

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi)**

ABROGATION

CARTE COMMUNALE

Pezé-le-Robert

Communauté de Communes de la
Champagne Conlinoise & du Pays de Sillé



F. Guissot
Thierry Guissot
Commissaire Enquêteur
4CPS

Carte communale de la commune de Pez  -le-Robert

-  Secteur constructible
-  Secteur non-constructible





Vu pour être annexé
à mon arrêté du 31 JUIL. 2008
Le Préfet,

Commune de **PEZE-LE-ROBERT**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

signé : François RAVIER

Pour copie conforme
l'Attaché

Michèle MATHÉ



Carte communale

Rapport de présentation

Document annexé à la délibération en
date du 25 avril 2008



GEODESYS
rue Thalès de Milet
72000 Le Mans
☎ 02 43 39 48 74 ☎ 02 43 39 48 82
E Mail: contact@geodesys.fr

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	3
II.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
A.	LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
B.	HISTORIQUE	4
C.	LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	5
III.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE	7
A.	LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	7
B.	LE MARCHE DU LOGEMENT	12
C.	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	15
D.	LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	18
E.	L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL	20
F.	LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE	23
	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	28

I. CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Pez  -le-Robert comptait 362 habitants en 2006, contre 336 habitants en 1999. Elle est située à 6 kilomètres au Nord-Est de Sill  -le Guillaume,    14 kilomètres au Sud de Fresnay-sur-Sarthe et à 34 kilomètres au Nord-Ouest du Mans.

La commune a gagné 4 habitants entre 1990 et 1999, et 26 habitants depuis 1999. Ce gain est d   au solde migratoire positif depuis 1990 (+ 0,3%) alors que dans le même temps, le solde naturel était, quant à lui, négatif (- 0,17%).

Parallèlement à cette croissance de population, la commune de Pez  -le-Robert a enregistré la construction de 6 nouveaux logements entre 1990 et 1999. Au cours des deux dernières années, la commune a de nouveau vu se construire 6 maisons.

Gr  ce à sa position géographique (proximité de deux bassins d'emplois qui sont principalement Sill  -le-Guillaume et Le Mans), et à son environnement, la commune de Pez  -le-Robert dispose d'atouts afin d'attirer une population cherchant un cadre de vie agréable à proximité de pôles d'emplois.

Afin de mieux maîtriser son développement, la commune de Pez  -le-Robert souhaite se doter d'un document d'urbanisme.

Ainsi, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique. Celle-ci n'autorise pas les constructions ou installations en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol continuent d'être instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et r  glementaires applicables.

Cependant, ce document permet de déterminer des zones d'extensions correspondant aux besoins de développement de la commune, sur lesquelles les constructions seront autorisées.

La Carte Communale devient, depuis la loi Solidarité et Renouveau Urbain, un véritable document d'urbanisme. En ce sens, elle détermine pour l'ensemble du territoire de la commune une zone constructible et une zone inconstructible.

L'objectif visé par l'élaboration de la Carte Communale est :

- Poursuivre le développement de la commune

Ce document permettra, à partir d'un cadre d'orientation simple, de transcrire les objectifs de développement de la commune, dans le respect des principes d'aménagement définis par l'Etat.

Enfin, les autorisations de construire seront délivrées au nom de l'Etat.

Service instructeur : Bureau d'Urbanisme de Fresnay sur Sarthe, Subdivision de l'Equipeement de Fresnay sur Sarthe.

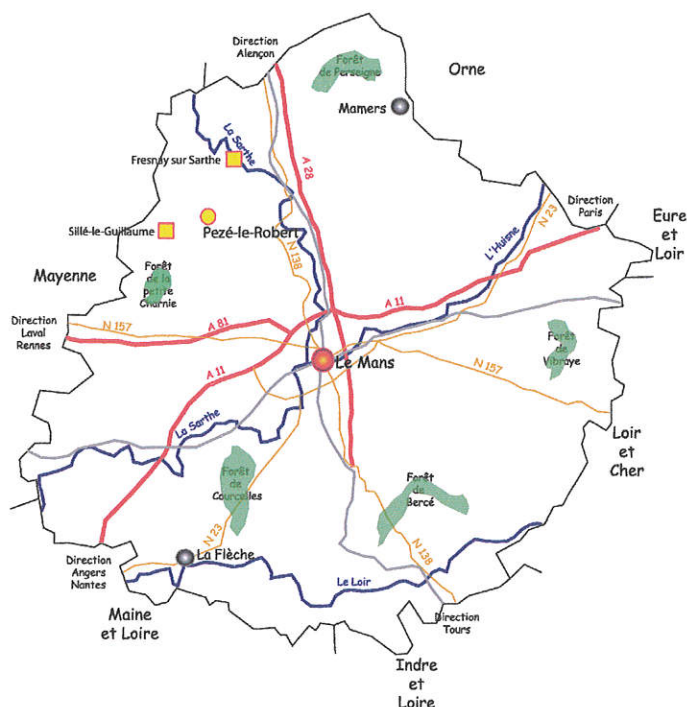
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de 362 habitants environ et d'une superficie de 1635 hectares, Pez -le-Robert est située au Nord-Ouest du département de la Sarthe, dans le canton de Sill -le-Guillaume.

Pez -le-Robert est bordée par les communes de Mont-Saint-Jean, de Montreuil-le-Ch tif, de S grie, de Vernie et de Criss .

Pez -le-Robert est également proche du département de la Mayenne à l'Ouest de son territoire.



B. HISTORIQUE

Nous ignorons quelle peut-être l'étymologie du nom de Pez . S'il n'est pas d'origine celtique, il ne peut que provenir du mot latin Pessium qui a pour signification un fond, un lieu bas. Quant à l'origine du nom de Pez -le-Robert, il viendrait de Robert Prieur de Pez  qui aurait vécu sur la commune vers l'an 1190.

L'origine du village remonterait vers 834 où Saint Aldric y aurait établi une métairie. La Seigneurie de la paroisse de Pez -le-Robert était d'abord un simple fief érigé en Ch tellerie en 1577 puis en marquisat en 1658. Henri de Pez  est l'ancien des Seigneurs connus en ce lieu contemporain de l'épiscopat de l'Evêque Sigefroy de 960 à 993. Parmi les descendants notoires de Henri de Pez , notons Hubert dit le marquis de Pez , lieutenant général des armées de Louis XV et l'Abbé Saint Jean d'Angélique nommé Aumônier du roi Louis XV en 1721.

La Seigneurie de Pez  passa à la famille de Courtavel par le mariage d'Anne de Pez  en 1480, fille de Jean de Pez  avec Ambroise de Courtavel. La famille de Courtavel s'étant divisée en plusieurs branches, la branche principale prit le titre de Courtavel de Pez  et réunit les terres de Pez  et de Mont Saint Jean.

Le petit-fils de Ambrois de Courtavel, Georges de Courtavel, servit dans les armées du roi comme lieutenant enseigne puis capitaine. Il servit le roi Henri II (1547-1559) dans ses campagnes contre le roi d'Espagne, Philippe II, où il se fit remarquer par sa valeur au si ge de Metz en 1553 et à la bataille de Saint Quentin en 1557. En 1572, il reçut le collier de l'Ordre de Saint Michel, la plus haute distinction pour les gentilshommes et, en août 1577, des lettres patentes de Henri II érigent sa terre de Pez  en Ch tellerie.

La Ch tellerie fut érigée en marquisat en avril 1658 en faveur de René II de Courtavel (n  en 1622 au Château de la Lucas re   Mont Saint Jean) sous le nom de Courtavel. De marquisat de Courtavel, elle passa au marquisat de Dreux Br z  par le mariage en 1755 (27 mai) de Louise-Jeanne-Marie de Courtavel-Pez , fille de Louis-René et de Louise-Charlotte Thibault de la Roche-Tulon avec Joachim de Dreux, marquis de Br z , Grand maître des cérémonies de France, descendant de Thomas de Dreux Br z , secrétaire du roi Henri IV en 1594.

(Source : Mairie de Pez -le Robert)

C. LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

Communauté de Communes du Pays de Sill  

Elle comprend 9 communes (Le Grez, Parennes, Pez  -le-Robert, Neuville en Charnie, Rouess  -Vass  , Criss  , Rouez en Champagne, Saint Rémy de Sill   et Sill  -le-Guillaume) pour une population totale de 6 634 habitants (RGP 1999).

Compétences obligatoires :

- **Aménagement de l'espace :**
 - Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), schémas de secteur
 - Charte du Pays
- **Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :**
 - Création, aménagement, extension, entretien et gestion des zones d'activités économiques commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires d'intérêt communautaire :
 - o la zone d'activités économiques du Bois des Cours,
 - o la zone d'activités tertiaires « l'imprimerie »,
 - o la zone d'activités économiques d'Esse,
 - o toutes nouvelles zones d'activités économiques commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires réalisées sur les terrains dont la communauté de communes aura la maîtrise foncière.
 - Immobilier d'entreprise sur les zones d'activités économiques définies à l'alinéa pr  c  dent,
 - Opérations pour la restructuration de l'artisanat et du commerce (O.R.A.C.)
 - Espace emploi
 - Action de promotion et d'animation de l'emploi :
 - o Maison de l'emploi,
 - o Permanence d'Accueil, d'Information et d'Orientation (P.A.I.O.)

Groupe de compétences optionnel :

- **Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :**
 - Elimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés
 - Service public d'assainissement non collectif

Compétences facultatives :

- **Petite enfance**
 - Halte garderie, crèche pour la tranche d'âge de 0 à 6 ans
 - Relais assistantes maternelles
 - Centre de loisirs sans hébergement (C.L.S.H. pour les enfants de moins de 4 ans)
- **Est d'intérêt communautaire le chemin rural n  9 des Roberdi  res à partir du carrefour avec le chemin rural de la Housardi  re et jusqu'à l'entrée de la décharge des Cormiers, soit une distance d'environ 600 mètres**
- **Opérations programm  es pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) et toute autre procédure s'y substituant**

- Programmation pluriannuelle des opérations de logements sociaux
- Cybercentre – Cyberbase
- Ecole de musique du Pays de Sill 
- Interventions musicales en milieu scolaire
- Equipement informatique des écoles primaires
- Etude relative à un espace aquatique

SIVOS de Criss -Pez  (Syndicat Intercommunal   Vocation Scolaire)

Gestion du fonctionnement de l' cole maternelle et primaire ainsi que du transport scolaire.
Mairie de Criss  – 2 rue de la Pommeray – 72140 Criss 

SIAEP de Pez -Criss  (Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable)

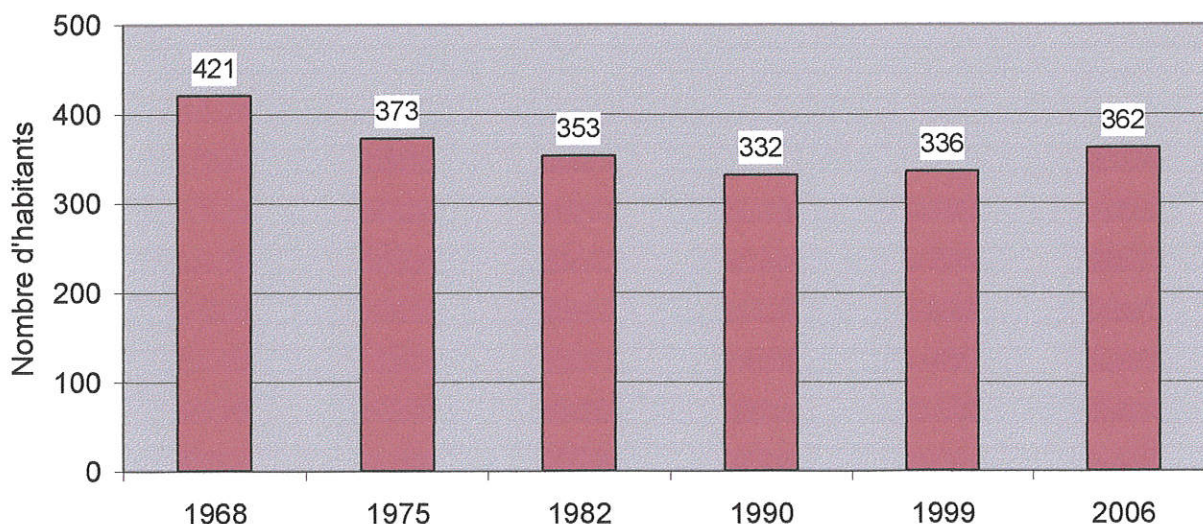
Distribution d'eau potable sur les communes de Criss  et Pez -le-Robert et gestion du réseau d'adduction d'eau potable.
Mairie de Pez -le-Robert – 8 rue de la Gare – 72140 Pez -le-Robert

III. DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE

A. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

➤ Evolution démographique

Evolution de la population



Source : INSEE 1999.

Depuis 1968 et jusqu'en 1990, la commune de Pez -le-Robert a connu une décroissance continue de sa population. Cette décroissance est liée au fait que les soldes migratoires et naturels sont tous les deux négatifs. Cette décroissance a été particulièrement importante entre le recensement de 1968 et celui de 1975, avec une perte de 48 habitants, conséquence directe de l'exode rural.

Années	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	-0,39%	-0,04%	-0,17%
Solde migratoire	-0,39%	-0,73%	0,30%
Variation de population	-0,78%	-0,76%	0,13%

Source : INSEE 1999.

Cependant, depuis 1990, Pez -le-Robert connaît à nouveau une croissance démographique. La commune a ainsi gagné 4 habitants entre 1990 et 1999 (et 26 habitants de 1999 à nos jours).

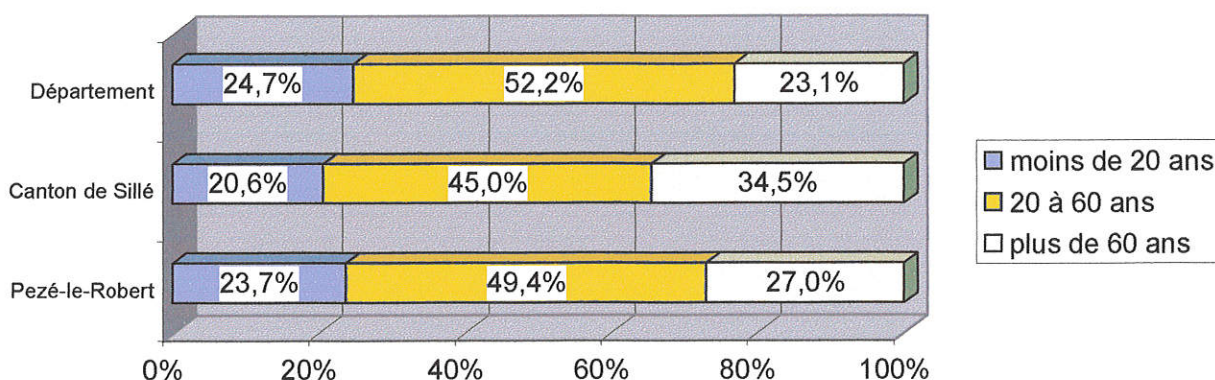
Ce gain est d  à un solde migratoire largement positif (+ 0,30 % de 1990 à 1999), alors que dans le même temps le solde naturel était quant à lui négatif (- 0,17 %). Cette croissance est donc liée à une dynamique externe correspondant à un phénomène observé sur le plan national, la rurbanisation.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	47	34	21	32	23
Décès	24	28	31	33	28

Source : INSEE 1999

➤ Structure par âge de la population

Structure par âge de la population en 1999



Source : INSEE 1999.

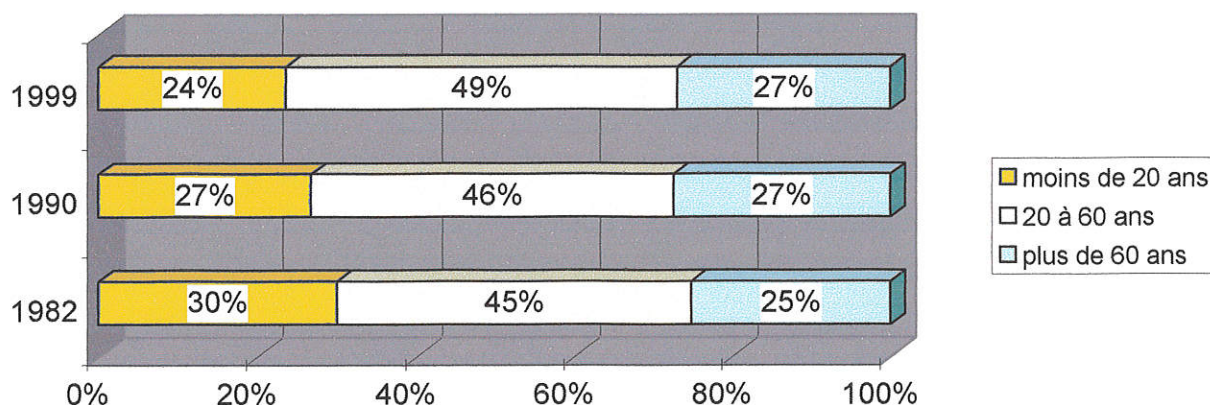
La commune de Pez  -le-Robert a une population relativement âgée mais dans une proportion moindre par rapport au canton.

En effet, même si elle possède une part des moins de 20 ans (23,7 %) supérieure à celle observée au niveau du canton (20,6 %) et quasiment égale à celle du département (24,7 %), elle reste inférieure à celle observée sur le plan national (25 %).

Les plus de 60 ans sont beaucoup moins représentés qu'au niveau cantonal. Ceux-ci représentent 27 % de la population de la commune, soit 7,5 points de moins. En revanche, cette part de la population totalise 3,9 points de plus qu'au niveau départemental. Cette part importante des plus de 60 ans peut s'expliquer par le départ des plus jeunes vers les bassins d'emplois, alors que les plus âgés restent sur la commune.

Les 20-60 ans représentent, quant à eux, 49,4 % de la population, ce qui situe la commune au-dessous de la part observée au niveau départemental de 2,8 points et de 4,4 points de plus que sur le canton.

Evolution de la structure par âge de la population



Source : INSEE 1999

Entre 1982 et 1990, la proportion des plus de 60 ans a légèrement augmenté, passant de 25 % à 27 %, alors qu'elle s'est stabilisée entre 1990 et 1999. En 17 ans, cette tranche de la population sur la commune a perdu 2

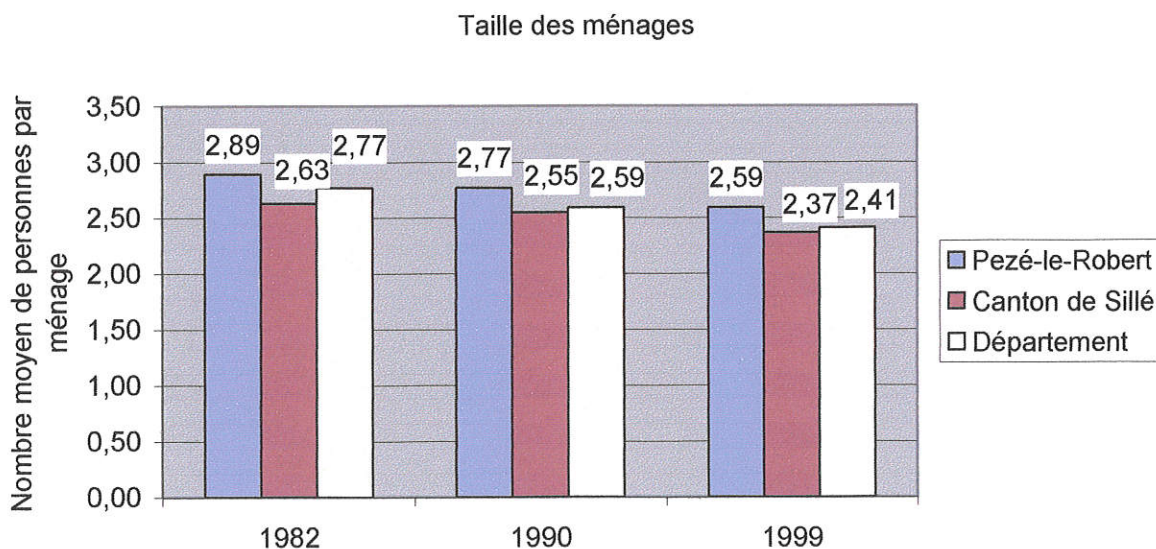
points. Cette stabilité s'est réalisée au profit de la tranche d'âge des 20 – 60 ans qui représente 49 % des Pez  ens.

La part des moins de 20 ans a connu une décroissance constante de 3 points de 1982 à 1990 et de 1990 à 1999, liée surtout au non renouvellement des jeunes couples. Depuis, elle est rest  e à 24 % malgré l'augmentation de la population.

Ceci prouve que la commune de Pez  -le-Robert a connu un vieillissement de sa population malgré l'arrivée de nouvelles familles.

Depuis 1999, la tendance s'est inversée avec l'arrivée de familles plus jeunes avec des enfants.

➤ Composition des ménages



Source : INSEE 1999.

La taille moyenne des ménages de Pez  -le-Robert connaît une diminution constante depuis 1982. Cette diminution s'explique par le départ des familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emplois extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

Il est à noter que ce phénomène, qui suit la tendance générale du canton et du département, l'est dans de moindres proportions.

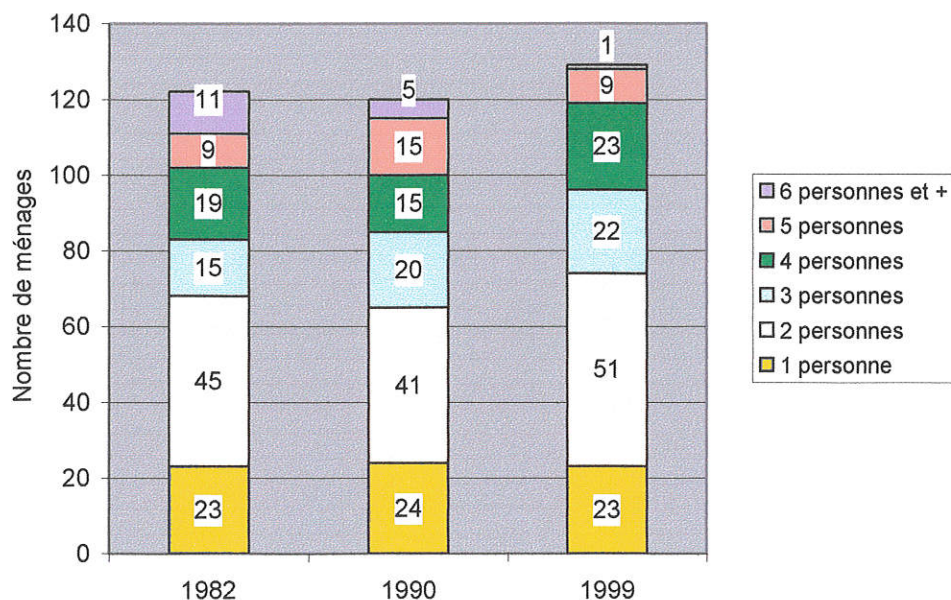
L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental s'observe également sur Pez  -le-Robert, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,89 en 1982, correspondant à des familles dites « nombreuses », à 2,59 en 1999, correspondant à des familles composées d'un couple et de deux enfants.

Catégorie socioprofessionnelle	Ensemble des ménages		
	Nombre de ménages	Population des ménages	Nombre de personnes par ménage
Agriculteurs	8	36	4,5
Artisans, commerçants	4	16	4
Cadres, professions intellectuelles	0	0	///
Professions intermédiaires	8	20	2,5
Employés	4	12	3
Ouvriers	44	136	3,1
Retraités	48	88	1,8
Autres inactifs	12	20	1,7
Total	128	328	2,6

Les agriculteurs et les artisans – commerçants, minoritaires, sont les deux catégories socioprofessionnelles dans lesquelles nous pouvons constater un nombre plus important de personnes par ménage (4,5 pour les agriculteurs et 4 pour les artisans – commerçants).

A l'opposé, les ouvriers ont un nombre moins élevé de personnes par ménage (3,1).

Composition des ménages



Source : INSEE 1999

Les familles nombreuses (au moins 5 personnes), après avoir connu une augmentation conséquente jusqu'au recensement de 1982, étaient en très net recul depuis cette date, représentant 20 familles en 1982 et en 1990 contre seulement 10 familles en 1999. Cela montre le faible dynamisme démographique de la commune.

A contrario, les familles de 2 personnes représentent une part plus importante de la population de Pez  -le-Robert que par le passé, ceci étant d   à la décohabitation. La commune totalisait 51 familles de 2 personnes en 1999, contre 41 en 1990 et 45 en 1982, conséquence du départ des enfants.

➤ Population active

Il était recensé 144 actifs (86 hommes et 58 femmes) sur la commune, dont 21 chômeurs en 1999, soit un taux de chômage de 14,6 %.

En parallèle, la population active a augmenté de 16,1 % entre 1990 et 1999. Cette croissance s'explique par l'arrivée de nouvelles familles jeunes.

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	144	85,4 %	14,6 %	16,1 %	21,8 %	5,0 %
de 15 à 24 ans	17	64,7 %	35,3 %	-22,7 %	0,0 %	-25,0 %
de 25 à 49 ans	104	88,5 %	11,5 %	42,5 %	43,8 %	33,3 %
de 50 ans ou plus	23	87,0 %	13,0 %	-20,7 %	-23,1 %	0,0 %
Hommes	86	94,2 %	5,8 %	14,7 %	28,6 %	-44,4 %
Femmes	58	72,4 %	27,6 %	18,4 %	10,5 %	45,5 %

Source INSEE 1999

Parmi les actifs, en 1999, 21 personnes travaillaient sur Pez  -le-Robert tandis que 102 personnes exerçaient leur activité à l'extérieur de la commune. Le phénomène s'accélère et s'explique par la proximité des bassins d'emplois de Sill  -le-Guillaume, de Fresnay-sur-Sarthe et du Mans.

Parmi les personnes actives, 99 sont salariées (64 hommes et 35 femmes), dont 66 sous la forme d'un contrat à durée indéterminée.

Le chômage touche les femmes de façon plus importante (27,6 %) par rapport aux hommes (5,8 %).

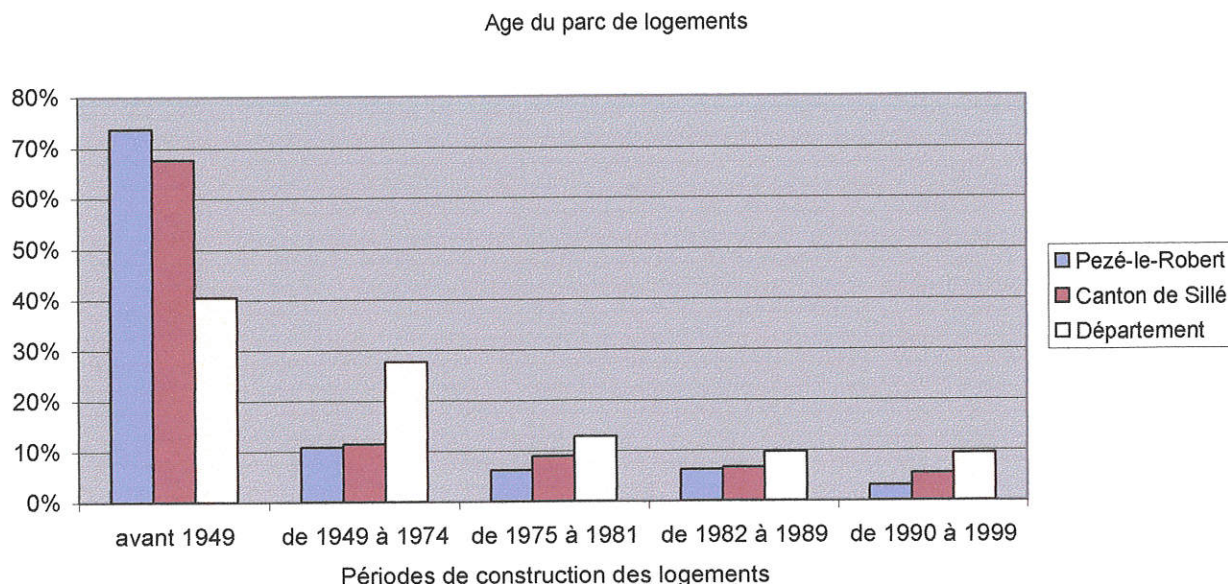
Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ensemble	64	100,0 %	35	100,0 %
Contrat à durée indéterminée	46	71,9 %	20	57,1 %
Contrat à durée déterminée	6	9,4 %	3	8,6 %
Intérim	4	6,3 %	2	5,7 %
Emploi aidé	2	3,1 %	1	2,9 %
Apprentissage - stage	1	1,6 %	0	0,0 %
Titulaires fonction publique	5	7,8 %	9	25,7 %

Source INSEE 1999

Les CDI concernent surtout les hommes (71,9 % contre 57,1 % pour les femmes). A l'opposé, les titulaires de la fonction publique sont majoritairement des femmes.

B. LE MARCHE DU LOGEMENT

➤ Age du parc de logements



Source : INSEE 1999.

194 logements ont été recensés en 1999 à Pez -le-Robert, les estimations depuis le dernier recensement portent ce chiffre à 200 en 2005.

Le parc de logements Pez en est ancien : 71,5 % des logements dénombrés avaient été construits avant 1949, soit une proportion plus élevée que sur le canton ou le département. En outre, une douzaine de nouvelles constructions ont vu le jour entre 1975 et 1981 ainsi qu'entre 1982 et 1989, et le rythme de construction était très en-dessous du rythme cantonal et départemental.

Ce rythme s'est ralenti depuis 1990 avec 6 nouveaux logements construits de 1990 à 1999.

Depuis 1999, la construction de logements a légèrement augmenté avec une moyenne de 1,2 par an.

Logements construits	Nombre	nombre / an	%
avant 1949	143	/	71,5%
de 1949 à 1974	21	0,84	10,5%
de 1975 à 1981	12	2	6%
de 1982 à 1989	12	1,71	6%
de 1990 à 1999	6	0,66	3%
2000 – 2005*	6	1,2	3%

Source : INSEE

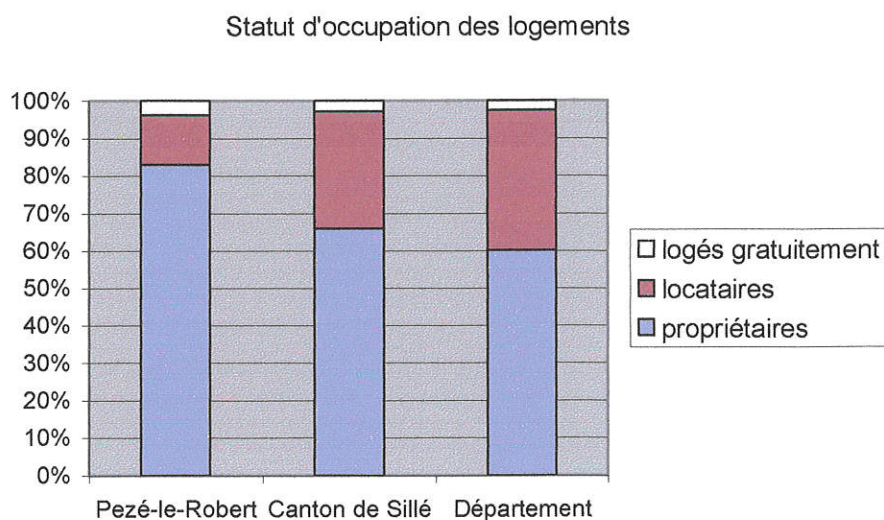
* données fournies par la Mairie

➤ Composition du parc de logements

Les résidences principales sont toutes des maisons individuelles.

Les propriétaires sont fortement majoritaires (82,95%) et les locataires représentent 13,18 % de la population pez enne.

26,3 % des logements sont des résidences secondaires, contre 11,1% sur le canton et 6% sur le département.

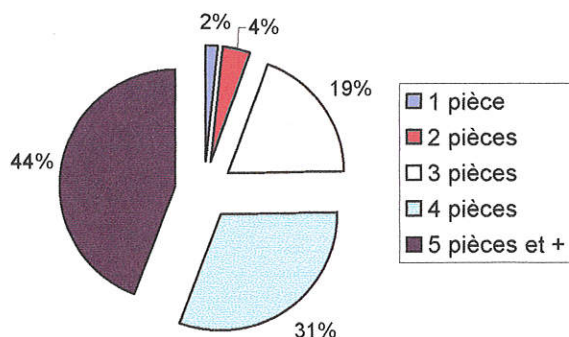


Source : INSEE 1999.

6,2% des logements sont vacants, soit moitié moins que lors du recensement de 1990, et beaucoup moins que le pourcentage observé au niveau de la communauté de communes (10,5 %).

Ensemble des logements par type			
	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	194	100,0 %	-2,5 %
dont :	.		
Résidences principales	129	66,5 %	7,5 %
Résidences secondaires	51	26,3 %	-5,6 %
Logements occasionnels	2	1,0 %	///
Logements vacants	12	6,2 %	-52,0 %
dont :			
Logements individuels	194	100,0 %	-2,5 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///

Composition des résidences principales



Source : INSEE 1999.

Le parc est composé à la fois de grands logements (5 pièces et plus : 44% du parc) et de logements de taille moyenne (50% de T3 et T4).

Par la composition de son parc (faible proportion de logements de petite taille), la commune contribue à l'enracinement des familles accueillies sur son territoire, même si le contexte économique de ces dernières années ne facilite pas cette logique.

➤ Réhabilitations

On constate que depuis plusieurs années, des demeures sont restaurées dans le bourg. Cela peut s'expliquer par l'ORAH qui a eu cours sur le territoire jusqu'en 2004.

➤ Logements sociaux

La commune dispose sur son territoire de 3 logements à loyer modéré, ce qui représente 2,32 % du parc.

➤ Projets de construction

La commune projette l'embellissement du bourg qui passera par le réaménagement de la Place de l'Eglise.

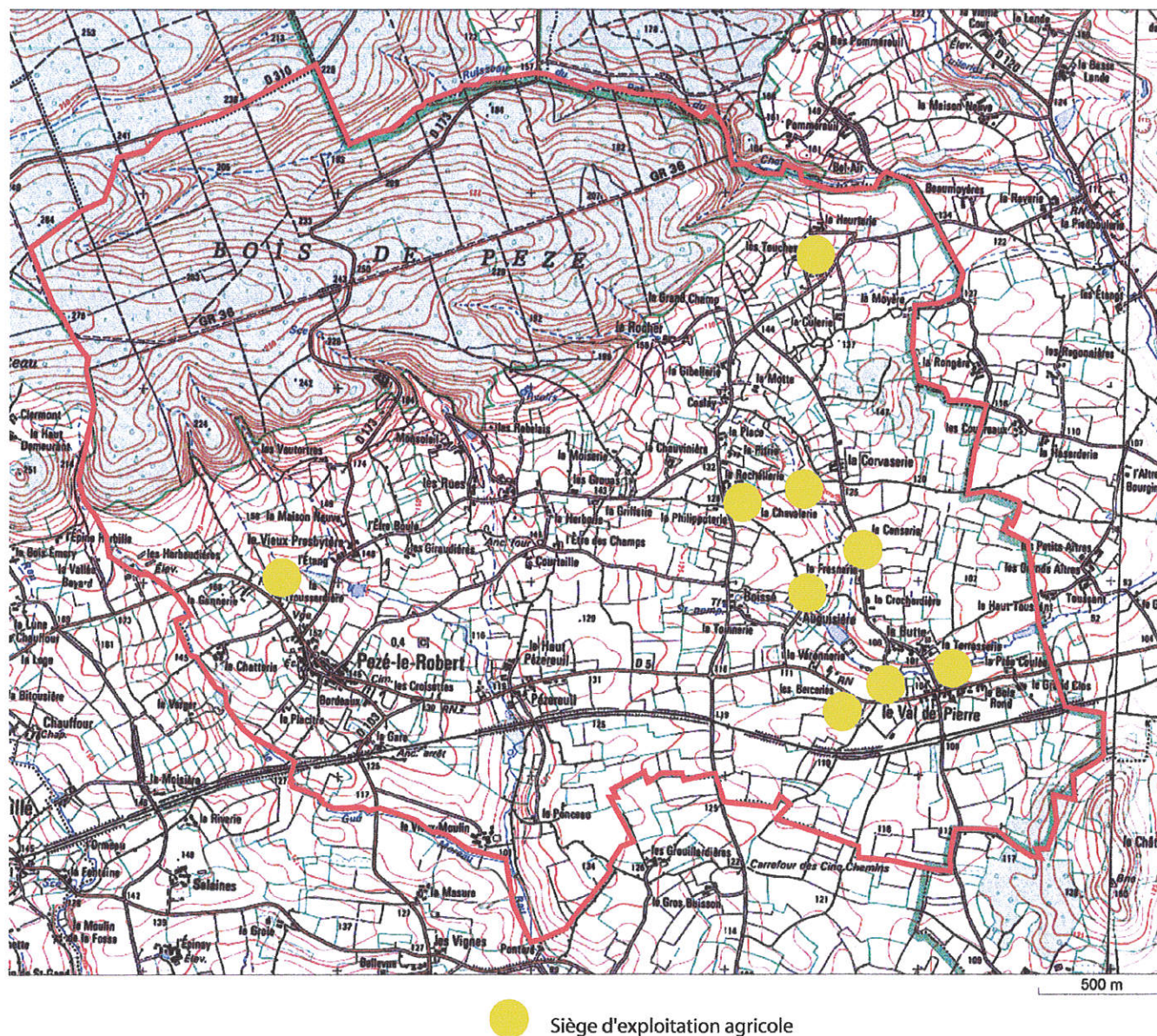
L'enfouissement des réseaux est également à l'ordre du jour. La commune est effectivement inscrite pour le subventionnement d'une seconde tranche d'enfouissement.

Au niveau de la voirie, l'aménagement du carrefour du Val de Pierre est en cours.

C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **L'agriculture**

Localisation des sièges d'exploitation agricole



L'agriculture, une empreinte importante sur la commune

La superficie agricole utilisée communale (830 ha) représente 50,8 % de la superficie de la commune et 10 % des actifs occupés sont agriculteurs (chefs d'exploitation ou ouvriers agricoles), alors que la moyenne nationale est de 5 %.

Des exploitations moins nombreuses mais plus grandes

Le nombre d'exploitations professionnelles sur Pezé-le-Robert a diminué de 66% entre 1979 (27) et 2000 (9). Néanmoins, cette diminution a été compensée par l'augmentation de la taille des exploitations.

La surface agricole utilisée (SAU) moyenne a augmenté de 48 hectares en 21 ans, soit une augmentation de 145 %.

80 % des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans en 2000. Cette proportion était de 60 % en 1979. Ce rajeunissement des chefs d'exploitation exprime un certain dynamisme et une pérennité de l'activité agricole.

La commune de Pez -le-Robert enregistre une diminution de ses agriculteurs.

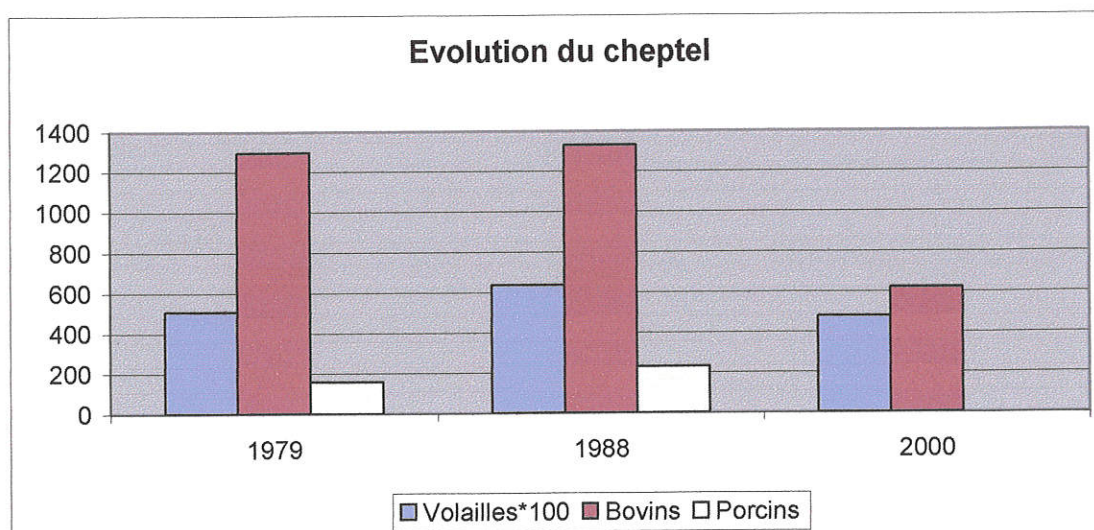
Une production animale dominée par l'élevage bovin

La production animale a connu un recul sur la commune de Pez -le-Robert.

En effet, la production bovine, bien qu'ayant toujours dominé les autres productions animales et bien qu'ayant évolué positivement entre 1979 et 1988, a connu un déclin de 1988 à 2000, passant de 1331 à 621 têtes, soit une baisse d'un peu plus de la moitié de son cheptel.

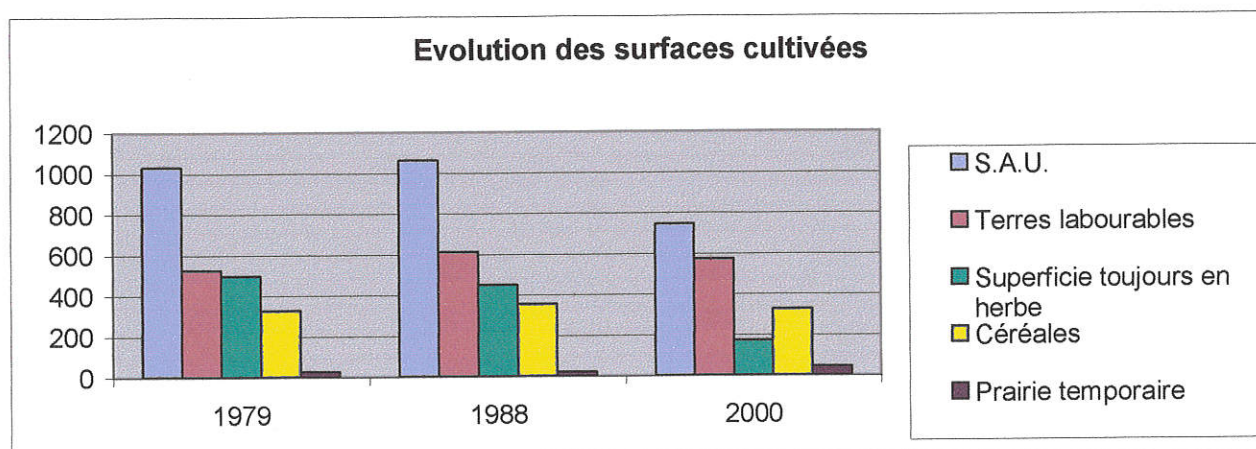
La production porcine a également connu une hausse de sa production entre 1979 et 1988, mais reste minoritaire avec seulement 158 têtes en 1979 et 229 têtes en 1988.

Quant à la production de volailles, elle a connu une hausse de 1979 à 1998, passant de 50 763 têtes à 63 504 têtes, pour retomber en 2000 à 47 918 têtes.



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

Evolution des surfaces cultivées



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

En 21 ans, la surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune de Pez  -le-Robert a diminué de 27,8 %.

L'utilisation des terres agricoles suit la même évolution que sur le plan national. Les prairies permanentes sont en recul pour laisser la place aux terres labourables et donc pour la production de céréales destinées à l'alimentation des animaux. La surface en céréales est rest  e constante de 1979 à 1988, alors que dans le même temps les surfaces en prairies permanentes ont diminué d'un peu plus de deux tiers. Très présentes en 1979 avec 496 ha, les prairies permanentes ne le sont plus en 2000 (seulement 172 ha).

Ainsi, bien qu'en légère baisse depuis 1979, la production avicole domine sur la commune depuis 2000, de même que la production de céréales.

De manière générale, l'agriculture évolue peu sur le territoire du fait de la nature des sols et des paysages à dominante bocagère.

➤ Les entreprises – commerces - artisans

Un réel manque d'artisans et de commerçants existe sur la commune, puisqu'elle compte une seule entreprise. Il s'agit du garage Desgrouas.

Cependant un boulanger passe tous les jours et un boucher-charcutier tous les 2 jours.



➤ Le tourisme

Un gîte rural, « La Renarderie », situé au Nord-Est du bourg, sert de structure d'hébergement.

La proximité de la forêt de Sill   permet d'évoluer au sein d'un cadre de vie agréable.

De plus, un réseau de chemins de randonnées permet de découvrir les différents sites touristiques aux alentours ainsi que la forêt de Sill  . Le départ de chacun des trois circuits (4,5, 11 ou 19 km) a lieu au niveau de la Place de l'Eglise.



Gîte de la Renarderie

D. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

➤ Les équipements et les services

- Une Mairie
- Une Salle des Fêtes
- Des Relais d'Assistante Maternelle (RAM)
- Une Centre de Loisirs Sans Hébergement pour les enfants de Pez  -le-Robert et de Criss   (CLSH)
- Portage de repas à domicile géré par l'association Familles Rurales
- Un terrain de pétanque
- Des chemins de randonnée



La Mairie



La Salle des Fêtes



Le terrain de pétanque

➤ Les associations

La commune compte 3 associations sur son territoire :

- Le Comité des Fêtes
- AVMN
- UNC AFN

➤ Les infrastructures de transport

Les infrastructures routières

La commune est traversée par plusieurs axes routiers :

- o La RD 5, axe Sill   – Beaumont-sur-Sarthe,
- o La RD 103, axe Pez   – Criss  ,
- o La RD 173, axe Pez   – Montreuil-le-Ch  tif.

La commune disposait également d'une voie de chemin de fer : axe Sill   – La Hutte (désaffecté entre S  grie et La Hutte).

Le réseau routier est globalement en étoile, centré et convergeant vers le bourg.

Les transports collectifs

Le ramassage scolaire est le seul présent à Pez  -le-Robert. Il emmène les enfants de la commune à l'  cole de Criss   ou bien au Collège et Lycée Paul Scarron de Sill  -le-Guillaume.

➤ Le traitement des déchets

La collecte sélective

Un site sur la commune pour le tri sélectif par container (verre, papier, plastique, métal) est à la disposition des habitants, en face du cimet re. Ils sont collectés par l'entreprise ONYX du Mans.



La collecte des ordures ménagères

Une collecte des déchets s'opère dans chaque foyer une fois par semaine. Elle est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Sill  et est envoyée au SIRGEOM de S grie.

➤ L'assainissement

Le réseau et la station d'épuration

Actuellement, la commune dispose d'une infrastructure d'assainissement collectif sur le bourg. Le réseau est de type séparatif.

Les eaux usées du bourg sont traitées par lagunage (deux bassins situés au Sud-Ouest du bourg, à proximité de la gare). Capacité : 200 équivalents habitants.



➤ L'approvisionnement en eau potable

Un réservoir est situé au Nord-Est de la commune, à proximité du lieu-dit « Les Rabelais ».

L'approvisionnement en eau potable est géré par le SIAEP de Pez -Criss  (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau Potable).



E. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL

➤ Le milieu physique

La commune se situe dans le Pays de la Haute Sarthe,    proximité de Sill  -le-Guillaume.

Un point culmine à 276 m au Nord-Ouest du territoire communal et un point bas est situé à 93 m au Sud-Est.

Pez  -le-Robert est donc une commune vallonnée, le tiers Nord, c'est-à-dire les points les plus hauts, étant occupé par la forêt de Sill  -le-Guillaume.

➤ Le réseau hydrographique

La commune de Pez  -le-Robert s'étend sur deux bassins versants :

- le bassin du « Lombron », via le bassin du ruisseau du « Boissé », affluent de la « Sarthe », en amont de Beaumont-sur-Sarthe. Ce sont les parties Nord et Est de la commune qui appartiennent à ce bassin,
- le bassin de la « Longuève », affluent de la « Sarthe », en aval de Beaumont-sur-Sarthe. C'est le tiers Sud-Ouest de la commune qui appartient à ce bassin.

Pez  -le-Robert se situe dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Sarthe Amont, mais également, et de fait, dans celui du S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne.

➤ Le paysage

La commune de Pez  -le-Robert présente une forme régulière ovale qui s'étend sur environ 5,7 km d'Est en Ouest et sur 4,5 km du Nord au Sud.

Le bourg est, quant à lui, localisé dans la partie Sud-Ouest de la commune.

Le relief de Pez  -le-Robert est marqué par les ruisseaux : le « Souci », le « Pas du Chat » et le « Gué Moreau ».

La partie Nord de la commune est escarpée alors que la partie Sud est relativement plane.

Les différentes routes départementales scindent la commune en quatre.

Néanmoins, ces aménagements routiers sont assez peu visibles dans le paysage.

Trois ensembles se détachent :

- Au Nord, celui constitué par la forêt de Sill  ,
- La partie centrale est un paysage de bocage plus ou moins dense,
- Au Sud apparaît un paysage plus ouvert.

CARTE DES PAYSAGES DE PEZE LE ROBERT

**Au Nord : la forêt de Sill  **

Au niveau de la forêt de Sill  , la couverture végétale est composée pour l'essentiel de chênes, de hêtres ou de châtaigniers. Nous pouvons également noter la présence de quelques parcelles de résineux.

Les sous-bois, quant à eux, sont constitués de pins, de sapins et de bruyères mais aussi de houx, de fougères-aigle et de ronces.

Cet espace est le plus escarpé de la commune, avec parfois des vallées très encaissées où coulent en période humide des petits cours d'eau.



Forêt de Sill   et bocage

La partie centrale : un paysage de bocage plus ou moins dense

En s'éloignant de la forêt, le bocage est assez serré. Les haies sont constituées de chênes, de châtaigniers ainsi que d'essences arbustives telles que des aubépines, des noisetiers, ou des   glantiers. Les parcelles sont de petite taille et occupées par l'élevage de bovins et de chevaux. Le relief devient de plus en plus doux au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la forêt.

Au Sud de cette partie centrale, le bocage est largement dégradé, avec des parcelles de plus grande taille, ayant pour destination agricole la culture.

C'est dans cet espace que l'on dénombre le plus de maisons isolées ou regroupées en petits hameaux.



Bocage avec vue sur la plaine ouverte

Au Sud : un paysage plus ouvert

Au Sud de la commune, le paysage est largement ouvert, avec une faible couverture végétale et un relief plat. L'habitat y est plus disparate, à l'exception du hameau de Val de Pierre.

Cependant, On observe une coulée verte constituée de quelques arbres de haute tige, mais surtout de broussailles. Cette coulée correspond à l'ancienne ligne de chemin de fer qui reliait Sill      La Hutte.



Coulée verte

F. LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE

➤ Le bâti et les formes urbaines

Le bourg de Pez -le-Robert s'est structuré autour de deux routes départementales qui le traversent de façon parallèle et linéaire.

Deux ruelles permettent des liaisons entre ces deux départementales au niveau de la partie urbanisée. Il est possible d'observer parfois entre les maisons, des ouvertures donnant des vues sur la campagne.

Le bâti ancien se localise de part et d'autre de ces deux routes départementales.

Aucun type architectural ne se dégage dans le bourg. Nous pouvons y observer principalement des maisons dont les toits sont recouverts d'ardoises. Quelques-unes dénotent avec des toits composés de tuiles, principalement mécaniques. Elles sont pour la plupart composées d'un rez-de-chaussée simple ou avec un étage. Les ouvertures à l'étage sont composées de lucarnes gerbi res ou rampantes. Les maisons en façade de la route du « 11 août 1944 » comportent parfois un sous-sol donnant sur le jardin, celui-ci ayant un accès direct à la route de la Gare. Ce jardin est souvent délimité par un mur en pierre de 1,50 à 2 mètres de haut. Ces maisons sont généralement recouvertes d'un enduit gris.



Exemple des différents types architecturaux observés dans le bourg



Cependant, il est possible d'observer sur les maisons récemment rénovées, un appareillage de pierres rejointoy es de couleur beige.

L'encadrement des fenêtres est en briques ou peint en blanc. Les maisons du bourg comportent majoritairement des persiennes, les volets se retrouvent principalement sur les bâtisses rénovées ou de grande taille.



Vues de quelques façades « restaurées »

L'originalité de plusieurs maisons est l'accès à la cave par un escalier extérieur donnant sur la voie.



Entrées de cave

Dans le bourg, il est possible d'observer plusieurs belles bâtisses de caractère...



Bâtisses de caractère

...mais aussi des maisons mal entretenues, ou pas terminées (enduit en ciment apparent). Il est également regrettable d'observer des parpaings non recouverts au niveau des murets.



Maison à restaurer

Parpaings apparents

Maison à restaurer

Les extensions récentes du bourg se sont faites essentiellement le long des routes départementales, au Sud-Ouest du bourg, le long de la route de la gare, mais restent très limitées en nombre.

Ces nouvelles constructions se caractérisent par des pavillons à un niveau avec combles aménagés, situés au milieu de la parcelle. Les façades sont en maçonnerie enduite de teinte claire ou plus colorée ou en bardage de bois peint. Les couvertures sont en tuiles mécaniques.

Les ouvertures sont en PVC blanc.



Les hameaux

Les hameaux sont nombreux sur la commune. Ils sont constitués à la fois de maisons anciennes rénovées et de maisons plus récentes, des années 70-80, leur enlevant leur charme.



Hameau « La Maison Neuve »



Hameau « Le Grand Jardin »

Les maisons anciennes sont sur un niveau, avec des combles aménagés et des toitures en tuiles plates de pays. Les façades sont en appareillage de pierres rejointoy  es de couleur beige.

Quant aux constructions des années 70-80, elles sont sur un ou deux niveaux, couvertes en tuiles mécaniques, ardoises ou ardoises fibro-ciment, à la façade claire, dans les tons gris ou beige.



Hameau « La Courteille »

Le hameau du Val de Pierre est le plus important sur la commune, avec une petite vingtaine de maisons. Il est à noter la présence d'une exploitation agricole avec des bâtiments d'élevage en son centre. Celle-ci est particulièrement bien intégrée, dissimulée par une haie bocagère.



Hameau « Val de Pierre »

En plus de quelques maisons des années 1970-1980 mal intégrées aux hameaux, la présence de haies constituées de thuyas et de lauriers palme dégrade encore un peu plus leur qualité visuelle.

➤ Les espaces publics

La commune ne compte pas réellement d'espaces publics.

La place de l'Eglise

A l'intersection des différentes départementales traversant la commune, cette place sert essentiellement de parking pour l'  glise et la salle des fêtes.

Un terrain pour la pratique de la pétanque, situé sous un tilleul, est également à la disposition des habitants.



Salle des fêtes et terrain de pétanque

➤ Le patrimoine bâti

L'Eglise Saint Martin :

Elle est dédiée à Saint-Martin,  v que de Tours. Sa construction a débuté au XIVème siècle par la partie du chœur puis s'est étendue jusqu'au XIXème siècle. Le clocher actuel, qui date de 1849, a été réalisé en pierre de roussard, pierre de tuffeau, pierre de blocage, puis à base de sable, de chaux, d'ardoise et de bois (chêne, peuplier).

Les Moulins : il existe deux moulins, l'un est situé au niveau du lieu-dit « Le Vieux Moulin » et l'autre dans le hameau du Val de Pierre.



L' glise



Le Moulin

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

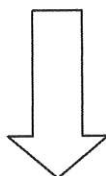
Atouts

- ✓ La proximité de Sill -le-Guillaume et du Mans
- ✓ Une offre de logements variée
- ✓ Des chemins de randonnée intéressants
- ✓ La qualité de vie (forêt de Sill ,...)
- ✓ Des services (CLSH, RAM, accueil périscolaire)
- ✓ Présence du haut débit
- ✓ Portage de repas à domicile

Handicaps

- ✓ Pas de commerces de proximité (exceptés le passage du boulanger et du boucher-charcutier)
- ✓ Faible présence d'associations
- ✓ Peu d'artisans

Objectifs



- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Maintenir et développer les services et les artisans

IV. LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES

La Carte Communale doit être élaborée dans le souci constant du respect des réglementations supracommunales qui s'imposent à la commune. Celles-ci concernent :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique et les éléments susceptibles de devenir à terme des servitudes,
- les différents plans ou schémas élaborés à une échelle supérieure à celle de la commune et qui doivent être intégrés dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

A. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

➤ **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme**

Les différentes dispositions du présent dossier de Carte Communale sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

Article L110, qui énonce les principes généraux en matière d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-10, qui rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

➤ La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elle impose notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

L'étude de zonage d'assainissement a été menée en parallèle avec l'élaboration de la carte communale afin que les deux documents concordent.

Par ailleurs, la D.D.A.S.S. (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement des zones constructibles de la Carte Communale.

➤ La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

L'élaboration de la Carte Communale doit être l'occasion d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.

➤ La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

La commune de Pez  -le-Robert n'  st pas concernée par cette loi.

➤ La prise en compte des nuisances et des risques

Lors des études menées pour l'élaboration de l'Atlas Départemental des Risques (maîtrise d'œuvre DDE 72 en 1991), il a été recensé, sur le territoire de la commune de Pez  -le-Robert, plusieurs types de risques naturels :

- Risques technologiques :
 - o Transports de matières dangereuses sur à la RD 310
- Risques naturels :
 - o Mouvements de terrains (marnières)
 - o Cavités souterraines

- Risque minier : Il est à signaler l'existence d'un ancien permis de recherche, dit « PER de Parennes », situé en partie sur la commune. Ce titre minier est p  rim  . Il a été attribué à la SNEAP le 19 mai 1982 et il portait sur une surface de 97 km  . Les substances recherchées étaient le cuivre, l'argent, le fer, l'or, le plomb et le zinc.
Les recommandations du code minier s'appliquent (article 75-2 de la loi de juillet 1994).

B. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

➤ Servitudes d'alignement EL7

Cette servitude concerne les RD, dans la traversée du bourg ainsi que la traversée du hameau « Val de Pierre ».

Service concerné : Mairie
8 rue de la Gare
72 140 Pez  -le-Robert

➤ Servitudes relatives aux chemins de fer T1

La commune est concernée par la ligne SNCF Sill  -le-Guillaume – Fresnay-sur-Sarthe, qui n'est plus en activité, mais la servitude est maintenue le long de l'emprise.

Service responsable : S.N.C.F.
Délégation immobilière Bretagne-Centre-Pays de la Loire
23, Rue Pierre Brossolette
37 700 Saint Pierre des Corps

➤ Une servitude périmètre de protection de captage d'eau AS1

Elle sera instituée lorsque la procédure en cours sera arrêtée. Il s'agit d'un périmètre de protection des eaux dont la commune est concernée par un captage public d'eau potable au lieu dit " Boissé ".

Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
99, avenue Boll  e
72000 LE MANS

C. LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE

➤ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur fin 1996, fixe, pour les 10 à 15 prochaines années, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

Il cherche à concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des futurs SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires. Les préconisations du SDAGE, qui s'imposent aux administrations publiques, s'articulent autour de 7 objectifs vitaux :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable. Il s'agit essentiellement de résoudre les difficultés d'approvisionnement et d'améliorer la qualité des eaux potabilisables et distribuées.
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, en réduisant les flux polluants rejetés.
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, en assurant en particulier un débit minimal et en respectant leur dynamique naturelle.
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation ont souvent été négligées.
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.

- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture qui est fortement impliquée tant par les prélèvements d'eau pour l'irrigation que par les pollutions par les nutriments et les produits phytosanitaires.
- Savoir mieux vivre avec les crues. Celles-ci ont un rôle majeur dans le renouvellement des écosystèmes et dans l'évolution morphologique des cours d'eau. Ce rôle doit être préservé tout en réduisant les dommages causés aux populations.

Les enjeux et objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du SDAGE Loire Bretagne doivent être pris en compte par la commune lors de l'élaboration de la Carte Communale.

D'autre part, la commune de Pez  -le-Robert se situe dans les périmètres du SAGE de la Sarthe Amont.

Service responsable : Pôle de compétence Eau
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
Cité de l'agriculture
15, avenue Cucille
35000 RENNES

D. LES AUTRES ELEMENTS

➤ éléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger inscrits à l'inventaire départemental

Patrimoine bâti :

Un inventaire du patrimoine culturel et paysager a été établi sur le département de la Sarthe. Quatre édifices sont ainsi recensés sur Pez  -le-Robert :

- o L'Eglise Saint Martin, XIVème, XVIIème et XIXème siècles,
- o La maison du Prieuré, XVème siècle,
- o Les   curies de 1906 et différents bordages, Presbytère,
- o Des éléments du petit patrimoine.

Service responsable : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
24, Place Cardinal Grente
72 000 LE MANS
Tél. : 02 43 74 02 80

Sites naturels :

La forêt domaniale

L'Office National des Forêts gère sur le territoire communal 512,3502 hectares appartenant à l'Etat et dépendant de la forêt domaniale de Sill  .

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Des secteurs naturels riches offrant des potentialités biologiques importantes ont été identifiés sur le territoire de Pez  -le-Robert. Deux projets de mise à jour des inventaires naturels de type 1 sont ainsi recensés :

- Le Vallon du ruisseau du Pas du Chat, n   40130006,
- La Lande au Nord de Monsoleil, n   40130015.

Un projet de mise à jour des inventaires naturels de type 2 est recensé :

- La Forêt de Sill  -le-Guillaume et le Bois de Pez  , n   40130000.

Service responsable : Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)
3, rue Menou
44 000 NANTES
Tél. : 02 40 99 58 00

Le Parc Naturel Régional " LE PARC NORMANDIE MAINE "

La commune est concernée par le Parc Naturel Régional " Normandie Maine ".

Service responsable : Parc Naturel Régional Normandie Maine
Base Plein Air
Le Pont
72 130 Moulins le Carbonel

➤ Les sites archéologiques   protéger

Quatre sites contenant des vestiges archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de Pez  le Robert. Ils correspondent aux numéros :

- « Autel druidique de Pez  », occupation, n  72234001AH,
- La Cour, maison forte, n  72234001AP,
- La Veronnerie, thermes, n  722340003,
- L'Eglise Saint Martin, Cimet re et Prieuré, n  722340004.

Ces sites sont concernés par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n  86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n 2003-707 du 1 r août 2003.

Un zonage spécifique de protection de ces sites doit permettre de les préserver de toutes dégradations inopportunes.

Aspects r glementaires et législatifs

Les articles du Livre V titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n  2004-490, ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain d'une superficie de 3000 m , des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret du Conseil d'Etat.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est énuméré par les alinéas suivants de l'article L 524-4 du Code du patrimoine. Les nouvelles dispositions relatives à cette redevance seront appliquées à compter du 1er novembre 2003.

L'article L. 524-7 indique que le montant de la redevance d'archéologie préventive est égal à 0,32 Euro par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

L'article L. 524-3 prévoit les exonérations de la redevance d'archéologie préventive, c'est à dire les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3  et 5  de l'article L-351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation au prorata de la surface hors d'oeuvre nette effectivement destinée à cet usage, ainsi que les constructions de logements réalisés par une personne physique pour elle-même et les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles ou forestiers.

Il importe aussi de rappeler les dispositions de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les

modifications, toujours en vigueur, apportées au code de l'urbanisme par le décret n  2004-490 du 3 juillet 2004 ainsi que les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.

Il importe que la commune intègre les termes de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal:

<< Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX I - tel. 02 40 14 23 30).

Il est souhaitable que soient mentionnées les dispositions sanctionnant le non respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre les biens précédemment introduits en annexe I dans les POS.

Proposition de recommandation ou d'association

Patrimoine archéologique

Pour finir, concernant la recommandation ou l'association, il nous apparaît nécessaire d'inviter la commune à prendre en compte, le plus en amont possible, la recherche du patrimoine archéologique dans le cadre de sa future urbanisation.

A cet effet, l'article L. 522-4 du Code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n  2004-490 viennent préciser la procédure de la demande.

Service responsable : Service Régional de l'Arch ologie,
1, rue Stanislas Baudry
BP 63 518
44 000 Nantes Cedex 1

Secrétariat : 02.40.14.23.30

➤ Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme sur une commune nécessite une étude sur l'implantation des réseaux d'infrastructures, notamment la réalisation de la défense externe contre l'incendie sur le réseau d'adduction d'eau potable, ainsi que les voies d'accès pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

- Le code de la construction et de l'habitation (2 me partie - livre 1 r – titre II – chapitre III) concernant la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ainsi que son règlement annexé,
- L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie,
- La loi n 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La circulaire du 5 octobre 1994 « Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies ».

La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours demande ainsi à ce que tout nouveau projet sur la commune soit compatible avec la réglementation en vigueur.

Service responsable : Service Départemental d'Incendie et de Secours
3, avenue Henri Pierre Klotz
72 000 Le Mans
02.43.43.50.50

➤ Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4).

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux, à l'exception des salles de traite, doit respecter les règles suivantes :

- les élevages de porcs et de veaux de boucherie sur lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des parcs de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

Ces distances pourront néanmoins être réduites dans le cas d'aménagements de bâtiments existants après consultation du Conseil Départemental d'Hygiène ».

Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
99, avenue Boll  e
72000 LE MANS

➤ La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers.

« Lorsque des dispositions législatives ou r  glementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa pr  c  dent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

➤ Les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement

Les installations classées correspondent à des sites publics ou privés, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Elles sont soumises à deux régimes différents :

- la déclaration pour les installations qui ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients.
- L'autorisation pour les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations.

Ces installations classées imposent toutes un retrait de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) impose là encore un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles.

Service responsable : Services vétérinaires
5, rue Joseph Marie Jacquard
72000 LE MANS

V. OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Maintenir et développer les services et les commerces

La prise en compte de ces objectifs se traduit au travers de la Carte Communale par la délimitation de :

- La zone constructible C
- La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés en zone inconstructible :

- Les adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes (sous réserve de compatibilité avec le Règlement National d'Urbanisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Le changement de destination d'un bâtiment (par exemple la transformation d'une grange en habitation).

B. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Les besoins

La Carte Communale doit permettre de déterminer les besoins en terme d'urbanisation pour la commune à une échéance minimum de 10 ans.

Le scénario de croissance envisagé se traduit par une estimation de la surface de terrains constructibles nécessaire pour accompagner le développement communal.

Le taux d'occupation des logements

	1982	1990	1999
Taille moyenne des ménages	2,89	2,77	2,59

Source : RGP, INSEE

La taille moyenne des ménages de Pez  -le-Robert connaît une diminution constante depuis 1982. Cette diminution s'explique par le départ de familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emplois extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental s'observe également sur Pez  -le-Robert, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,89 en 1982, à 2,59 en 1999. En revanche, la taille moyenne des ménages est plus importante par rapport aux moyennes départementales (2,77

en 1982 et 2,41 en 1999). D'après les estimations, la taille moyenne des ménages était en 2006 de 2,68 personnes par ménage.

Le taux de croissance de la population

Taux annuel de variation de la population	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	-0,39%	-0,04%	-0,17%
Solde migratoire	-0,39%	-0,73%	0,30%
Variation de population	-0,78%	-0,76%	0,13%

Source : RGP, INSEE.

Le rythme de construction actuel

Le rythme de construction sur Pez  -le-Robert, de 1949 à 1999, est moins important que celui qu'ont connu le canton et le département, mise à part la période précédant l'année 1949. En 1999, 194 logements étaient recensés, contre 200 estimés en 2005. Il y a donc eu environ 1 nouvelle construction chaque année depuis 1999.

Les objectifs

Les familles attirées par les nouvelles constructions dans des bourgs situés à une vingtaine de kilomètres des bassins d'emplois sont généralement des familles jeunes. Elles sont ainsi susceptibles de générer un accroissement naturel plus important. Le taux d'occupation des logements à Pez  -le-Robert est plus élevé que celui de la moyenne cantonale (2,37). On peut donc estimer que ce chiffre ne va pas changer malgré la décohabitation observée au niveau national et départemental.

En 2006, on d  nombreait, suite à un recensement en mairie des permis de construire depuis 1999, 200 logements sur la commune soit 6 de plus qu'en 1999. En 1999, on comptait sur la commune 129 résidences principales, 51 résidences secondaires et 12 résidences vacantes.

La population en 2006 était estimée à 362.

La commune dispose sur son territoire de 3 logements à loyer modéré, ce qui représente 2,32 % du parc.

Pour notre hypothèse de travail, nous avons retenu une décohabitation nulle, soit une taille moyenne des ménages de **2,68, 135 logements principaux, et 362 habitants en 2006.**

Pour une croissance de 1,5%, la commune compterait environ 420 habitants en 2017, soit 58 de plus qu'en 2007.

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune définit de nouveaux secteurs constructibles. Ces surfaces devront permettre la construction d'au moins 22 nouvelles résidences principales.

La commune souhaite que les personnes puissent construire leur maison sur des parcelles de taille moyenne (environ 1000 m   y compris voirie et espaces verts).

En retenant une taille moyenne de parcelle de 1000 m   par habitation, les besoins s'élèvent à environ 2,2 ha.

Afin de pallier un éventuel manque de foncier, il convient de multiplier par 1,5 la surface des terrains nécessaire à réserver pour l'urbanisation future. Ainsi, en prenant ce coefficient multiplicateur (1,5) pour la surface strictement nécessaire, cela doit permettre de se prémunir contre un éventuel manque de foncier. 3,3 ha devront donc être réservés pour l'urbanisation future.

La commune souhaite bénéficier d'un droit de préemption sur les grandes parcelles afin de conserver une certaine maîtrise des terrains rendus constructibles.

Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones

Les hameaux

La Place – La Pitrie

Ce hameau concentre plusieurs maisons d'habitation. Les élus souhaitent renforcer ce hameau et pouvoir proposer une alternative aux constructions dans le bourg. L'ouverture à l'urbanisation ne concerne que les parcelles 197, 174, 175, 173 et 196 pour partie.

La surface totale de ces deux nouvelles zones est de **5 346 m²**.

L'Etang, Le Presbytère

Les élus ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle 454 et ceci sur une profondeur de 35 mètres, le long de la voie communale n 2, afin de limiter l'impact visuel de la construction sur le paysage. De plus, ce sont des terrains difficilement exploitables. Cette ouverture à la construction comblera une « dent creuse » sur une surface de **2 229 m²**.

Il est à noter sur ce secteur, que la parcelle 476 peut également accueillir une nouvelle construction. La sortie de parcelle donnant sur la route départementale, il sera nécessaire d'aménager une sortie afin de sécuriser celle-ci.

Le bourg

Le Nord Nord-Est du bourg :

Les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation une partie des parcelles 211, 210 et 705. L'objectif des élus est de pouvoir anticiper sur le développement futur du bourg. Le développement du bourg par le Sud est limité par la présence de la lagune. Par conséquent, le bourg ne peut que s'étendre par le Nord. Un traitement paysager devra être envisagé afin de limiter son impact visuel. Les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption sur la parcelle 705 en vu d'un aménagement communal (espace public –  quipement public).

Il est possible que les parcelles 210 et 211 soient raccordables au réseau collectif. Une étude est en cours afin de valider cette hypothèse.

L'ensemble représente **0,87 hectares**.

Le Sud du Bourg :

Les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation la parcelle 216, au Sud Est du bourg, à proximité de l'ancienne gare, sur une profondeur de 20 mètres et qui représente **1 914 m²**. La sortie se fera sur le chemin situé au Nord de cette parcelle, afin de ne pas créer de nouvelle sortie sur la route départementale.

Ils souhaitent également rendre zones constructibles les parcelles n  360 en partie, 429, 434 et 435, qui seraient en assainissement autonome, la pente ne pouvant pas permettre de se raccorder au réseau d'assainissement existant. La surface de cette zone est de **8 472 m²**.

Il est également souhaité de rendre constructible la parcelle 593 pour laquelle la commune souhaiterait obtenir un droit de préemption, la parcelle 631 dont cette dernière est propriétaire, et la parcelle 719 en partie. La totalité de ces parcelles représente une surface de **2,39 hectares** (7754 m² + 1.61 ha).

Le droit de préemption souhaité pour la parcelle 593 est motivé par le souhait d'y créer un lotissement, dans la continuité de celui envisagé sur les parcelles 631 et 719. Le raccordement au réseau d'assainissement pourrait se faire par un prolongement du futur lotissement envisagé sur les parcelles 631 et 719. La superficie de cette nouvelle zone est de **7 754 m²**.

Ce développement permettrait de créer une continuité avec le lotissement en cours sur la commune, au niveau de la parcelle 719.

Il faut noter que les chemins d'accès à ces parcelles sont relativement étroits. Il sera donc nécessaire d'élaborer, en cas de développement sur ce secteur, un sens de circulation. La volonté de la municipalité est de créer une voie afin de rejoindre la parcelle 719 et d'obtenir deux sorties, une au niveau de la rue de la Gare et une deuxième en face de la parcelle 216.

L'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation représente une surface de **4,5 hectares**.

C. INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION

La quasi-totalité du bourg est raccordé à l'assainissement collectif. Seules les parcelles 360a, 429, 434, 435 au Sud-Ouest du bourg, seront en assainissement autonome.

Les hameaux La Pitrie et du Presbytère ne sont pas non plus raccordés à l'assainissement collectif.

Mise en œuvre d'un droit de préemption

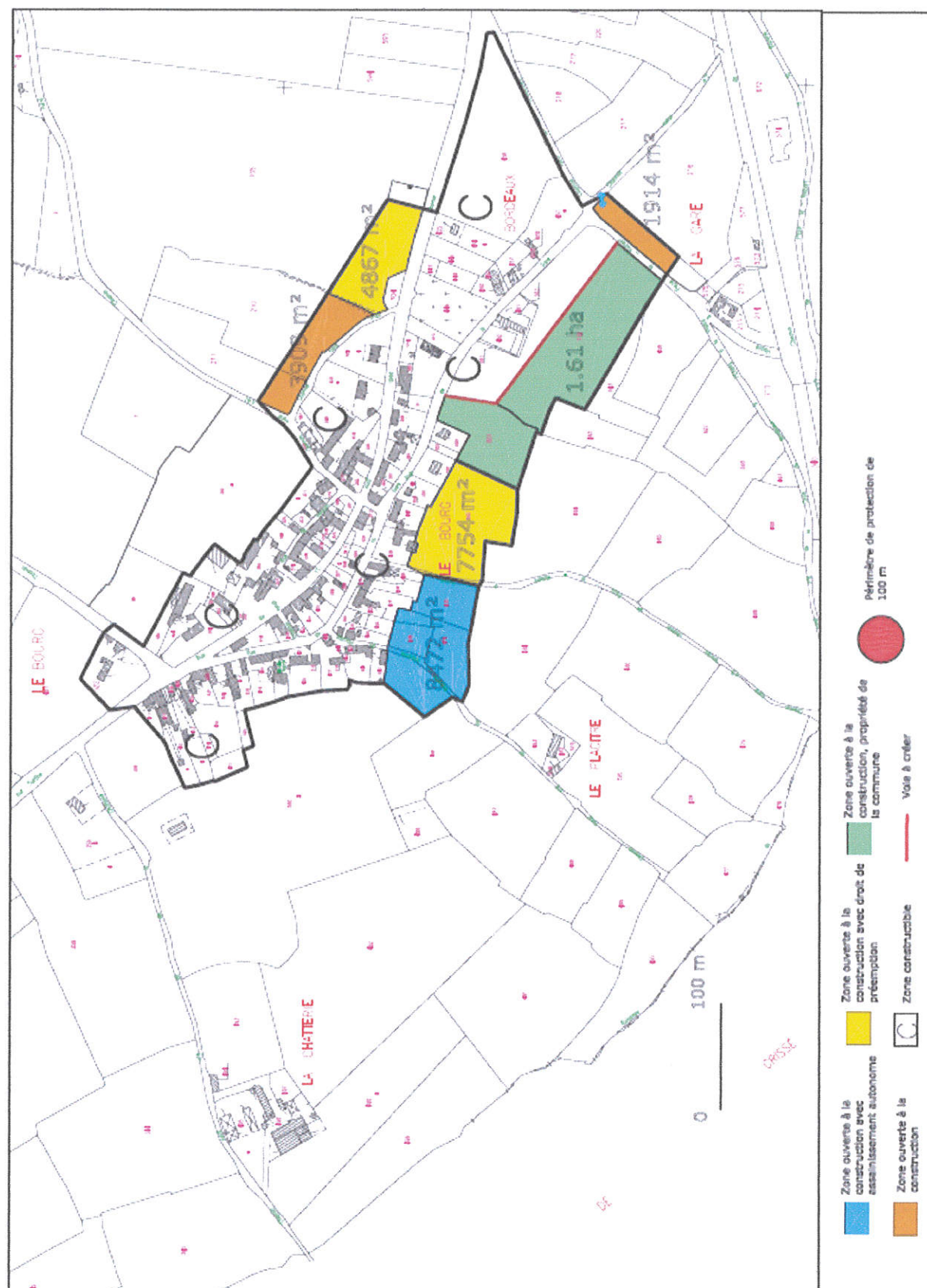
Il peut être instauré par délibération du Conseil Municipal, sur tout ou partie des zones urbaines (C). Il confère à la commune une priorité à l'achat pour tous les biens mis en vente sur ces périmètres.

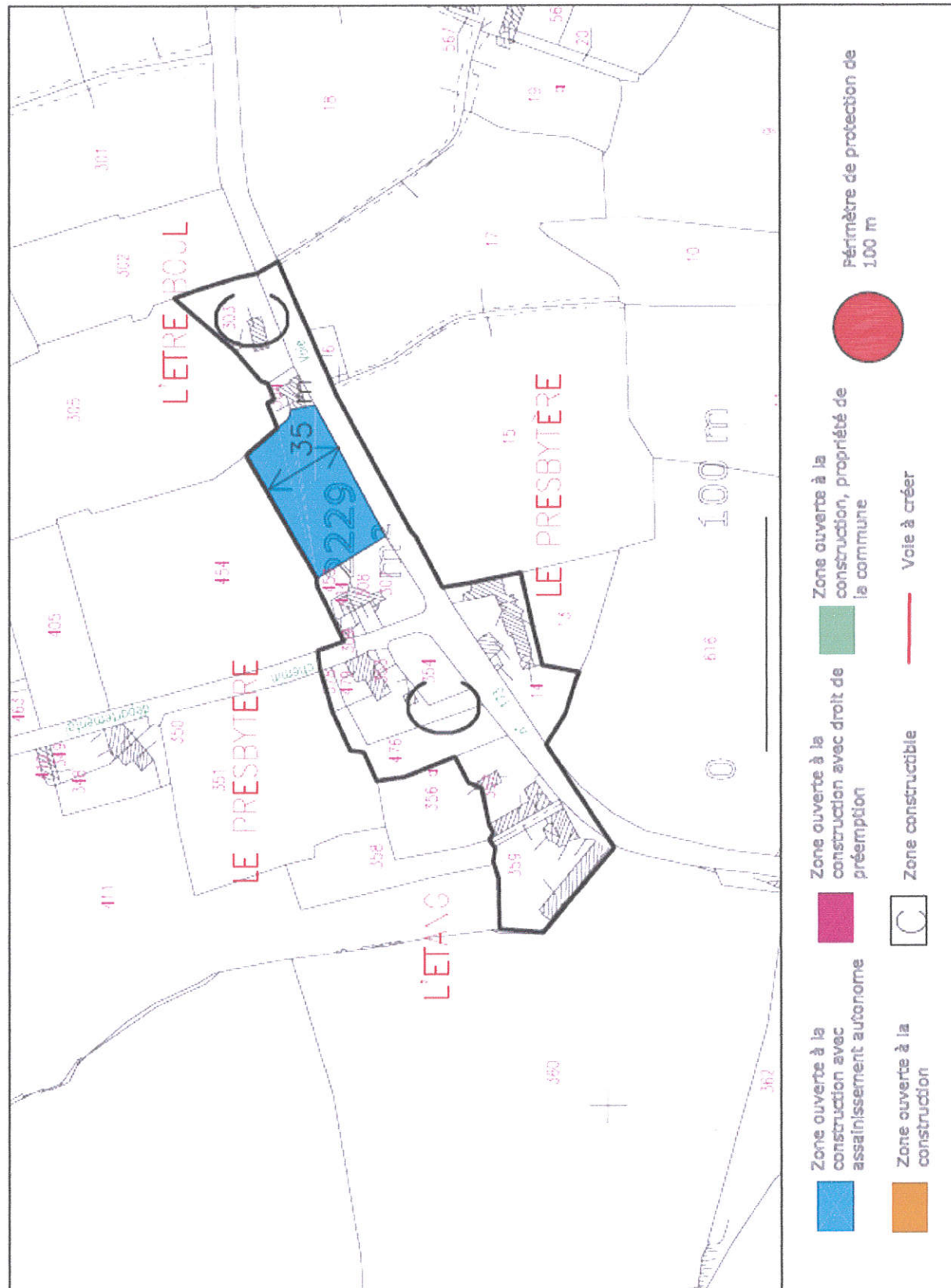
Lorsque la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) arrive en Mairie, la commune peut décider d'acheter. Si le prix ne convient pas, elle peut demander aux Domaines de faire une estimation. Le bien ne pourra alors pas être acheté à un autre prix que celui fixé par les Domaines.

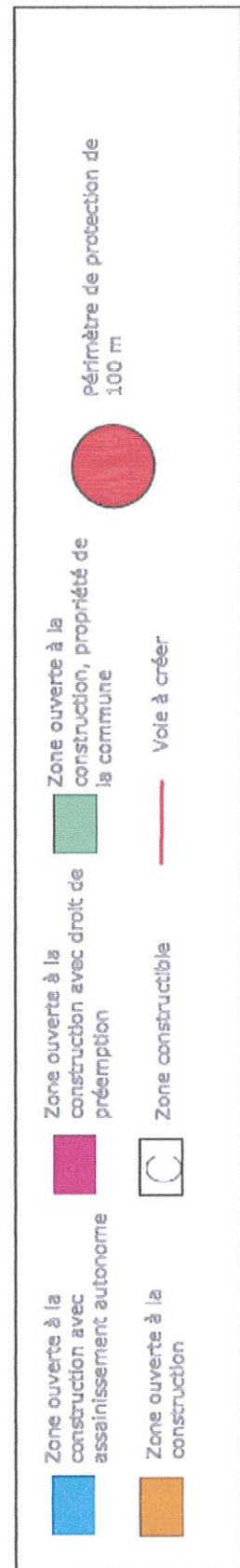
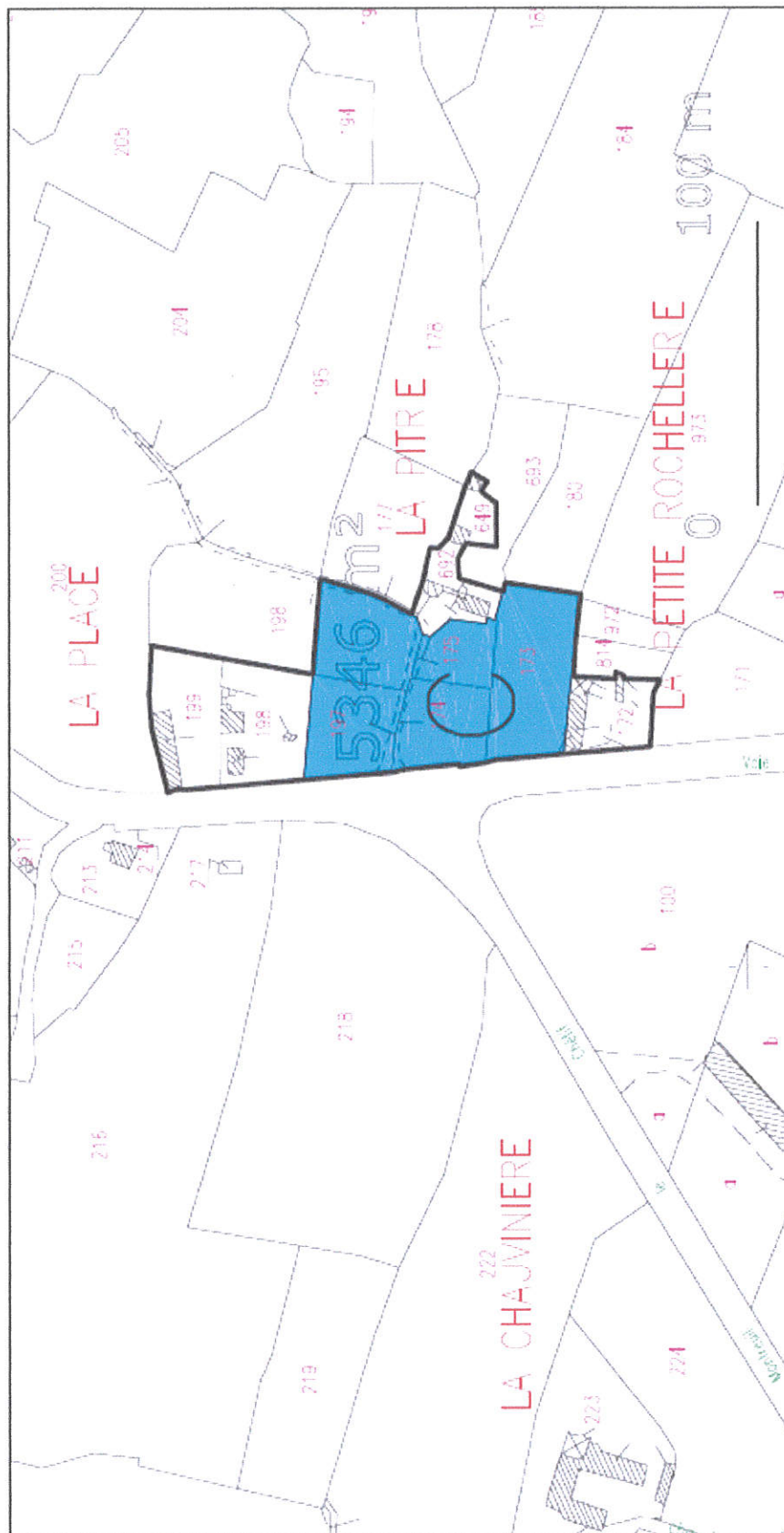
En cas de vente effectuée sans que la commune ait été avisée, la collectivité dispose de 5 ans pour annuler la vente.

D. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible	19,6
Zone inconstructible	1615,4
Total	1 635







Annexe : règles générales de l'urbanisme

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
 (Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
 (Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
 (Décret n   77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
 (Décret n   83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983)
 (Décret n   93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)
 (Décret n   98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
 (Décret n   2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)
 (Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
 (Décret n   2007-1222 du 20 août 2007 art. 1 I Journal Officiel du 21 août 2007)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5    111-14, R. 111-16    R. 111-20 et R. 111-22    R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
 (Décret n   98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
 (Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
 (Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
 (Décret n   81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982)
 (Décret n   82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)
 (Décret n   86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986)
 (Décret n   95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995)
 (inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
 (Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
 (Décret n   99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
 (Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n   2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur.

Article R111-9

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n   86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986)
(Décret n   93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993)
(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-15

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n   83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n   86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 aout 1986)
(Décret n   98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance compt  e horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur r  glementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance compt  e horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n   81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982)
(Décret n   82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)
(Décret n   86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 aout 1986)
(Décret n   88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)
(Décret n   2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Sous-section 4 : Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense**Article R111-24-1**

(inséré par Décret n   2007-1222 du 20 août 2007 art. 1 II Journal Officiel du 21 août 2007)

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R111-24-2

(inséré par Décret n   2007-1222 du 20 août 2007 art. 1 II Journal Officiel du 21 août 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.
Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;
- b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.

Section II : Dispositions applicables aux divisions foncières**Article R111-26**

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n   98-913 du 12 octobre 1998 art. 7 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
(Décret n   2007-817 du 11 mai 2007 art. 3 Journal Officiel du 12 mai 2007)

La délibération du conseil municipal décider de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affichée en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa pr  c  dent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Section III : Directives territoriales d'aménagement et prescriptions particulières de massif**Article R111-27**

(Décret n   79-716 du 25 août 1979 Journal Officiel du 26 août 1979)
(Décret n   98-913 du 12 octobre 1998 art. 7 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n   2001-260 du 27 mars 2001 art. 2 Journal Officiel du 28 mars 2001)
(Décret n   2005-935 du 2 août 2005 art. 2 Journal Officiel du 5 août 2005)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 III Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionnée à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7    R. 123-23 du code de l'environnement.

Article R111-28

(Décret n   2005-608 du 27 mai 2005 art. 1 Journal Officiel du 29 mai 2005)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 III Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

La directive territoriale d'aménagement fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies par la section V du chapitre Ier du titre II du présent livre.

Elle comprend un rapport de présentation qui :

1   Présente les objectifs de la directive et, s'il y a lieu, son articulation avec les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2   Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la directive ;

3   Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre de la directive sur l'environnement et expose les problèmes posés par son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18    R. 214-22 du code de l'environnement (1), ainsi qu'à l'article 2 du décret n   2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4   Expose les motifs pour lesquels la directive a été adoptée au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et, s'il y a lieu, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ;

5   Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la directive territoriale d'aménagement sur l'environnement et précise que la directive fera l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6   Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

NOTA : (1) Les articles R. 211-1    R. 223-25 du code de l'environnement sont abrogés, sauf en tant que leurs dispositions s'appliquent en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Wallis-et-Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises et à Mayotte. Se reporter désormais aux articles R. 411-1    R. 423-20 du même code.

Article R111-29

(Décret n   2005-608 du 27 mai 2005 art. 1 Journal Officiel du 29 mai 2005)

(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 III Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'approbation de la directive territoriale d'aménagement ou de sa dernière révision, l'autorité compétente procède à une analyse des résultats de son application. Cette analyse est transmise aux régions, départements, communes et groupements de communes mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L. 111-1-1 et mise à la disposition du public selon des modalités définies par l'autorité compétente.

Section IV : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

Article R111-30

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n   2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Habitations légères de loisirs

Article R111-31

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R111-32

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1   Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2   Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3   Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme,
- 4   Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Sous-section 2 : Résidences mobiles de loisirs

Article R111-33

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-34

*(Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
(Décret n   2007-817 du 11 mai 2007 art. 3 Journal Officiel du 12 mai 2007)*

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1   Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1   de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2   Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- 3   Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article R111-35

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R111-36

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Sous-section 3 : Caravanes

Article R111-37

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-38

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1    L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R111-39

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R111-40

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1   Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2   Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sous-section 4 : Camping

Article R111-41

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-42

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1   Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement;

2   Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement;

3   Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1  , dans les secteurs sauvegardés cr  s en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code;

4   Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R111-43

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

Sous-section 5 : Information du public**Article R111-44**

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les interdictions prévues aux articles R. 111-39 et R. 111-43 ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sous-section 6 : Normes**Article R111-45**

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Article R111-46

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Section V : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

Article R111-47

(inséré par Décret n   2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 IV Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au si  ge de l'établissement public comp  t  nt en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier et au deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Section VI : Etude de sécurité publique

Article R111-48

(inséré par Décret n   2007-1177 du 3 août 2007 art. 1 Journal Officiel du 5 août 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Est soumise à l'étude de sécurité publique prévue par l'article L. 111-3-1 :

1   Lorsqu'elle est située dans une agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population :

- a) L'opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface hors œuvre nette supérieure à 100 000 mètres carrés;
- b) La création d'un établissement recevant du public de première catégorie, au sens de l'article R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation.

2   Sur l'ensemble du territoire national, la réalisation d'une opération d'aménagement ou la création d'un établissement recevant du public, situés à l'intérieur d'un périmètre délimité par arrêté motivé du préfet ou, à Paris, du préfet de police, pris après avis du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance ou à défaut du conseil départemental de prévention, et excédant des seuils définis dans cet arrêté.

Article R111-49

(inséré par Décret n   2007-1177 du 3 août 2007 art. 1 Journal Officiel du 5 août 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'étude de sécurité publique comprend :

1   Un diagnostic précisant le contexte social et urbain et l'interaction du projet et de son environnement immédiat ;

2   L'analyse du projet au regard des risques de sécurité publique pesant sur l'opération ;

3   Les mesures proposées, en ce qui concerne, notamment, l'aménagement des voies et espaces publics et, lorsque le projet porte sur une construction, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions et l'assainissement de cette construction et l'aménagement de ses abords, pour :

- a) Prévenir et réduire les risques de sécurité publique mis en évidence dans le diagnostic ;
- b) Faciliter les missions des services de police, de gendarmerie et de secours.

Chapitre II : Plafond légal de densité

Article R112-1

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n   77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R112-2

(Décret n   76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n   77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n   87-1016 du 14 décembre 1987 art. 1 Journal Officiel du 19 décembre 1987)

(Décret n   88-1151 du 26 décembre 1988 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 1988 en vigueur le 1er janvier 1989)

(Décret n   2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 2000)

(Décret n   2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes,    héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

PRÉFECTURE DE LA SARTHE

**DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES**

Bureau Urbanisme et Aménagement Foncier

ARRETE N° 08 - 3943 DU 31 JUILLET 2008

OBJET : Approbation de la carte communale de PEZÉ-LE-ROBERT.

LE PREFET DE LA SARTHE

Chevalier de la Légion d'Honneur

VU la Loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 - Solidarité et Renouvellement Urbains,

VU la Loi N°2003-590 du 2 juillet 2003 - Urbanisme et Habitat,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2008, approuvant la Carte Communale de PEZÉ-LE-ROBERT ;

Considérant que les dispositions arrêtées par le Conseil Municipal de PEZÉ-LE-ROBERT ne sont pas contraires aux objectifs visés aux articles L. 110, L. 111 - 1 et L. 121 - 2 du Code de l'Urbanisme,

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Équipement,

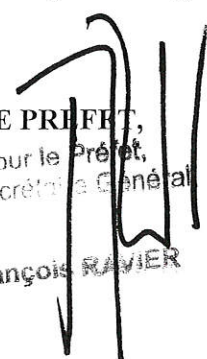
SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} : Est approuvée la Carte Communale élaborée sur le territoire de la Commune de PEZÉ-LE-ROBERT conjointement avec le Conseil Municipal et conformément aux documents graphiques et au rapport de présentation annexés au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et affiché pendant un mois à la Mairie de PEZÉ-LE-ROBERT.

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe, la Sous-Préfète de MAMERS, le Directeur Départemental de l'Équipement et le Maire de la Commune de PEZÉ-LE-ROBERT, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

LE PREFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

François RAVIER

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
De la commune de PEZE-LE-ROBERT**

**OBJET :
DELIBERATION
APPROUVANT LA
CARTE COMMUNALE**

Nombre de conseillers

en exercice : 11

présents : 11

Votants : 11

Date de convocation
14 avril 2008

Date d'affichage
14 avril 2008

L'an Deux mille huit

Le 25 avril à 20 heures 15

Le conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur COCHET Christian

Etaient présents :

MM COCHET Christian, GAINARD Jean-François, JOLIVET Jean-Paul, LEMONNIER Paul, LAMBALLE Bruno, BOUVIER Philippe, KOLEDA Michèle, LECOMPTE Sylvie, HERVOUET Danièle, GAINARD Christian, THUARD Philippe

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés:

Monsieur Bouvier Philippe a été élu Secrétaire

DELIBERATION APPROUVANT LA CARTE COMMUNALE

Visas

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2121-29

Vu les articles L 124-1 et suivants, et R 124-4 et suivants du code de l'urbanisme

Vu la délibération décidant de l'élaboration d'une carte communale

Vu le rapport du commissaire enquêteur rendu suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 janvier au 4 février 2008

Considéran

Considérant les conclusions favorables du commissaire enquêteur.

Votes

Après en avoir délibéré à la majorité de 5 voix pour et 4 voix contre
Abstentions : 2

Article 1^{er}

La carte communale annexée à la présente délibération est adoptée

Article 2

Les autorisations d'urbanisme resteront délivrées par le maire au nom de l'Etat

Article 3 : La présente délibération sera notifiée au (sous-) préfet pour approbation

Les membres présents ont signés au registre.
Certifié exécutoire





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Direction départementale de l'Équipement
de la Sarthe

Service de Urbanisme et Développement Durable

Unité Planification

Le Mans, le 07/08/08

Note

MM. Mme les responsables

ADS

Unité Légalité Contentieux

Unité Territoriale Nord Sarthe

Référence : SUDD/PLANIFICATION

Vos réf. :

Affaire suivie par : Annick Rousseau
Annick.Rousseau@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 02.43.78.87.80 Fax : 02.43.78.87.81

Objet : PEZE LE ROBERT - CC - APPROBATION



Je vous fais parvenir le dossier de carte communale de PEZE LE ROBERT approuvé par arrêté préfectoral du 31 juillet 2008 et exécutoire de 7 août 2008.

Annick ROUSSEAU

Assistante suivi procédures et PAC

PJ : 1 dossier

**Présent
pour
l'avenir**

www.developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 02 43 78 87 00 – fax :
Cité administrative – 34 rue Chanzy
72042 LE MANS cEDEX 9

LES INFORMATIONS SE SUPERPOSANT AUX SECTEURS

Périmètre susceptible d'abriter des entités archéologiques (voir rapport)

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE PEZE le ROBERT

REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Rapport d'études



août 2007

Léotot Géologie Environnement Sarl

48, rue du Moulin aux Moines
72650 La Chapelle-Saint-Aubin
☎ 02-43-14-10-70

e.mail : lge@free.fr
Fax : 02-43-14-10-71

La Guérinière
53160 Vimarcé
☎ 02-43-37-47-84

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU MILIEU NATUREL	I
RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU MILIEU HUMAIN	4
- L'urbanisme	4
- La démographie	4
- L'assainissement collectif	5
PRESENTATION DE LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	6
Définition et principe de choix	6
- L'Assainissement collectif	7
- L'Assainissement non collectif autonome individuel : ensemble des habitats non desservis par le réseau collectif prédéfini	8
BILAN DE LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	14

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU MILIEU NATUREL

Au Nord - Ouest de la Sarthe, Pezé le Robert couvre une superficie de 1 635 hectares.

Les terrains de cette marge orientale du Massif Armoricaïn sont pentés au Sud - Est.

Les parties Nord et Est appartiennent au bassin versant du "Lombron", et la partie Sud - Ouest appartient au bassin versant de la "Longuève".

Ces deux réseaux hydrographiques alimentent la "Sarthe", en rive droite, pour laquelle l'objectif de qualité des eaux est de classe passable, en amont du Mans.

Le substratum rocheux est ancien, avec :

- *Au Sud, des unités Briovérienne, plissées lors de l'érection de la chaîne Cadomienne, qui a formé, localement, l'anticlinal de Parennes.*
- *Au Nord, des unités Cambrienne et Ordovicienne, plissées lors de l'érection de la chaîne Hercynienne, qui a formé, localement, le synclinal des Coëvrons.*
- *Au Sud - Est, des dépôts Jurassique carbonatés du Bassin Parisien.*
- *Au centre, des dépôts détritiques sableux Crétacé.*

Les sols superficiels sont bruns et brunifiés :

- *Des sols limono-sableux, épais, de bonne perméabilité.*
- *Des argiles limoneuses, moyennement épaisses et de perméabilité moyenne.*
- *Des sables limoneux, moyennement épais, au toit des calcaires et de bonne perméabilité.*
- *Des argiles, de perméabilité très faible.*

Ces éléments entraînent une grande variabilité pour l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Le synclinal des Coëvrons fournit des lignes de sources, voir à l'inverse des pentes locales. Les calcaires Jurassique sont, par contre, de bons aquifères. Un captage AEP existe à "Boissé", avec périmètres de protection associés.

La commune de Pezé le Robert s'étend sur deux bassins versants d'affluents rive droite de la "Sarthe" :

- Bassin versant du "Lombron"

Il n'existe pas de données précises sur le cours d'eau.

Les paramètres de références sont donc ceux de la "Sarthe", à sa confluence avec le "Lombron".

Matières organiques et oxydables	Matières azotées	Nitrates	Matières Phosphorées	Phytoplanctons
Bonne	Bonne	Mauvaise	Moyenne	Moyenne

D'après le RBDE Loire-Bretagne, Sarthe, données 2000-2002

A noter que la qualité des eaux s'est améliorée depuis la campagne de mesures 1997-1999.

- Bassin versant de la "Longuève"

La "Longuève" est une rivière de première catégorie piscicole, subissant essentiellement les apports de son affluent la "Guêpe".

Les différents paramètres mesurés sur la rivière, en amont de sa confluence avec la "Sarthe", donnent les classes de qualité suivantes :

Matières organiques et oxydables	Matières azotées	Nitrates	Matières Phosphorées	Phytoplanctons
Moyenne	Moyenne	Médiocre	Moyenne	bonne

D'après le RBDE Loire-Bretagne, Sarthe, données 2000-2002

A noter que la qualité des eaux s'est détériorée depuis la campagne de mesures 1997-1999.

La carte des objectifs de qualité, définie au S.D.A.G.E* (données 1996), fixe un **objectif de qualité passable**.

Pour atteindre et maintenir cet objectif, le S.D.A.G.E fixe les conditions de teneur sur la rivière la "Sarthe" au point nodal Sr2; point le plus proche de la confluence de la "Longuève" et de la "Sarthe", situé en amont du Mans.

OBJECTIF DE QUALITE		
Paramètres	Critère	Objectifs
Nitrates	Valeur 90 %	< 25 mg/l (moyenne)
Pesticides totaux	Valeur maxi	< 1 µg/l (bonne)
Phosphore total	Valeur 90 %	< 0.5 mg/l (moyenne)
Chlorophylle a totale	Valeur 90 %	120 µg/l (moyenne)
DBO5	Valeur 90 %	< 6 mg/l (bonne)
Ammonium	Valeur 90 %	< 1 mg/l (bonne)

*S.D.A.G.E : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne.

Enfin, signalons que quatre Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sont recensées sur la commune (trois de type I et une de type II).

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU MILIEU HUMAIN

- L'Urbanisme

Une Carte Communale est en cours d'élaboration, avec pour objectifs :

- . L'accueil de nouveaux habitants;
- . La préservation de l'activité agricole;
- . La préservation de la qualité des paysages et des hameaux;
- . L'assurance d'un développement cohérent et maîtrisé du bourg;
- . Le maintien et le développement des services et des commerces.

Cette Carte Communale détermine :

- . Les zones constructibles;
- . Les zones inconstructibles.

Ainsi, des terrains sont présentés pour être ouverts à la construction :

- . Au niveau du hameau "la Place - la Pitrie" :
Les élus souhaitent renforcer ce hameau, et pouvoir proposer une alternative aux constructions du bourg.
- . Au niveau du hameau de "l'Etang - Le presbytère" :
Les élus souhaitent ouvrir une parcelle à la construction pour combler "une dent creuse".
- . Au niveau du bourg :
les élus souhaitent ouvrir à l'urbanisation deux bandes longeant le bourg actuel : l'une, au Nord; l'autre, au Sud. Ils souhaitent également bénéficier d'un droit de préemption sur les grandes parcelles, afin de conserver une certaine maîtrise des terrains rendus constructibles.

- La démographie

Après trente années de baisse démographique, la commune connaît une croissance entre 1999 et 2006, avec une hausse de population de + 8 %.

L'estimation des habitants s'élève à 364 personnes, occupant 135 résidences principales (6 de plus qu'en 1999).

Le taux d'occupation des logements est également à la hausse, avec 2.7 personnes par habitation.

Les perspectives d'évolution s'établissent à une hausse de la population de 1.5 % par an, et un rythme de construction annuel de 1 bâti.

- L'assainissement collectif

Le bourg de Pezé le Robert dispose d'un équipement d'assainissement collectif, depuis 1988.

Le réseau de collecte est séparatif. Sa longueur est estimée à 1 800 ml. Aucune extension de réseau n'a été effectuée depuis la réalisation du zonage d'assainissement en 2005.

La station d'épuration utilise un procédé de traitement de type lagunage naturel avec une surface en eau scindée en deux bassins. Le milieu récepteur est le ruisseau du "Gué Moreau", via un fossé.

Les données nominales sont :

- . Capacité nominale : 200 EH
- . Charge hydraulique : 30 m³/j
- . Charge organique : 108 kg de DBO₅/j

Le curage du 1^{er} bassin de la lagune a été réalisé lors de l'été 2006. Ces travaux ont été précédés d'une étude de plan d'épandage des boues, au cours de laquelle la charge polluante reçue par la station a été estimée à 130 EH.

La station d'épuration dispose donc d'un potentiel de raccordement supplémentaire. Il est rappelé que, selon les recommandations de la circulaire du 17 février 1997, il convient de préserver une distance minimale de 100 m, entre les ouvrages d'épuration et les habitations à construire.

Commune de PEZE LE ROBERT

Réseau d'assainissement

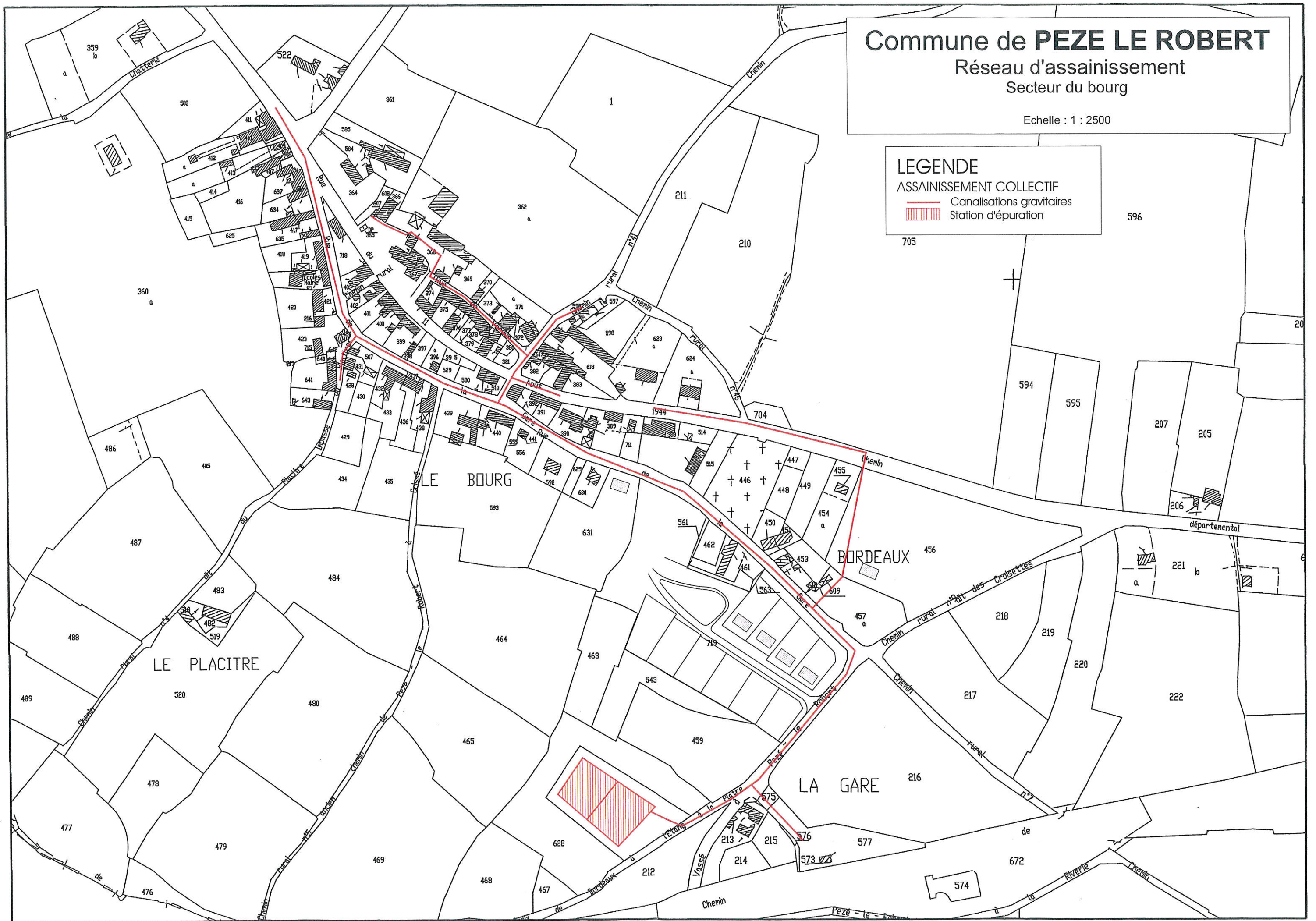
Secteur du bourg

Echelle : 1 : 2500

LEGENDE

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Canalisations gravitaires
- Station d'épuration



PRESENTATION DE LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

- Définition et principe de choix

Le Conseil Municipal de Pezé le Robert propose une révision du zonage d'assainissement de la commune, avec la délimitation :

- . des zones qui seront équipées d'assainissements non collectifs, autonomes individuels
- . des zones qui seront raccordées à l'assainissement collectif

Ainsi, le Conseil Municipal propose :

- . **L'équipement d'assainissement collectif restera limité au secteur du bourg.**

La révision du zonage inclus quelques terrains supplémentaires au découpage de 2005 :

- ~ **Au Nord, essentiellement des terrains au Nord du CR n° 46.**
- ~ **Au Sud, essentiellement des terrains en prolongation Ouest du lotissement, jusqu'au CR n° 5.**

- . **L'équipement d'assainissement non collectif, concernera tous les logements non desservis par l'assainissement collectif, et notamment certaines zones ouvertes à la construction :**

- ~ **Au droit du bourg : Au Nord, en zone Ouest du CR n° 41.**
Au Sud, en zone Ouest du CR n° 5 et même du CR n° 4.

Les installations individuelles seront réalisées et entretenus par les propriétaires.

- L'assainissement collectif

Ce dispositif commun comprend le branchement de chaque habitat, la collecte, les relèvements éventuels des eaux usées jusqu'au site de traitement existant.

Au titre de l'équipement collectif, la commune est tenue, selon la loi sur l'eau de 1992, d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et l'élimination des rejets.

Remarques

L'assainissement collectif a pour conséquences de concentrer les rejets collectés vers un seul point du milieu naturel. Cela crée en soit un **risque de dépassement du seuil de pollution**, risque proportionnel à la quantité collectée, rapportée aux capacités d'assimilation du milieu récepteur.

Pour un cours d'eau, les capacités d'assimilation sont notamment dépendantes de son débit grâce à l'effet de dilution. Ces capacités sont également dépendantes de sa qualité intrinsèque : température, taux d'oxygénation, vitesse du courant, etc. : à débit équivalent, deux cours d'eau n'auront pas nécessairement le même pouvoir d'auto-épuration.

C'est pourquoi la réglementation, par l'intermédiaire des services de Police des eaux, soumet à étude d'incidence tout projet de station d'épuration de plus de 2000 EH, avec rejet dans un milieu hydraulique superficiel, y compris pour les ouvrages dispensés d'autorisation (cf. arrêté du 21 juin 1996, et circulaire du 17 février 1997, relatifs aux ouvrages de capacité inférieure à 2000 équivalents-habitants).

Le Conseil Municipal propose de limiter l'équipement d'assainissement collectif au secteur du bourg, en y incluant des zones ouvertes à l'urbanisation au Nord et au Sud.

Commune de PEZE LE ROBERT

1^{er} Révision du zonage d'assainissement

Secteur du bourg

Echelle : 1 : 2500

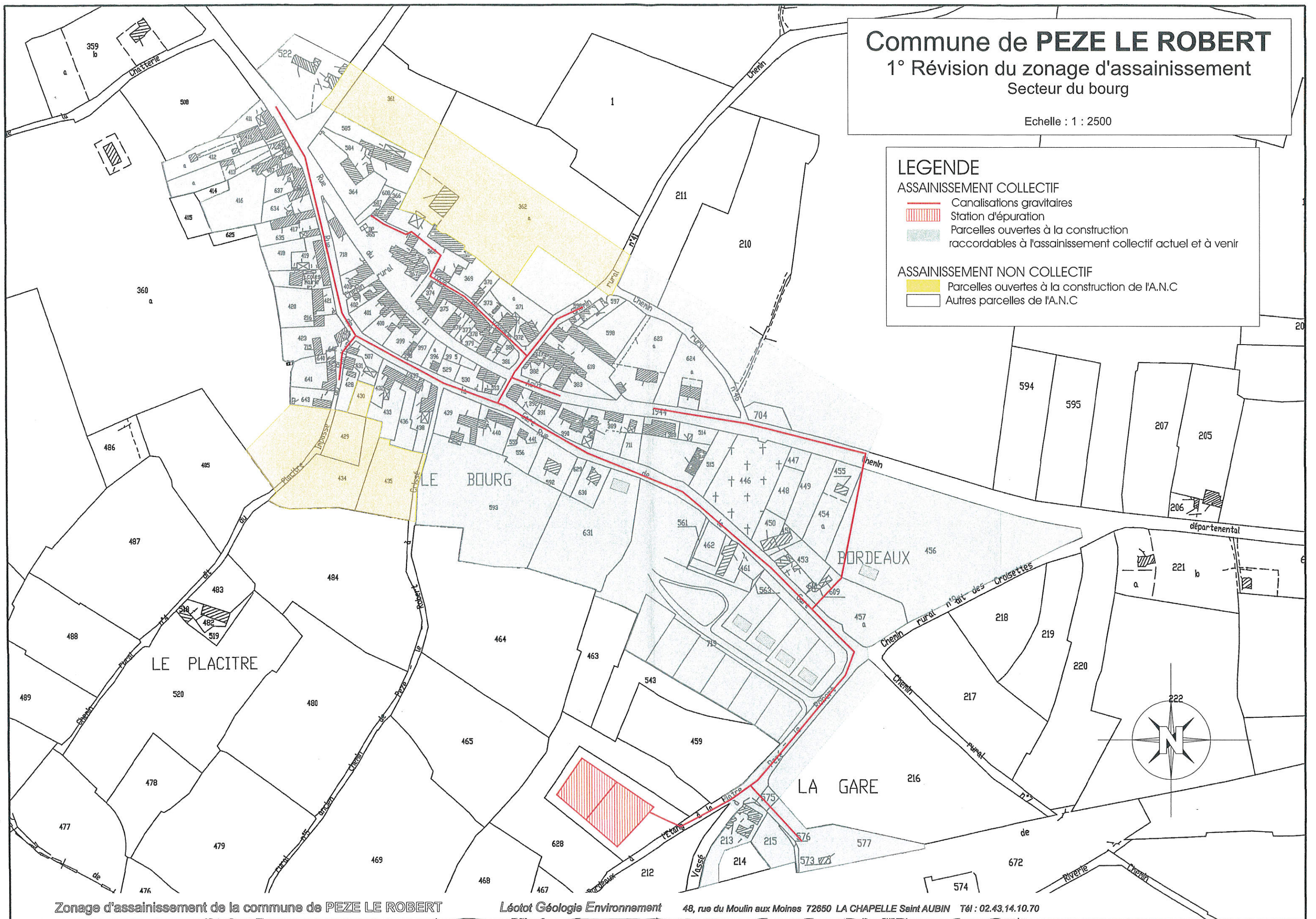
LEGENDE

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Canalisations gravitaires
- Station d'épuration
- Parcelles ouvertes à la construction raccordables à l'assainissement collectif actuel et à venir

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

- Parcelles ouvertes à la construction de l'A.N.C.
- Autres parcelles de l'A.N.C.



- **L'assainissement non collectif autonome individuel : ensemble des habitats non desservis par le réseau collectif prédéfini**

Comme le précise l'article premier de l'arrêté du 6 mai 1996 par «assainissement non collectif», on désigne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

En assainissement de statut non collectif, la commune n'est tenue que de contrôler les dispositifs, afin de protéger la santé publique. Elle peut, si elle le décide, entretenir les installations (Art. L. 2224-8 et 2224-10 du Code des Collectivités Territoriales).

Pour cela, la commune a mis en place un **Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)**, dont la compétence est transférée à la Communauté de Communes du Pays de Sillé.

Le SPANC est un service public local d'assainissement à caractère industriel et commercial qui fournit des prestations de service.

Il a les missions suivantes :

- . Assurer les contrôles de conception, d'implantation et de réalisation des installations d'assainissement non collectif neuves ou rénovés. Grâce à la vérification des plans et une visite sur le site, il permet de donner à l'utilisateur une meilleure assurance sur le bon fonctionnement ultérieur et la longévité de son installation.
- . Assurer le diagnostic puis le contrôle de fonctionnement, et éventuellement l'entretien des installations d'assainissement non collectif existantes. Le diagnostic des dispositifs existants permet de créer le "fichier client" des usagers et de connaître l'état du parc en assainissement autonome sur le territoire communal. Cet état des lieux permet aussi d'établir des priorités dans l'intérêt de réhabiliter les ouvrages.

Pour financer ce service public à caractère industriel et commercial, les charges du service SPANC doivent être couvertes par une redevance perçue sur l'utilisateur en échange du service rendu. D'après l'article R.2333-126 du Code Général des Collectivités Territoriales, la redevance assainissement non collectif peut faire l'objet, selon le choix des élus, d'une tarification au forfait ou liée à un indicateur (consommation d'eau, taille de l'habitation...).

Contrairement à certaines appréhensions, la création de ce service n'implique pas la mise aux normes immédiate de toutes les installations.

Le SPANC est à la disposition des usagers pour toutes les questions relatives à l'assainissement non collectif : choix d'un dispositif adapté au terrain, de son implantation sur la parcelle, de son entretien, ... Le SPANC peut notamment informer les particuliers lors de l'acquisition ou de la vente de leur habitation.

L'assainissement individuel permet de traiter la pollution au plus près par des éliminations dispersées sur le territoire, **en évitant le principe de concentration des rejets**. Du point de vue de l'environnement, ceci présente un avantage important vis-à-vis de l'assainissement collectif, car le seuil de pollution n'est que rarement atteint. D'une manière générale, plus les rejets sont dispersés, plus leur assimilation par le milieu naturel est facilitée et moins l'impact sur un éventuel milieu récepteur sensible (eaux superficielles ou souterraines) est à craindre.

Précisons que, du strict point de vue des performances épuratoires, les techniques d'assainissement non collectif ont une fiabilité et une efficacité, la plupart du temps, supérieures à celles de l'assainissement collectif, et sont reconnues comme telle dans la réglementation.

Pour les ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitation individuelles, "les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comportent :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;
- b) des dispositifs de traitement assurant :
 - . soit à la fois l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage) ;
 - . soit l'épuration des effluents au sein d'une filière reconstituée, avec évacuation dans le sol (tertre d'infiltration ou lit filtrant non drainé) ou évacuation vers le milieu hydraulique superficiel (lit à masse de sable filtrant drainé à flux vertical ou lit à masse de zéolithe)".

(Arrêté du 6 mai 1996, Art. 8 et arrêté du 24 décembre 2003)

Les caractéristiques techniques et le dimensionnement de ces dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Notons que parmi les filières d'assainissement autorisées, "il convient de faire appel, en priorité, à celles qui assurent un traitement commun de l'ensemble des eaux domestiques et qui utilisent le sol à la fois comme système épurateur et comme moyen d'évacuation". (Circulaire du 20 août 1984).

Les recommandations de mise en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectif font l'objet d'une norme Française XP DTU 64-I, de mars 2007.

Afin d'estimer l'aptitude des sites à l'assainissement non collectif autonome individuel, l'analyse de l'ensemble des contraintes a été effectuée en 2005 :

Les contraintes "naturelles"

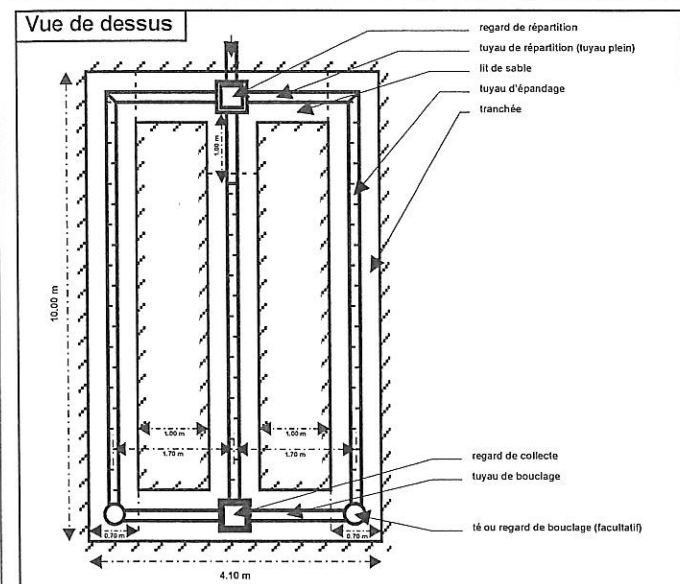
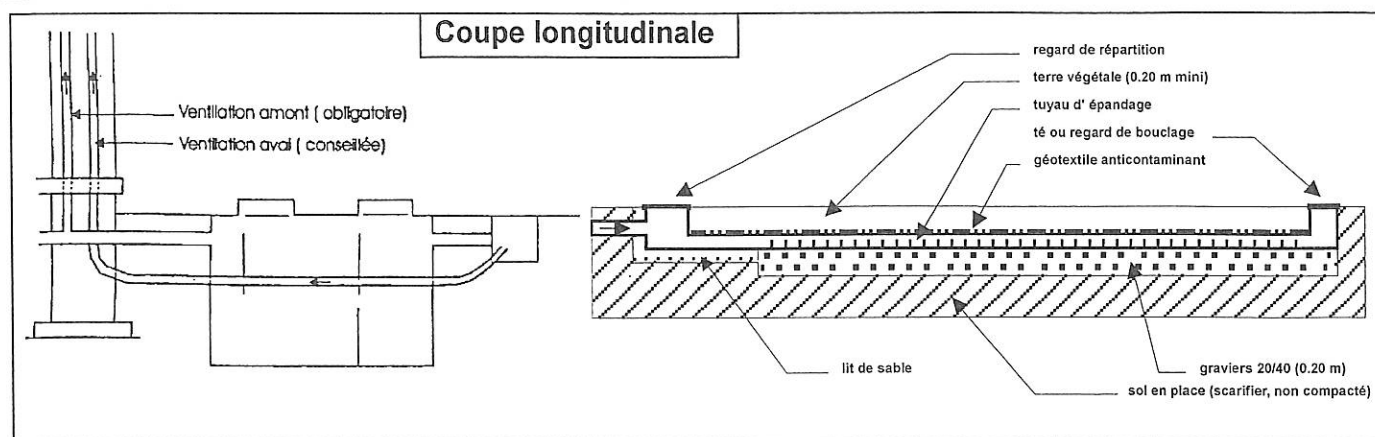
⇒ <i>Contraintes parcellaires :</i>	Taille et forme de la parcelle, implantation de l'habitat. Imperméabilisation des sols Aménagements existants
⇒ <i>Contraintes géomorphologiques :</i>	Analyse topographique des sites, avec priorité au système gravitaire.
⇒ <i>Contraintes des sols :</i>	Pédologie, perméabilité, hydromorphie
⇒ <i>Contraintes hydrogéologiques :</i>	Puits, forages, nappes

Les contraintes « humaines » (parcellaire, agencement du bâti, etc.) sont souvent déterminantes et impliquent une analyse au cas par cas, qui peut aboutir à des solutions plus ou moins complexes :

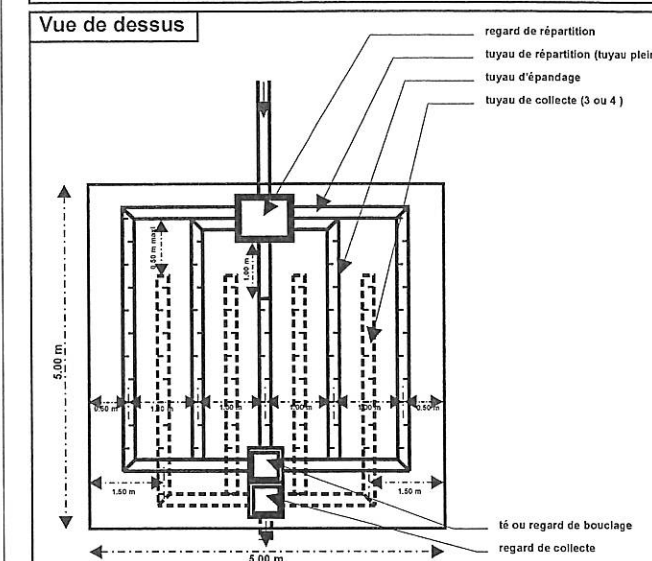
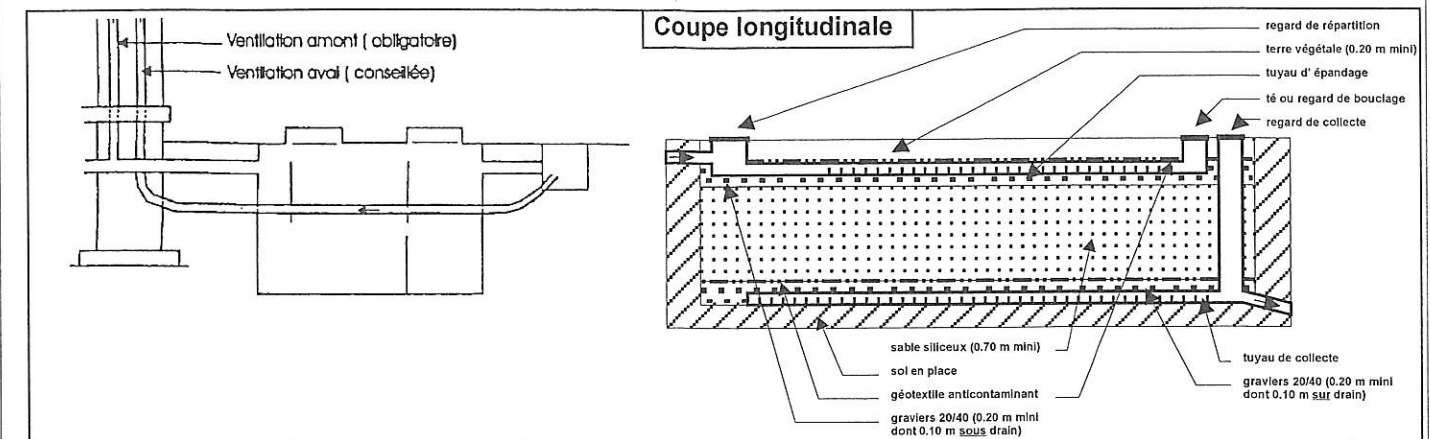
- Pour une surface insuffisante ou une configuration parcellaire défavorable (une filière à tranchées d'épandage a une emprise d'au moins 300 m²), on peut avoir recours à une filière à lit d'épandage (emprise d'au moins 150 m²).
- Si la surface disponible est encore plus petite, on peut envisager une filière à filtre à sable vertical drainé (emprise d'au moins 100 m²) ou même une filière à filtre compact (environ 50 m²), voire une filière à traitement aérobique (environ 20 m²) ; ces solutions sont indépendantes de la nature du sol mais impliquent l'existence d'un exutoire, et bien souvent le recours à une pompe de relevage pour s'y rejeter.

- . Pour un problème de niveau, il faut en principe recourir à un système de relevage, voire de refoulement.
- . Si la surface parcellaire disponible est nulle ou presque, il reste à trouver la surface nécessaire en dehors de la parcelle ; soit par acquisition soit par convention avec le propriétaire voisin ; il peut également être envisagé de réaliser un traitement regroupé avec un ou plusieurs voisins soit sur une parcelle de l'un d'eux (convention) soit sur une parcelle communale (statut collectif).

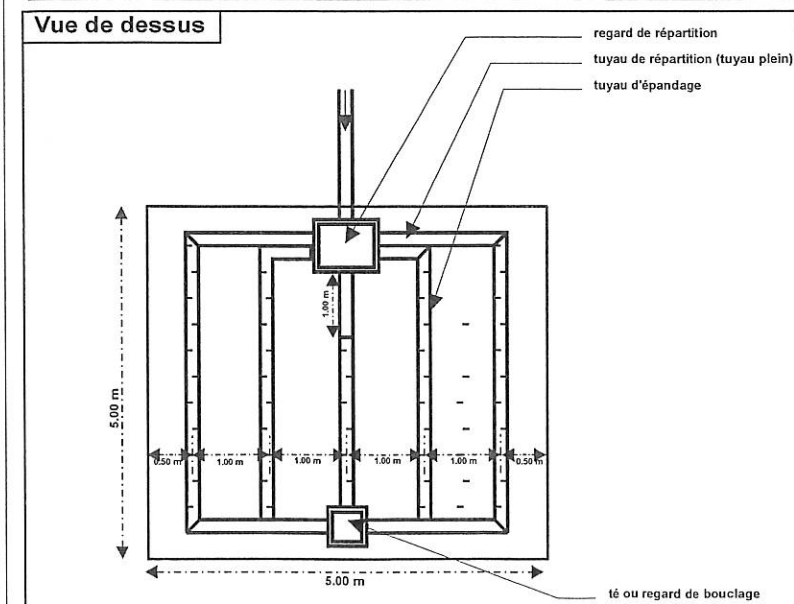
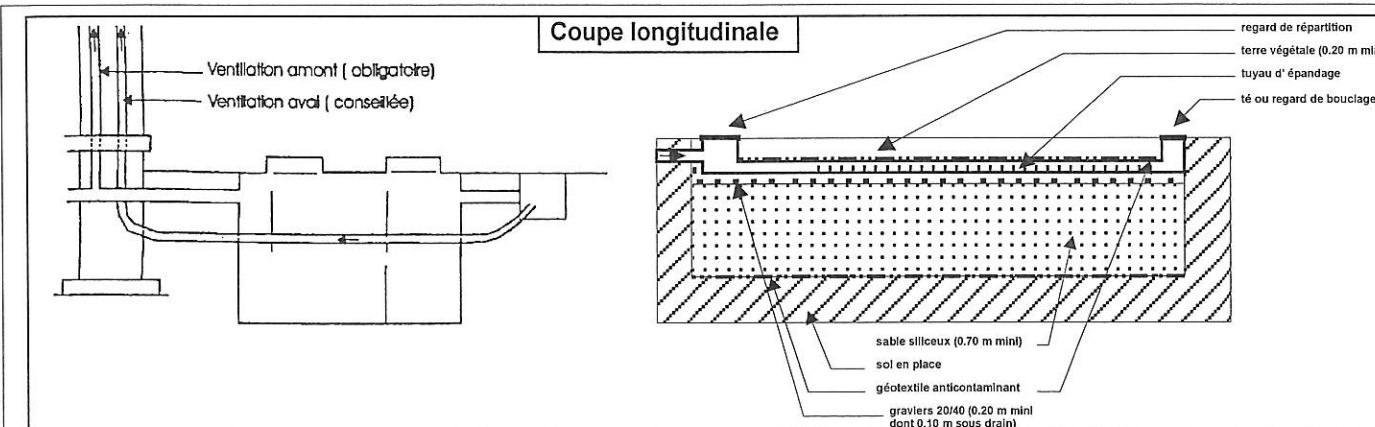
SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT AUTONOME INDIVIDUEL PROPOSES



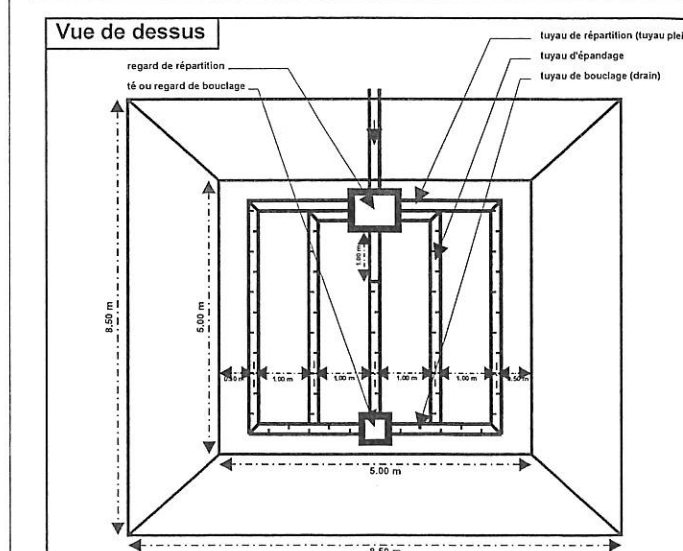
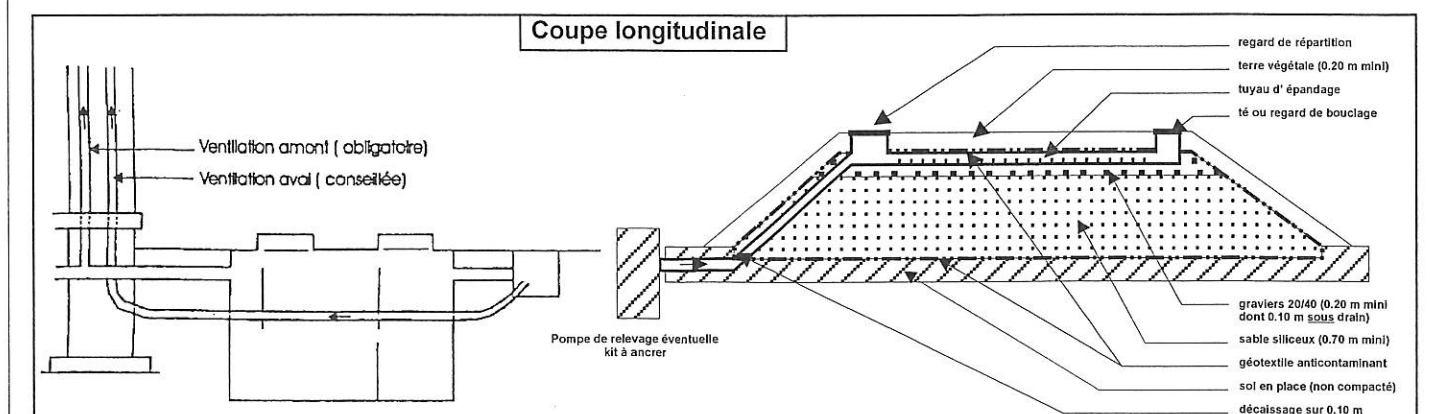
SYSTEME AVEC EPANDAGE PAR TRANCHEES



SYSTEME AVEC FILTRE A SABLE VERTICAL DRAINE



SYSTEME AVEC
FILTRE A SABLE VERTICAL
NON DRAINE



SYSTEME AVEC TERTRE D'INFILTRATION

- Les équipements à mettre en oeuvre

L'assainissement non collectif, autonome individuel, concerne environ 146 logements.

- Aptitude à l'assainissement autonome

L'analyse permet d'appréhender l'aptitude à l'assainissement non collectif, avec :

Zones	<i>Aptitude à l'assainissement autonome</i>	<i>Filière d'assainissement autonome</i>	<i>Filière type pour un logement de 3 chambres (5 pièces principales)</i>	<i>Remarques</i>
I	Bonne aptitude (vert)	Epandage par tranchées	F.T.E. : 3000 l Epandage : 30m ² de fond de fouille (environ 60 ml de tranchées)	Certaines zones devront bénéficier de dispositifs surélevés. Pour les logements ne comprenant que 2 chambres, l'épandage pourra être réduit à 20 m ² .
II	Aptitude faible (jaune)	Tertre d'infiltration	F.T.E. : 3000 l Tertre : 25 m ² de surface dispersante et 60 m ² de surface de base (sol sableux) ou 90 m ² (sols limoneux)	Pour les logements ne comprenant que 2 chambres, la surface d'infiltration sera de 20 m ² , avec une surface de base de 40 m ² (ou 60 m ²).
III	Aptitude faible (bleu)	Filtres à masse de sable verticaux non drainés	F.T.E. : 3000 l Filtre : 25 m ² en vertical, pour le filtre à sable	Pour les logements ne comprenant que 2 chambres, la surface du filtre sera de 20 m ² .
IV	Aptitude très faible (rouge)	Filtres à sable verticaux drainés ou filtres à masse de zéolites	F.T.E. : 3000 l pour le filtre à sable 5000 l pour le filtre à zéolites Filtre : 25 m ² en vertical, pour le filtre à sable	Pour les logements ne comprenant que 2 chambres, la surface du filtre sera de 20 m ² .

Rappels importants

- . **Le zonage est un document général qui ne peut en aucun cas se substituer aux études de filières d'assainissements autonomes à la parcelle.**
- . Pour les dispositifs de traitement drainés, qui évacuent les effluents traités vers le milieu hydraulique superficiel, l'article III de l'arrêté du 06 mai 1996, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissements non collectifs stipule que : *"la qualité minimale requise pour le rejet, constaté à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (M.E.S) et de 40 mg par litre pour la demande biologique en oxygène sur cinq jours (DBO5)".*
- . L'article 5 de l'arrêté du 06 mai 1996 précise que "les vidanges de boues et de matières flottantes sont effectuées au moins tous les 4 ans dans le cas d'une fosse toutes eaux..."
- . Pour les matières de vidanges des fosses toutes eaux, il est rappelé que si la commune n'a pas en charge l'entretien des dispositifs, l'organisme assurant la vidange doit fournir à l'occupant ou au propriétaire un document conforme aux spécifications de l'article 7 de l'arrêté du 06 mai 1996 (notamment : date de vidange, caractéristiques, nature et quantité de matières éliminées, lieu de transport et d'élimination des matières ...).
Un plan départemental sur le devenir des matières de vidanges est en application. Ce règlement impose que ces sous produits soient dirigés vers des stations d'épurations spécialement équipées de fosses de réception.

BILAN DE LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le Conseil Municipal de Pezé le Robert propose une révision du zonage d'assainissement, afin de prendre en compte le nouveau découpage établi dans le cadre du projet de la Carte Communale d'Urbanisme.

L'équipement d'assainissement collectif concernera le secteur du bourg, avec des terrains au Nord et au Sud, ouverts à la constructibilité.

Le développement des équipements actuels, se fera progressivement en accompagnant l'urbanisation.

L'assainissement non collectif concernera tous les logements de la commune non raccordés au réseau.

Les autres points du zonage d'assainissement de 2005, restent inchangés.

Fait à La Chapelle-Saint-Aubin,
Août 2007

C.LEOTOT



ANNEXES

DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENTS NON COLLECTIFS

- Epannage par tranchées
- Tertre d'infiltration
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre drainé à massif de sable
- Filtre drainé à massif de zéolite

L'EPANDAGE PAR TRANCHEES

Cette filière constituée d'un traitement primaire et d'un système d'épandage souterrain permet à la fois le traitement et la dispersion des effluents.

Le choix de cette filière dépend principalement de la connaissance du sol et sous-sol. L'étude hydrogéologique permettra d'apprécier la vulnérabilité des nappes sous-jacente. L'étude pédologique déterminera les caractéristiques du sol et particulièrement la capacité d'infiltration.

Le prétraitement peut être assuré par une fosse et préfiltre.

Pour favoriser une bonne répartition des eaux usées prétraitées dans le dispositif de traitement, l'emplacement de celui-ci doit être situé hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes.

Le revêtement superficiel du dispositif de traitement doit être perméable à l'air et à l'eau. En particulier, tout revêtement bitumé ou bétonné est proscrit.

L'implantation du dispositif de traitement doit respecter une distance minimale de 35 m par rapport à un puits, ou de tout captage d'eau potable, et d'environ 5 m par rapport à l'habitation et de 3 m par rapport à toute clôture de voisinage et de tout arbre.

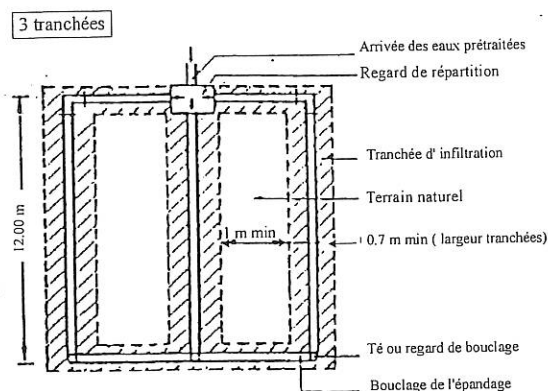
♦ **Filière type pour un logement de 5 pièces principales, dont 3 chambres :**

Fosse toutes eaux : 3000 l

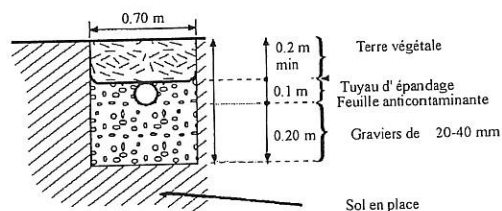
Épandage par tranchées : 45 ml de tranchées

♦ **Prix de l'ensemble d'une filière en réhabilitation : 3 050 € HT**

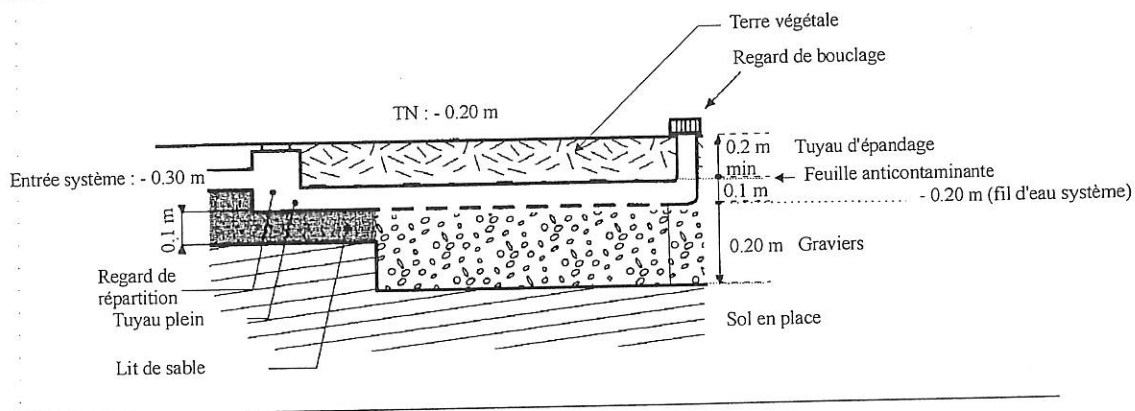
Vue de dessus



Coupe transversale d'une tranchée



Coupe longitudinale



TERTRE

Le tertre d'infiltration reçoit les effluents septiques. Il utilise un matériau d'apport granulaire comme système épurateur et le sol en place comme moyen dispersant. Il peut s'appuyer sur une pente, être en partie enterré ou être totalement hors sol, en particulier s'il est alimenté en eau prétraitée par un poste de relevage.

Ce type de dispositif nécessite une étude particulière, notamment en ce qui concerne la stabilité des terres et les risques d'affouillement.

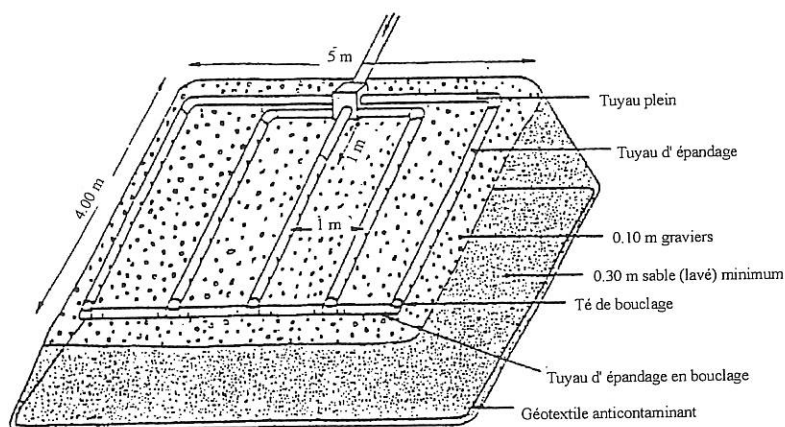
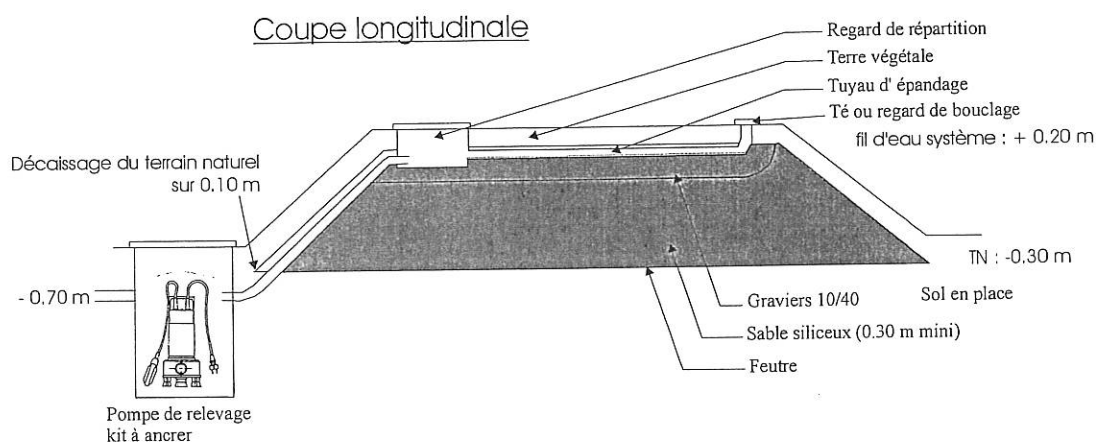
Les recommandations de distance vis à vis de puits, de captage et de limite de propriété sont les mêmes que celles de l'épandage par tranchées.

♦ **Filière type pour un logement de 5 pièces principales, dont 3 chambres :**

Fosse toutes eaux : 3000 l

Surface minimal du tertre : 25 m² de surface dispersante et 60 m² de surface de base

♦ **Prix de l'ensemble d'une filière en réhabilitation : 5 820 € HT (avec pompe de relevage)**



FILTRE A SABLE VERTICAL NON DRAINE

Le filtre à sable vertical non drainé reçoit les effluents septiques. Un matériau d'apport granulaire se substituant au sol naturel est utilisé comme système épurateur et le sol en place comme moyen dispersant.

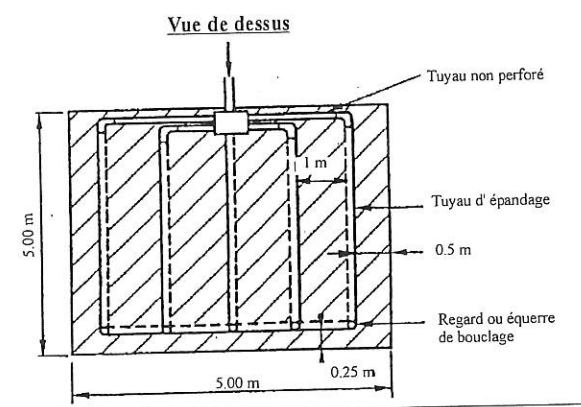
Les recommandations de distance vis à vis de puits, de captage et de limite de propriété sont les mêmes que celles de l'épandage par tranchées.

♦ *Filière type pour un logement de 5 pièces principales, dont 3 chambres :*

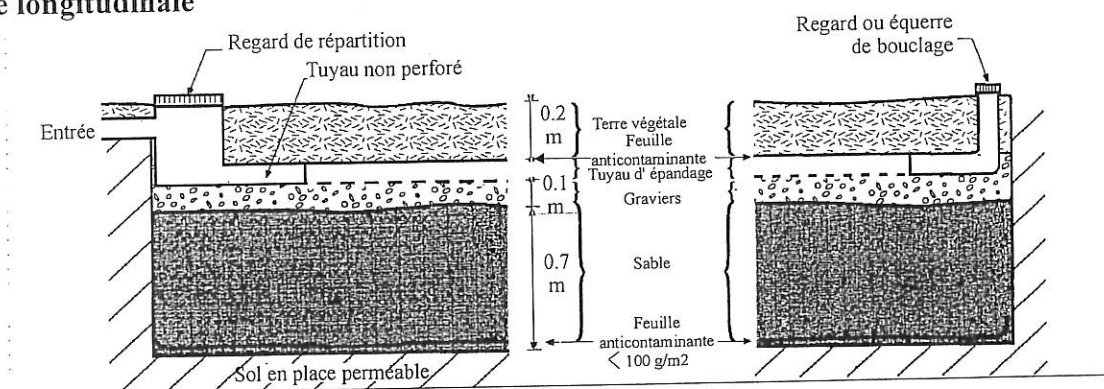
Fosse toutes eaux : 3000 l

Surface minimal filtre à sable non drainé : 25 m²

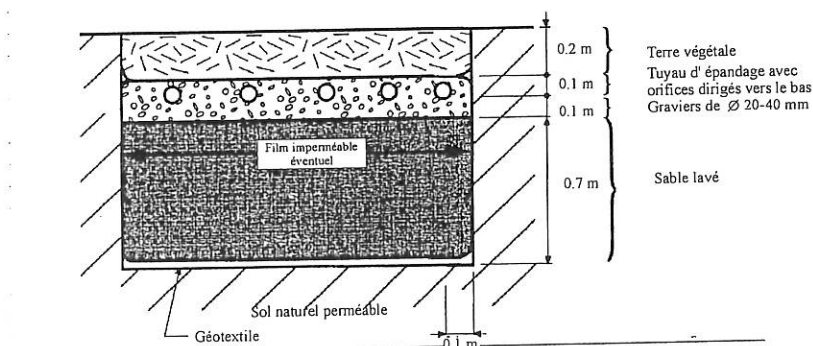
♦ *Prix de l'ensemble d'une filière en réhabilitation : 4 600 € HT*



Coupe longitudinale



Coupe transversale



FILTRE A SABLE VERTICAL DRAINE

Le filtre à sable vertical drainé reçoit les effluents septiques. Un matériau d'apport granulaire est utilisé comme système épurateur et le milieu superficiel ou souterrain comme moyen dispersant.

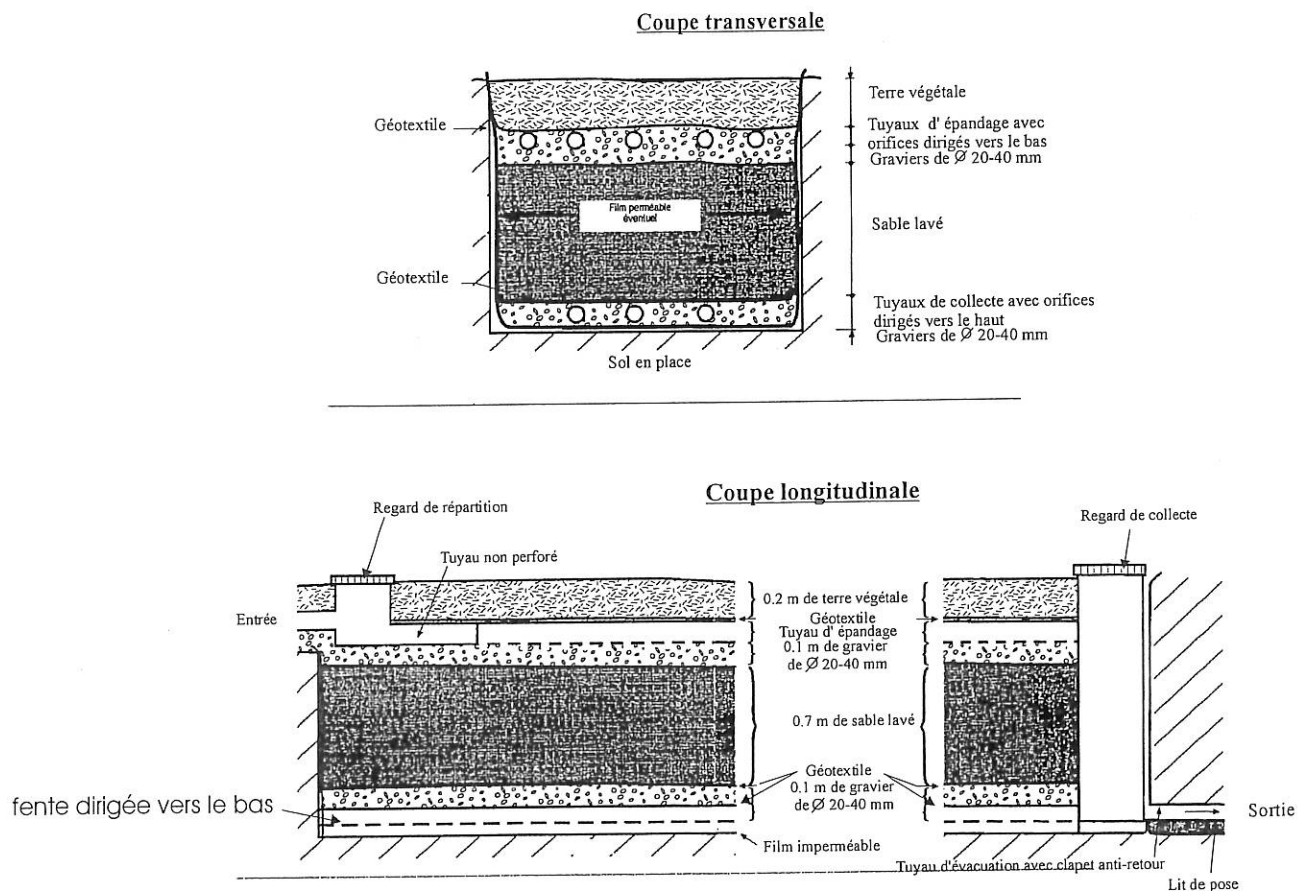
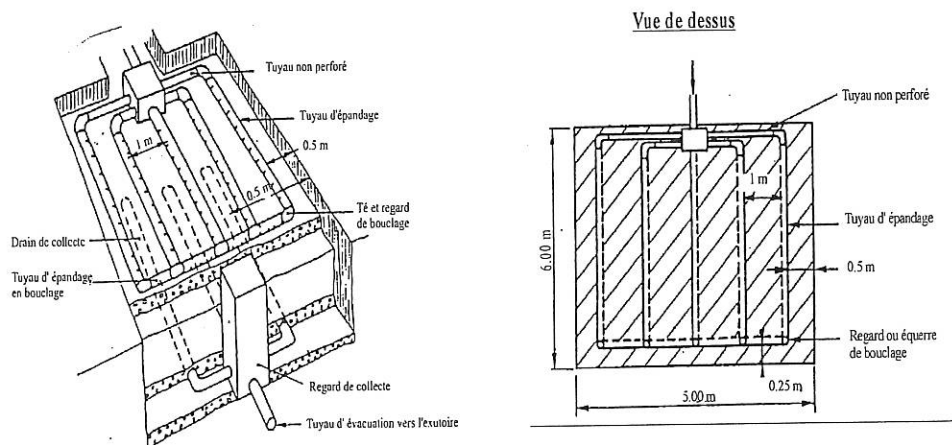
Les recommandations de distance vis à vis de puits, de captage et de limite de propriété sont les mêmes que celles de l'épandage par tranchées.

♦ **Filière type pour un logement de 5 pièces principales, dont 3 chambres :**

Fosse toutes eaux : 3000 l

Surface minimal filtre à sable non drainé : 25 m²

♦ **Prix de l'ensemble d'une filière en réhabilitation : 5 300 € HT**



FILTRE DRAINE A MASSIF DE ZEOLITES

Cette filière d'assainissement autonome est une alternative à la solution Filtre à sable et présente l'avantage d'occuper une emprise au sol très réduite (inférieure à 15 m²).

Ce dispositif peut être utilisé pour les habitations de 5 pièces principales au plus. Il doit être placé à l'aval d'un prétraitement constitué d'une fosse septique toutes eaux de 5m³ au moins.

La surface minimale du filtre doit être de 5 m². Il comporte un matériau filtrant à base de zéolite naturelle, placé dans une coque étanche. Il se compose de deux couches dont la granulométrie varie. Le filtre a une épaisseur minimale de 50 cm après tassement.

L'ensemble des ouvrages est placé sur une dalle de lestage.

L'aération du filtre est réalisée par des cheminées d'aération.

Ce dispositif ne peut être réalisé en amont des zones dites sensibles, telles que la conchyliculture ou la baignade.

Les recommandations de distance vis à vis de puits, de captage et de limite de propriété sont les mêmes que celles de l'épandage par tranchées.

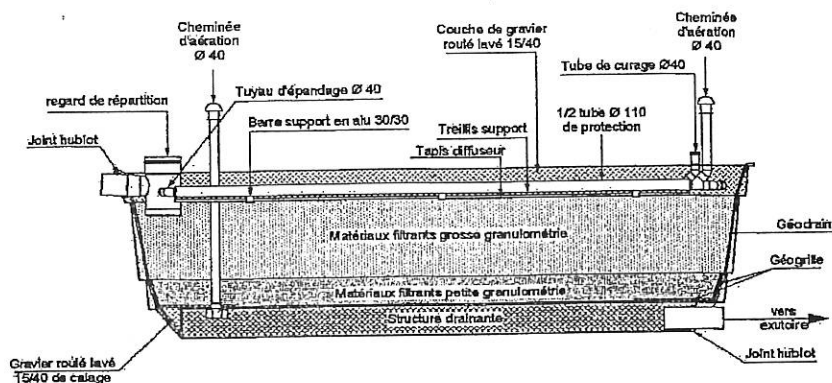
♦ *Filière type pour un logement de 5 pièces principales, dont 3 chambres :*

Fosse toutes eaux : 5000 l

Surface minimale filtre drainé à massif de zéolite : 5 m²

♦ *Prix de l'ensemble d'une filière en réhabilitation : 6 000 € HT*

Coupe longitudinale



Coupe transversale

