui génère des déplacements de poids lourds et engins de manutention dans les rues de Paris et de la Herse. Le trafic a augmenté depuis peu avec l'ouverture de la déviation ouest et le stationnement de poids lourds et dépôts de conteneurs.

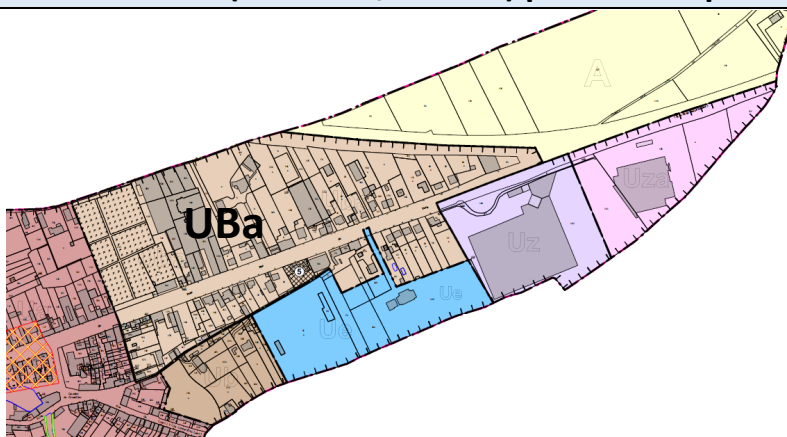
Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Connerré approuvé le 23 novembre 2015, met en avant un objectif de permettre l'évolution des activités existantes notamment celles implantées rue de Paris dans un tissu urbain mixte avec l'habitat (objectifs 2A Renforcer l'activité industrielle et 2C favoriser l'activité artisanale de proximité).

Objectifs	Déclinaisons de l'objectif
Objectif 2a – Renforcer l'activité industrielle	Permettre l'évolution des activités existantes
	Permettre l'accueil de nouvelles activités industrielles
	Envisager le développement industriel à long terme
Objectif 2b – Diversifier l'offre à l'échelle communale et affirmer le centre ville commercial	Renforcer le dynamisme du centre ville par le maintien de la qualité du centre ville, l'affirmation d'un cœur de ville, l'amélioration du stationnement
	Accueillir des activités commerciales en périphérie de la ville en complément de l'activité du centre ville.
Objectif 2c – Favoriser l'activité artisanale de proximité	Dans le tissu bâti existant, permettre le développement des activités économiques compatibles avec l'habitat
	Compléter la zone d'activité de la Herse

### Extrait du PADD du PLU de Connerré approuvé le 23/11/2015, page 4

## II- Motifs de la modification du PLU

### **Un tissu mixte (industrie/habitat) pris en compte dans le secteur Uba**



**Extrait Zonage PLU Connerré approuvé le 23/11/2015**

Prenant en compte le contexte industriel de la commune, le secteur Uba situé rue de Paris, correspond à une mixité fonctionnelle renforcée (cf règlement du PLU page 11). En effet, la lecture d'un plan cadastral et d'une photo aérienne du secteur montre un bâti très diversifié composé pour partie de bâtiments industriels historiques avec des emprises au sol importantes et des hauteurs caractéristiques.



**Extrait cadastre – Rue de Paris – Connerré**



**Extrait Photo aérienne IGN 2013 - Rue de Paris – Connerré**

Les articles Ub1 et Ub2 du règlement écrit mentionnent bien que l'évolution des constructions industrielles est autorisée en Uba.

### **Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions à destination industrielle, **sauf en secteur Uba** ;
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole et forestière ;
3. les dépôts de véhicules hors d'usage d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités ;
4. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à destination d'abri pour animaux.

### **Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

1. Les constructions à destination d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
2. les constructions à destination industrielle si elles sont situées en secteur **Uba** et s'il s'agit d'annexe, d'extension ou de changement de destination d'une installation existante,
3. les constructions à destination d'entrepôt si cette fonction est complémentaire d'une construction existante ou d'une construction autorisée dans la zone.

**Extrait du Règlement écrit du PLU de Connerré approuvé le 23/11/2015, page 11**

### **Mais des incohérences dans l'écriture des articles Ub6 et Ub10 ne reprenant pas le caractère spécifique de la zone Uba**

**L'article Ub6, ne comporte pas de dispositions particulières pour l'implantation de construction industrielle au sein du tissu mixte du secteur Uba.** La règle imposant que « tout point des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doit être situé à moins de 25 m par rapport à l'alignement » empêche l'évolution des bâtiments industriels existants. Cette disposition est contraire au PADD et aux articles Ub1 et Ub2 permettant l'évolution du tissu industriel.

### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Lorsqu'une **règle particulière figure au document graphique sous la légende *recul maximum des constructions principales***

aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

- **Autres cas**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m. De plus, tout point des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doit être situé à moins de 25 m mesurés par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul inférieur, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

- Les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

**Extrait du Règlement écrit du PLU de Connerré approuvé le 23/11/2015, page 12**

## **Article Ub 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m. Un comble aménageable est autorisé.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Extrait du Règlement écrit du PLU de Connerré approuvé le 23/11/2015, page 13**

**L'article Ub10, ne comporte pas de dispositions particulières pour l'implantation de construction industrielle au sein du tissu mixte du secteur Uba.** La règle limite la hauteur à 6m à l'égout du toit. **Cette hauteur correspond au tissu pavillonnaire mais pas aux bâtiments industriels dans la hauteur doit être bien plus haute pour permettre la production artisanale, industrielle ou le stockage.** Les bâtiments industriels existants sur le secteur UBa ont une hauteur supérieure à 6 m. Cette disposition est contraire au PADD et aux articles Ub1 et Ub2 permettant l'évolution la construction de bâtiments industriels.

**L'incohérence de l'écriture des articles Ub6 et Ub10 sans disposition particulière pour l'implantation et la hauteur de bâtiments industriels situés en secteur UBa considérée comme une erreur matérielle.**

La commune, comme le précise le PADD, souhaite pouvoir permettre l'évolution et la création de bâtiments industriels au sein du secteur UBa. Ce développement en renouvellement urbain, caractéristique historique de Connerré doit pouvoir se poursuivre pour les raisons suivantes :

- Permettre le développement économique en renouvellement urbain sans consommer d'espaces agricoles avant d'envisager un développement en extension urbaine.
- Maintenir une proximité entre les zones d'habitat et d'emplois facilitant la mobilité et le dynamisme du bourg.
- Maintenir et développer des entreprises industrielles locales existantes sources de dynamisme économique pour la commune et le bassin de vie du Gesnois Bilurien (emplois et richesses...).
- Eviter l'apparition de friches industrielles au sein du bourg.

**L'incohérence de l'écriture des articles Ub6 et Ub10 au regard du PADD et des articles Ub1 et Ub2, ne prenant pas en compte les spécificités du tissu urbain mixte industrie/habitat du secteur Uba, est considérée comme une erreur matérielle.**

**La communauté de communes souhaite donc adapter ces deux articles en prenant en compte les caractéristiques du secteur Uba.**

### III- Evolution du PLU de Connerré approuvé le 23 novembre 2015

Parmi les pièces du PLU de Connerré, **seul le règlement écrit** sera modifié pour rectifier cette erreur matérielle. Deux articles sont concernés Ub6 et Ub10, il s'agit d'intégrer un règlement spécifique au sous zonage UBa prévu pour une mixité habitat/industrie.

#### Evolution de l'article Ub6 du règlement écrit

#### ARTICLE Ub6 AVANT MODIFICATION

##### **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende recul maximum des constructions principales

aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

- Autres cas

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m. De plus, tout point des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doit être situé à moins de 25 m mesurés par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul inférieur, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

- Les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

## ARTICLE Ub 6 APRES MODIFICATION

### Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement s'applique à chaque lot ou à chaque unité foncière.

- Lorsqu'une règle particulière figure au document graphique sous la légende recul maximum des constructions principales

aucun point de la construction principale ne devra être situé au-delà de cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas aux extensions. Les annexes, extensions, surélévations, améliorations de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

- Autres cas

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m. De plus, tout point des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doit être situé à moins de 25 m mesurés par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue).

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul inférieur, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

- Les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

**Considérant les spécificités du secteur Uba, composé d'un tissu urbain mixte habitat/industrie, les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas au secteur Uba pour les constructions artisanales et industrielles.**



## Evolution de l'article Ub10 du règlement écrit

Il est proposé d'intégrer une disposition spécifique pour la hauteur des constructions artisanales et industrielles en secteur UBa.

### ARTICLE Ub 10 AVANT MODIFICATION

#### Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m. Un comble aménageable est autorisé.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### ARTICLE Ub 10 APRES MODIFICATION

#### Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m. Un comble aménageable est autorisé.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

**Considérant les spécificités du secteur Uba, composé d'un tissu urbain mixte habitat/industrie, les constructions artisanales et industrielles situées au sein du secteur Uba pourront atteindre une hauteur (à l'exception des cheminées) jusqu'à 12 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.**

## IV- Impact sur l'environnement

Ce projet de modification simplifiée, concerne le secteur Uba situé au sein du tissu urbain existant du bourg de Connerré, il n'impacte pas de zone natura 2000, n'amène pas à la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, ne supprime pas d'espace boisé classé. Il n'a donc pas d'impact négatif sur l'environnement.