Gesnois Bilurien
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

MODIFICATION N°1 DU PLUih DU GESNOIS BILURIEN

NOTICE DE PRESENTATION

Version projet

Juillet 2026

Elaboration du PLUih : approuvée le 13 octobre 2022
Modification simplifiée n°1 : approuvée le 9 novembre 2023
Mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet : approuvée le 17 octobre 2024

SOMMAIRE

Sommaire 2

Eléments de contexte et choix de la procédure 3

Preambule 3
Evolutions envisagees 3
Choix de la procedure 3
Evaluation environnementale 4
Schema de procedure 5

I- Ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU sur les communes de Savigné l'Eveque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Corneille 7

A- Ouverture a l'urbanisation de la zone 2AU « Beauregard » a Savigne l'Eveque 7
B- Ouverture a l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Fatines » a Montfort-le-Gesnois 19
C- Ouverture a l'urbanisation de la zone 2AU « Les sablons » a Saint-Corneille 31

II- Transfert entre zone 1AU et zone 2AU à Nuillé-le-Jalais 43

III- Modification de l'OAP applicable sur la zone 1AUz de l'Epine à Savigné l'Evêque 53

IV- Modification d'OAP en cœur de bourg à Savigné l'Evêque 59

V- Création, modification ou suppression de « secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées » (STECAL) 62

VI- Identification de bâtiments pouvant changer de destination 88

VII- Suppression d'emplacements réservés 101

VIII- Modification de zonages urbains 104

IX- Modifications apportées au règlement écrit 108

X- Tableau d'évolution des zones du PLUih 190

XI- Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de la production de logements sur le territoire 191

A. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 191
B. Bilan de la production de logements 192
C. Point de situation concernant l'etat de situation des zones a urbaniser a vocation d'habitat 193

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

PREAMBULE

La communauté de communes du Gesnois Bilurien est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme valant programme local de l'habitat (PLUih) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 octobre 2022.
Le PLUih est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la collectivité afin de mettre en œuvre son projet de territoire.
C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux les OAP, le règlement écrit et graphique que la Communauté de communes mène cette procédure de modification.

EVOLUTIONS ENVISAGEES

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- sur le règlement graphique
- sur le règlement écrit,
- sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces modifications doivent permettre :

- de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU sur les communes de Savigné l'Evêque, de Montfort-le-Gesnois et de St-Corneille,
- de procéder à un transfert entre zone 1AU et zone 2AU sur la commune de Nuillé-le-Jalais,
- de modifier l'OAP en vigueur sur la zone 1AUz de l'Epine à Savigné l'Evêque,
- de modifier certaines OAP à vocation d'habitat en cœur de bourg de Savigné l'Evêque,
- de procéder à la création, suppression ou modification de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) et à l'adaptation du règlement écrit en cohérence avec ces STECAL,
- d'identifier plusieurs bâtiments pouvant changer de destination pour de l'habitat, des activités économiques/touristiques,
- d'identifier et protéger des zones humides nouvellement inventoriées,
- de supprimer des emplacements réservés,
- de modifier des zonages urbains,
- de modifier le règlement écrit.

L'ensemble de ces évolutions est détaillé ci-après dans la présente notice de présentation.

CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente procédure d'évolution du PLUih porte sur des évolutions des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique. Elle ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle entre en revanche dans le cadre de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisque certaines des adaptations envisagées ont pour objet l'augmentation ou la diminution des possibilités de construire à l'intérieur d'une zone.
Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun soumise à une enquête publique.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux dispositions de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, les procédures de modification de PLU sont soumises à une procédure d'examen au cas par cas ad'hoc destinée à déterminer la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale au regard des incidences potentielles notables du plan sur l'environnement.
Cet examen au cas par cas ad'hoc est soumis à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire.
R.104-12 :
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Après avis conforme n°PDL 014854 / KK AC PLU de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 11 mai 2026, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien a acté la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale par délibération en date du 2 juillet 2026. Cette évaluation est en cours de formalisation.

SCHEMA DE PROCEDURE

Arrêté du Président de la CdC prescrivant la modification du PLUih

↓

Elaboration technique du dossier

↓

Examen au cas par cas ad'hoc avec saisine de la MRAe pour avis conforme

↓

Demande d'avis à la CDPENAF concernant les STECAL créés ou modifiés

↓

Notification aux Personnes Publiques Associées et aux communes concernées

↓

Enquête publique sur le projet de modification

↓

Adaptations éventuelles pour prise en compte des avis et des résultats de l'enquête publique

↓

Approbation de la modification par délibération du Conseil communautaire

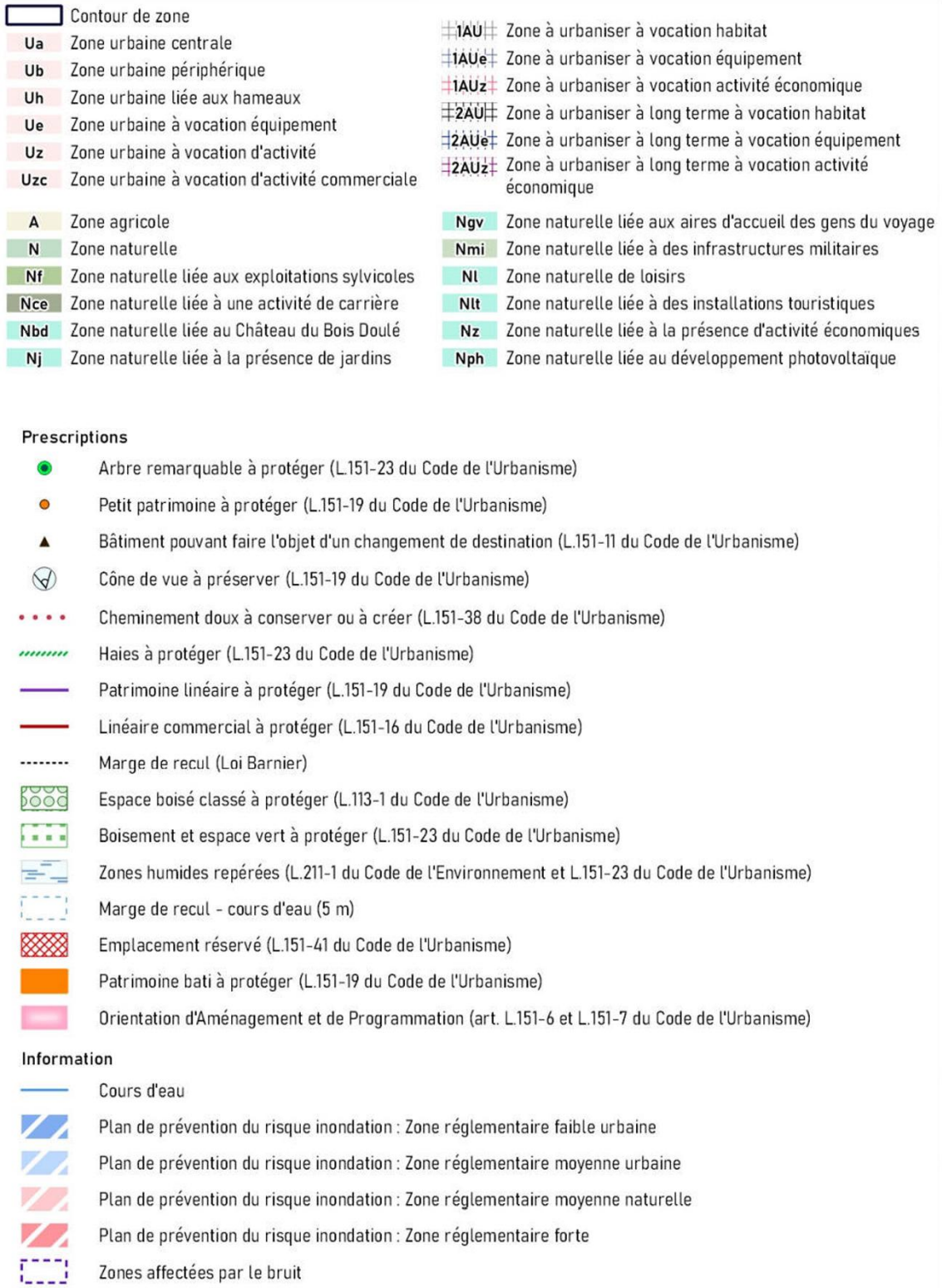
↓

Transmission au contrôle de légalité
Publication sur le Géoportail de l'urbanisme
Mesures de publicité

↓

Caractère exécutoire de la modification

Légende des documents graphiques



I- OUVERTURE A L'URBANISATION DE 3 ZONES 2AU SUR LES COMMUNES DE SAVIGNE L'EVEQUE, MONTFORT-LE-GESNOIS ET SAINT-CORNEILLE

Dans le cadre de la modification, il est prévu de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser 2AU à long terme sur les communes de Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois et Saint-Corneille.
Conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*
Le conseil communautaire a en conséquence délibéré le 11 décembre 2025 pour justifier de ces ouvertures à l'urbanisation. Les principaux éléments de justification sont présentés dans les chapitres ci-après.

A- OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « BEAUREGARD » A SAVIGNE L'EVEQUE

1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025 précise les éléments de justifications suivants :

- la zone doit permettre à la commune d'accroître sa capacité à répondre dans les meilleurs délais à ses obligations en matière de production de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions de la loi SRU auxquelles la commune est soumise,
- le potentiel de densification/mutation des espaces urbanisés évalué à 68 logements est limité au regard du rythme de construction annuel moyen de la commune (3 à 4 ans) mais également des incertitudes d'urbanisation liées à l'absence de maîtrise foncière communale sur ces espaces,
- la reconquête du parc de logements vacants de longue durée offre un potentiel réduit (1,7% du parc de logements privés),
- l'aménagement de la zone 1AU « Extension – Grande Rue » ouverte à l'urbanisation va démarrer en 2026. Si l'aménagement de cette zone intègre la création de 34 logements sociaux, ceux-ci ne sont pas suffisants en nombre pour répondre aux objectifs de logements sociaux à produire sur la commune (environ 230 logements supplémentaires à créer d'ici 2035),
- la zone de Beauregard n'est que partiellement ouverte à l'urbanisation (environ 1,8 ha sur 3,1 ha soit 60% de la zone) afin de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- en-dehors de toute extension, la commune a densifié son bourg durant les années passées (28,6% des logements réalisés entre 2021 et 2024 l'ont été dans les espaces urbanisés) et souhaite poursuivre cette densification notamment pour la production de logements sociaux,
- la mise en conformité de la station d'épuration, validée par les services de l'Etat, permet de garantir une desserte de la zone « Beauregard » par le réseau d'assainissement collectif.

2. Présentation de la zone et de ses caractéristiques

a. Localisation et superficie de la zone

La zone 2AU « Beauregard » est localisée en entrée est de l'agglomération de Savigné l'Evêque, en bordure de la route de Bonnétable (RD20).
Elle couvre une superficie globale d'environ 3,1 ha. Dans le cadre de la procédure de modification, l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur la portion sud de la zone, d'une superficie d'environ 1,8 ha.
Les limites de la zone à ouvrir à l'urbanisation sont ainsi marquées par :

- La route de Bonnétable (RD20 – à l'intérieur des panneaux d'agglomération) au sud,
- Une habitation isolée à l'Est,
- Des parcelles de cultures au nord (maïs),
- Un vallon vert associé à un cours d'eau, des boisements et des zones humides à l'Ouest.

La zone bénéficie d'atouts avec sa localisation à environ 500 mètres du centre-ville et de ses commerces et services. La zone est également située à proximité de la mairie et de son parc accessible à pied et d'un restaurant (moins de 200 mètres).

Vues du site



Route de Bonnétable au droit de la zone (à gauche)



Vue sur la coulée verte à l'ouest de la zone

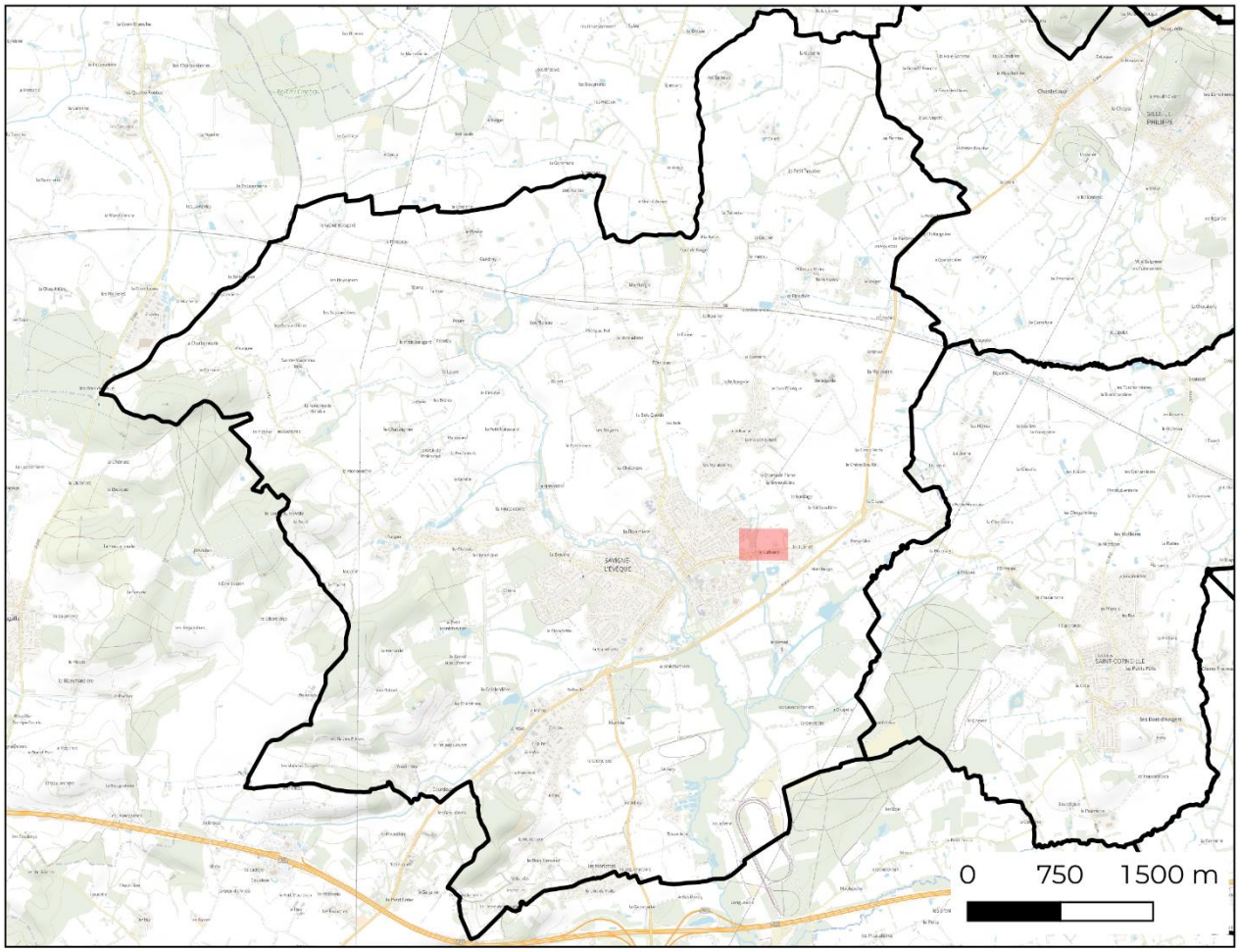


Arbre remarquable avec traces de présence Grand Capricorne



Vue sur la zone depuis la route de Bonnétable (paysage ouvert)

Localisation de la zone 1AU "Beauregard" sur le territoire communal





b. Caractéristiques et enjeux de la zone

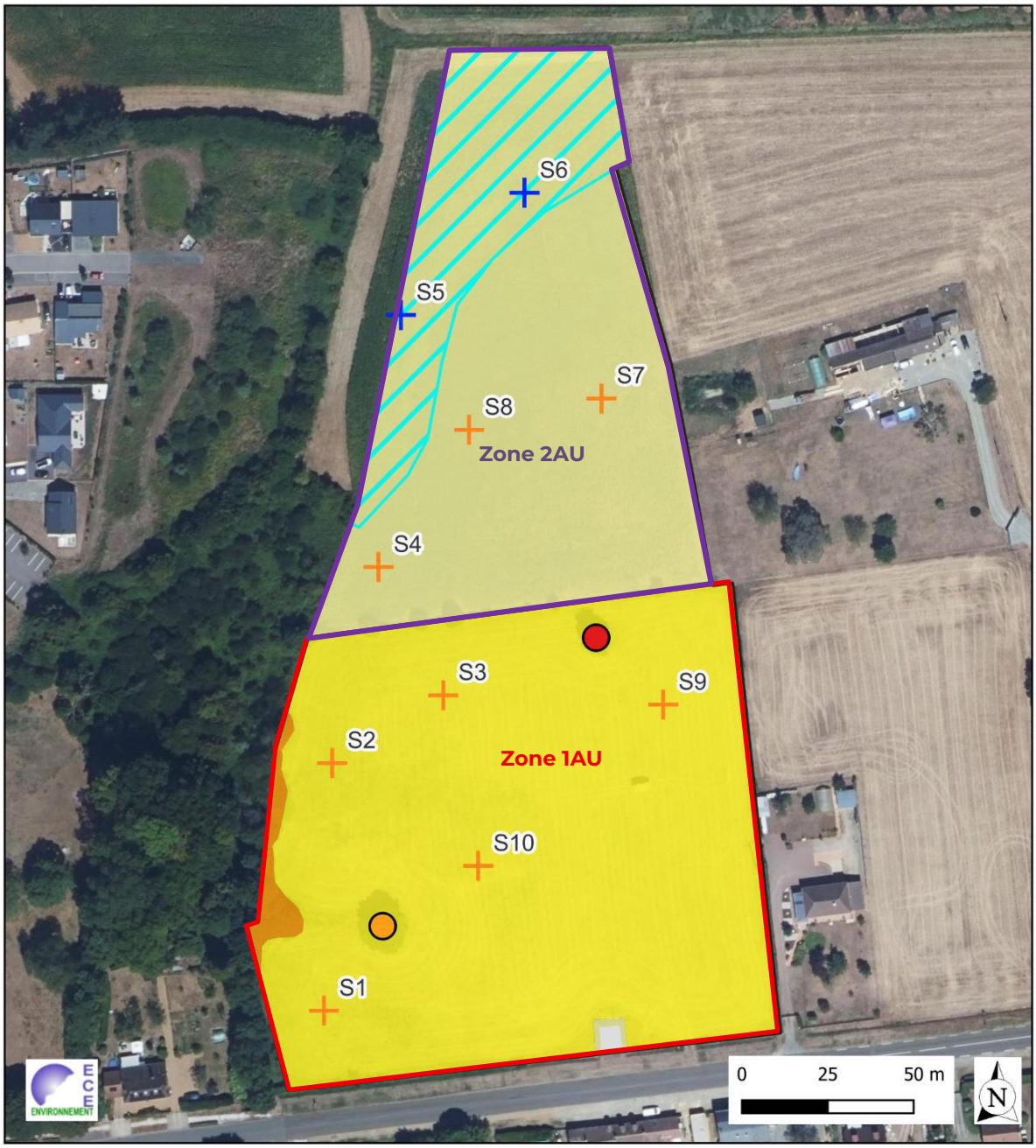
Le tableau suivant synthétise les principales caractéristiques environnementales de la zone et les enjeux potentiels en découlant.
Les enjeux sont hiérarchisés suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort

Thématique	Eléments de diagnostic	Enjeux
Occupation du sol	• Une parcelle de prairie de fauche sans vocation agricole depuis 2022 (RPG 2024) • La présence de deux arbres isolés sur la prairie	La préservation des deux arbres isolés
Hydrographie	• La présence d'un cours d'eau longeant la limite ouest de la zone • Une localisation hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable • Une parcelle située dans le bassin versant de l'Huisne (SAGE Huisne)	La préservation des caractéristiques naturelles et hydrographiques du vallon à l'ouest
Relief	• Une parcelle avec un faible relief (1 à 2%) orienté vers l'ouest et le cours d'eau	-
Paysages	• Une localisation en entrée est du bourg de Savigné l'Evêque • Un paysage très ouvert avec une absence quasi-totale de végétation haute sur le site • Une forte perception depuis la RD au sud du fait de l'absence de végétation • La présence d'un tissu urbanisé diffus à l'est et au sud du site	L'insertion de la future opération dans le paysage de l'entrée de ville notamment celui perçu depuis la RD
Patrimoine	• Une parcelle non concernée par un périmètre de protection du patrimoine culturel ou archéologique (monument historique, site classé ou inscrit, etc.) • La présence d'un calvaire au sud	-
Risques	• Une parcelle concernée par un risque fort d'inondation de caves • Un risque sismique faible sur la commune • Un aléa modéré contre le risque de retrait-gonflement des argiles • Un potentiel radon faible • Un site à l'écart de tout secteur soumis à un risque industriel ou technologique	La prise en compte des risques par la mise en place de mesures constructives
Nuisances	• Un environnement calme • Une voie départementale longeant le site au sud et supportant un trafic de 2114 véhicules (dont 3% de poids-lourds) en 2024	-
Patrimoine naturel	• Un site localisé à l'écart de tout périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, etc.)	La conservation des arbres isolés et notamment de celui présentant des indices de présence du Grand Capricorne

	• La ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » la plus proche située à environ 7 km au sud-est du site • Un site localisé hors des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiées dans le cadre du SRADDET et du PLUih • Un corridor écologique identifié au niveau du vallon à l'ouest • La présence de deux arbres isolés en cœur de parcelle dont l'un présente des indices de présence du Grand Capricorne	
Zones humides	• Une absence de zones humides sur le site destiné à être ouvert à l'urbanisation • Une zone humide identifiée au nord de la zone 2AU (critère pédologique)	La prise en compte et la protection de la zone humide identifiée hors site
Desserte et réseaux	• Un secteur desservi par la RD20 au sud • Un secteur desservi par les réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif) • Une station d'épuration, reconstruite à neuf, opérationnelle fin 2025 et en capacité de gérer les nouveaux effluents.	Une desserte sécurisée du site depuis la RD20
Autres	-	-

Enjeux écologiques pressentis et zones humides



Source : Ortho 20cm Conception : ECE Environnement, 20/10/2025

Périmètre d'étude

Zone d'étude immédiate

Arbres isolés

Enjeu fort : Présence d'indices de présence de Grand Capricorne

Enjeu moyen : Chêne mâture

Enjeux écologiques intermédiaires

Moyen

Faible

Très faible

Nul

Délimitation des zones humides

Zone humide délimitée (critère pédologique)

Sondage pédologique

Caractéristique de zone humide

Non caractéristique de zone humide

Non caractérisable

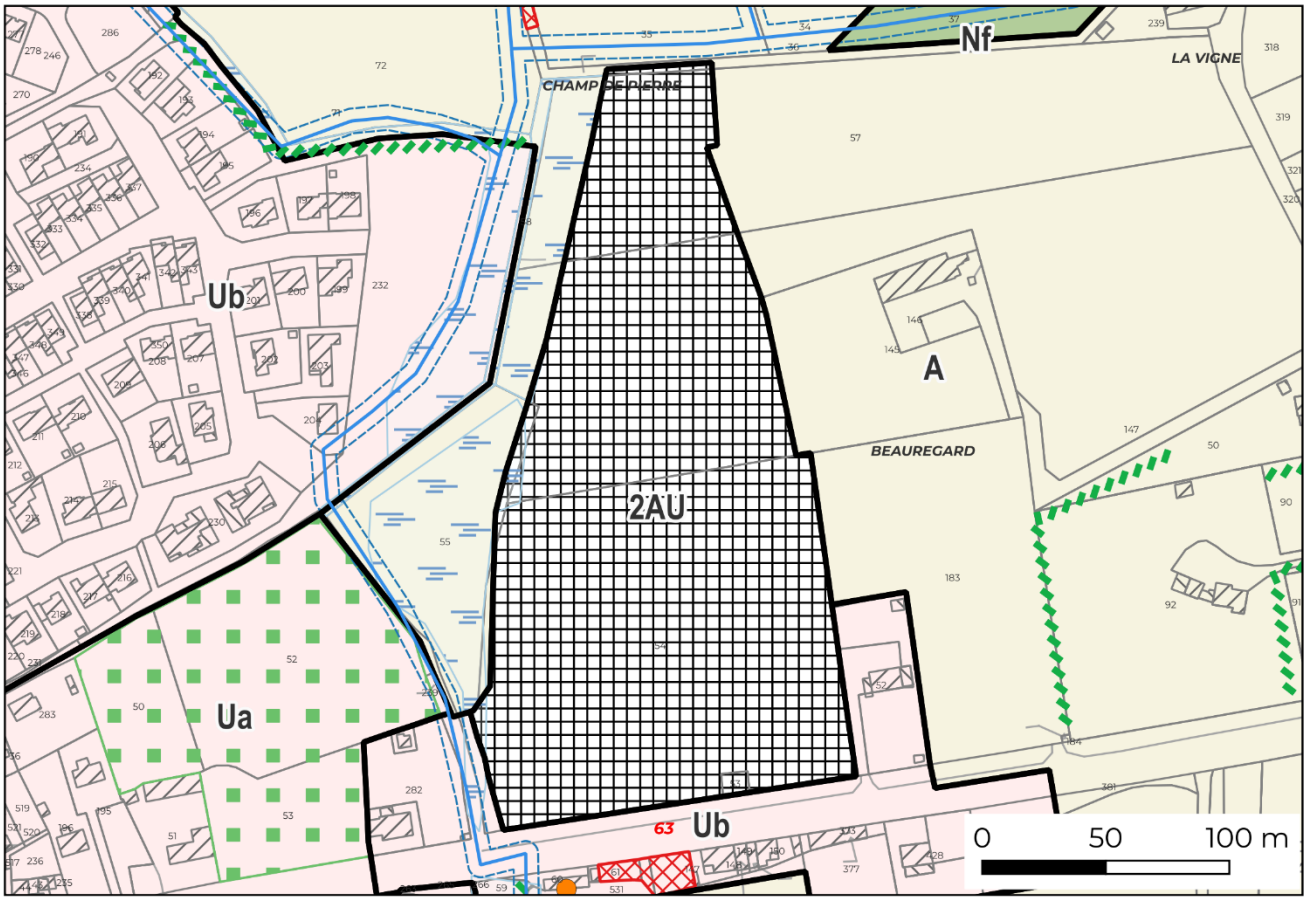
3. Modifications apportées au règlement graphique

Les adaptations apportées au règlement graphique doivent permettre l'aménagement du nouveau quartier tout en répondant aux enjeux identifiés sur le site.
Pour cela, il est décidé :

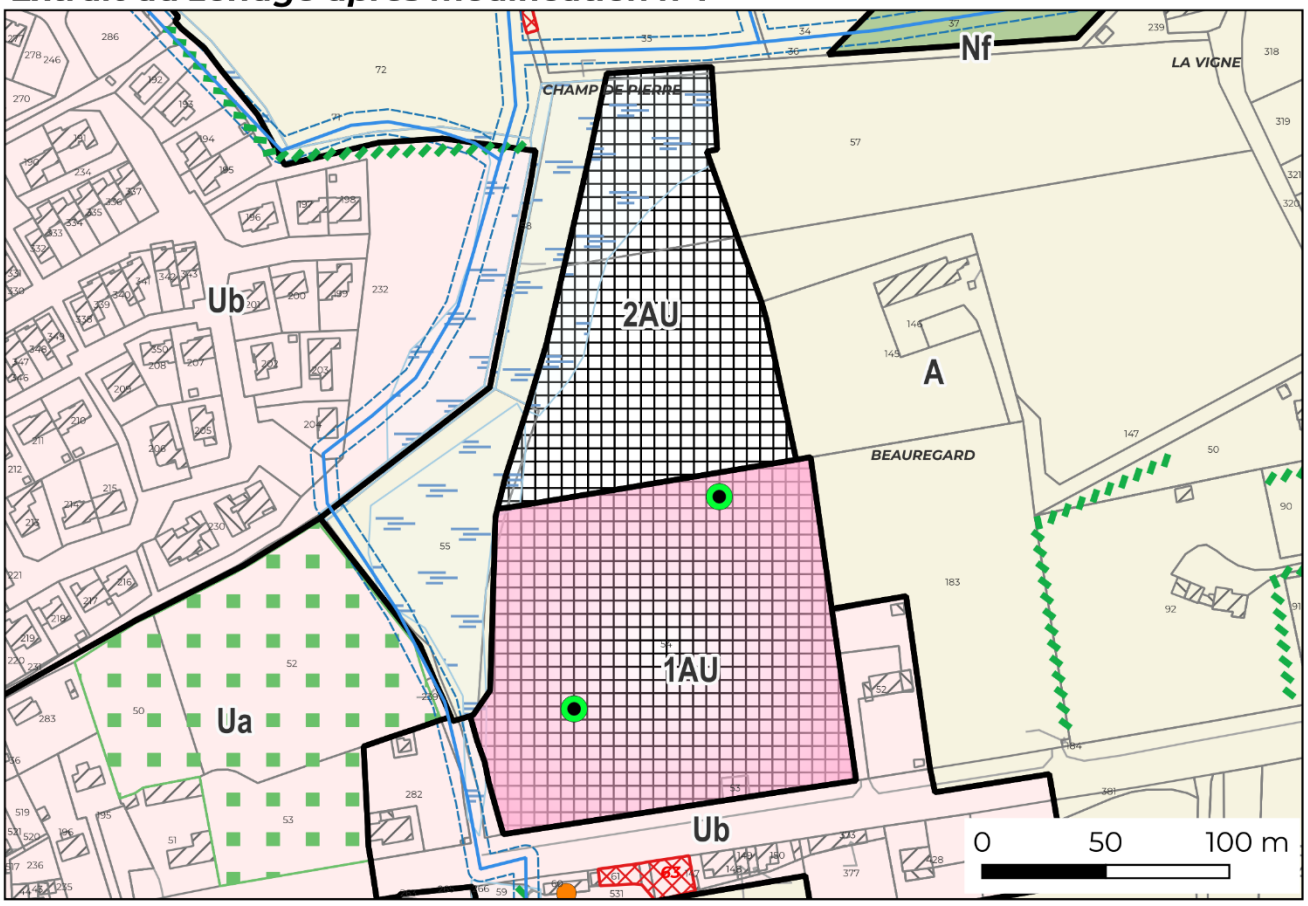
- **de reclasser une portion de la zone 2AU « Beauregard » en zone 1AU ouverte immédiatement à l'urbanisation**. Le reclassement va porter sur une surface d'environ 1,82 ha.
- **d'identifier les deux arbres isolés et de garantir, par ce biais, leur protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (arbre remarquable).**
  Pour rappel, cette protection vise à encadrer la possibilité de suppression de l'élément protégé. Afin de renforcer cette protection, une modification du règlement écrit est apportée dans le cadre de la présente modification *(cf. ci-après).*
- **de reporter, sur la portion classée en zone 1AU, la trame identifiant l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation** *(cf. ci-après),*
- **d'identifier et de protéger la zone humide identifiée sur la zone 2AU maintenue au nord**. Cette protection est assurée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont le règlement précise que « toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau ». Le règlement précise que les atteintes portées aux zones humides doivent respecter les dispositions du SAGE concerné.

Les adaptations apportées au règlement graphique apparaissent sur l'extrait présenté en page suivante.

Extrait du zonage avant modification n°1



Extrait du zonage après modification n°1



4. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Beauregard »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil règlementaire souple du PLUi destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.
Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.
En complément des adaptations apportées au règlement graphique, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur. Cette OAP couvre l'emprise de la zone 1AU « Beauregard » et doit permettre de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs de protection du patrimoine naturel et des paysages.
Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP sont exposés et justifiés dans le tableau ci-après.

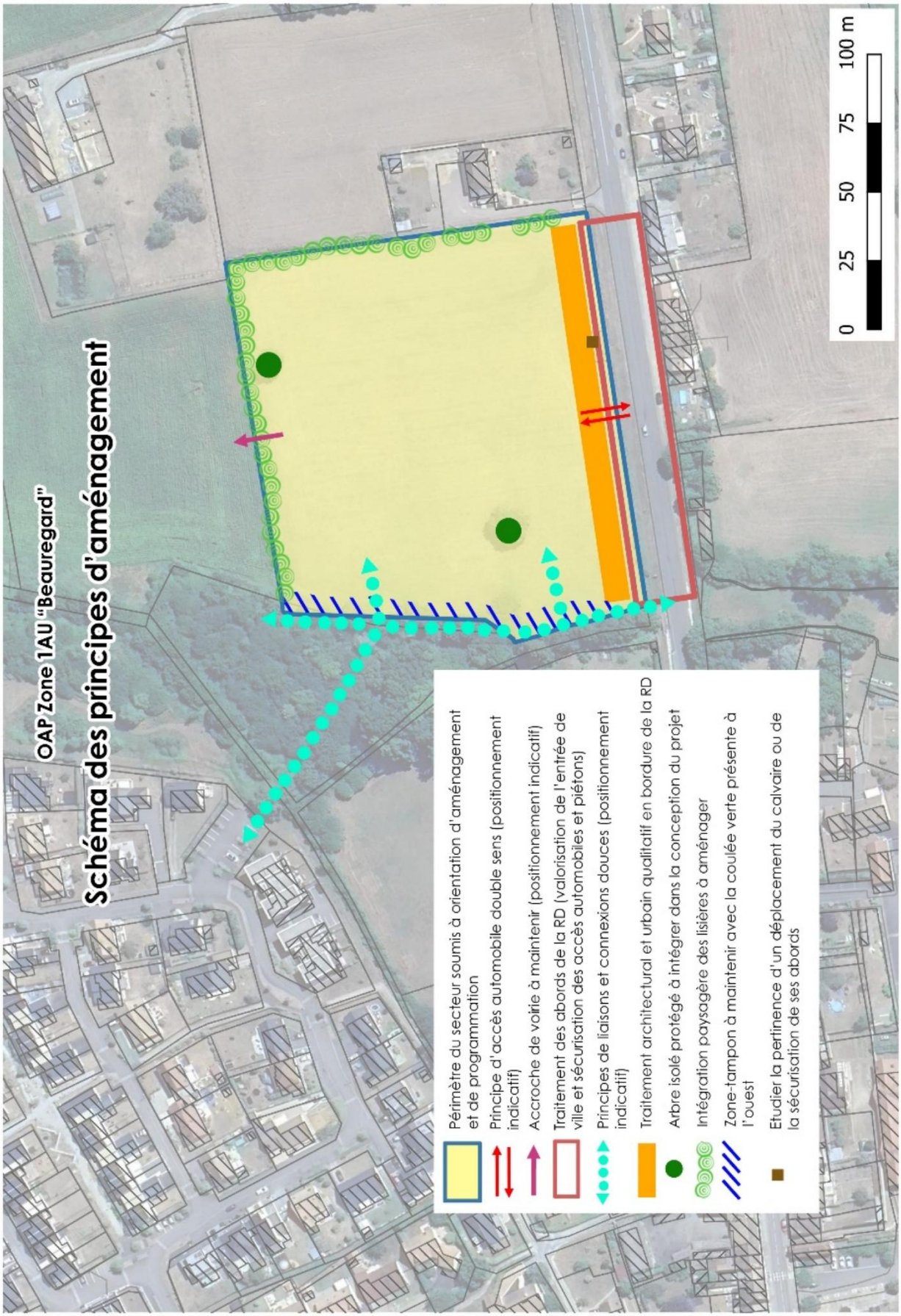
Thématique	Principes et orientations	Justifications

Principes d'occupation de l'espace	• Le secteur est à vocation d'habitat
	• Il devra respecter les principes de programmation suivants :
	  ○ une densité minimale de 25 logements/ha,
	  ○ un objectif de production de 50% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble de l'opération
	  ○ une diversité de typologies de logements et de formes urbaines (petits collectifs, logements intermédiaires, individuels, etc.)
	• Le respect de la densité définie ne devra pas faire obstacle à la préservation d'aérations et d'espaces verts au sein de l'opération. Cette opération devra mettre en avant un caractère environnemental fort.
	• L'aménagement sera réalisé soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble soit par tranche successive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
		L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Beauregard » est justifiée par la nécessité de production de logements sociaux par la commune de Savigné l'Evêque du fait de l'application des obligations de la loi SRU.
		Les principes définis doivent ainsi permettre de répondre à ses obligations tout en veillant à optimiser le potentiel foncier ouvert à l'urbanisation. Pour cela, l'OAP exprime ainsi des obligations fortes en matière de densité et de mixité urbaine et sociale.
		L'OAP rappelle toutefois la volonté de la collectivité que la densité ne contribue à exclure l'existence d'espaces de nature au sein du site, destinés à compenser la densité plus forte exigée.

Principes d'accès et de desserte	• La desserte automobile s'organisera depuis la RD20 (route de Bonnétable). L'aménagement de l'accès devra s'inscrire dans un projet plus large de traitement des abords de la RD destiné à valoriser l'entrée de ville et à sécuriser les accès automobiles et piétons. • Des connexions douces seront à aménager vers le centre-ville, les quartiers d'habitat à l'ouest et la zone de loisirs des étangs et le parc de la mairie au sud • Au nord, une possibilité de connexion avec la zone 2AU sera à maintenir	L'OAP définit les principes de desserte automobile et piétonne du secteur en envisageant également une poursuite potentiel de l'urbanisation de la zone 2AU au nord à long terme.

Principes paysagers et environnementaux	• Les arbres protégés au cœur de la zone doivent être conservés et intégrés dans la conception du projet • En bordure de la coulée verte à l'ouest, une zone-tampon sera à maintenir et pourra intégrer une liaison douce • Les lisières est et nord devront faire l'objet d'un traitement destiné à assurer l'intégration paysagère du futur quartier • En bordure de la RD20, un traitement architectural qualitatif est attendu afin de valoriser l'entrée de ville • La pertinence d'un déplacement du calvaire ou la sécurisation de ses abords sera à étudier.	L'OAP définit des principes destinés à prendre en compte le capital végétal existant sur le site et en périphérie (arbres remarquables, coulée verte à l'ouest). Elle définit également des principes destinés à faciliter l'intégration paysagère et urbaine du secteur tant depuis la RD20 formant l'entrée de ville que depuis le paysage rural au nord et à l'est.

Le schéma d'aménagement accompagnant les orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.


OAP Zone 1AU "Beauregard"
Schéma des principes d'aménagement
0
25
50
75
100 m
Périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
Principe d'accès automobile double sens (positionnement indicatif)
Accroche de voirie à maintenir (positionnement indicatif)
Traitement des abords de la RD (valorisation de l'entrée de ville et sécurisation des accès automobiles et piétons)
Principes de liaisons et connexions douces (positionnement indicatif)
Traitement architectural et urbain qualitatif en bordure de la RD
Arbre isolé protégé à intégrer dans la conception du projet
Intégration paysagère des lisières à aménager
Zone-tampon à maintenir avec la coulée verte présente à l'ouest
Etudier la perfinence d'un déplacement du calvaire ou de la sécurisation de ses abords

Au sein des orientations d'aménagement et de programmation, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est mis à jour pour prendre en compte les évolutions apportées. Cet échéancier prend en considération également la réalisation des travaux d'assainissement à laquelle était conditionnée l'urbanisation de certains secteurs (la station d'épuration mise en service en 2025 est désormais en capacité de gérer le développement urbain de la commune).

Echéancier avant modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

OAP Habitat
OAP Economie
Equipements

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus							
Dents creuses stratégiques	Secteur de la CUMA	0,9	20	18			Sur la durée de vie du PLUi
	Secteur de l'Ardoise	0,5		9			
	Secteur de la Division Leclerc	0,8		16			
	Secteur Ouche	0,7		13			
Secteurs en extension							
Extension	Extension Grande-Rue	2,4	20	48	50%	24	Court ou moyen terme
	Extension Est	3,1		63		31	Long terme
	ZA-Pièce des Murs Sud	1,9					Court ou moyen terme
	Extension ZAC de l'Epine	3,5					
Extension	Route de Beaufay	2,7	20	54	50%	27	Long terme
	Extension équipements	1,3					
	La Maladrerie	0,4	20	8			

Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement

Echéancier après modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

OAP Habitat
OAP Economie
Equipements

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus							
Dents creuses stratégiques	Secteur de la CUMA	0,9	20	18			Sur la durée de vie du PLUi
	Secteur de l'Ardoise	0,5		9			
	Secteur de la Division Leclerc	0,8		16			
	Secteur Ouche	0,7		13			
Secteurs en extension							
Extension	Extension Grande-Rue	2,4	20	48	50%	24	Court ou moyen terme
	Extension Est *(1AU)*	1,8	25	45		23	Court ou moyen terme
	Extension Est *(2AU)*	1,3	20	26		13	Long terme
	ZA-Pièce des Murs Sud	1,9					Court ou moyen terme
	Extension ZAC de l'Epine	3,5					
Extension	Route de Beaufay	2,7	20	54	50%	27	Long terme
	Extension équipements	1,3					
	La Maladrerie	0,4	20	8			

B-Ouverture a l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Fatines » a Montfort-le-Gesnois

1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025 précise les éléments de justifications suivants :

- La commune a observé un fort regain de son attractivité comme en témoigne le rythme de construction sur l'année 2025 (40 logements autorisés)
- La commune a d'importants besoins en logements uniquement pour assurer le renouvellement et donc la stabilité de sa population (point-mort de 15 logements par an entre 2016 et 2022),
- Les potentialités de densification/mutation des espaces urbanisés sont de plus en plus réduites, d'autant plus que la commune n'en maîtrise pas toujours le foncier,
- La commune a développé l'habitat dans les espaces urbanisés entre 2021 et 2024 (57,6% des logements réalisés entre 2021 et 2024 l'ont été dans les espaces urbanisés) et cette densification se poursuit avec l'opération en cours portée par Sarthe Habitat (10 logements) et avec l'opération du Champ de Foire (21 logements) programmée pour 2026-2027.
- La zone 1AU du Domaine des Roses est en cours de finalisation et a fait l'objet d'une commercialisation très rapide,
- Le parc de logements vacants de longue durée bien qu'important (62 logements) présente un potentiel de reconquête limité sur le court terme considérant qu'il s'agit pour l'essentiel d'un parc ancien plus difficilement mobilisable (adaptation aux normes de confort actuelles plus complexe et coûteuse)
- Les autres communes pôles de la RD323 (Connerré et St-Mars-la-Brière) ne disposent pas de programme majeur d'habitat susceptible de répondre à la demande importante en logements à court terme,
- Les travaux sur le réseau d'assainissement collectif sont engagés, avec toutefois 2 ans de retard sur le programme initial.

2. Présentation de la zone et de ses caractéristiques

a. Localisation de la zone

La zone 2AU « Route de Fâtines » est localisée à l'ouest de l'agglomération de Montfort-le-Gesnois, en bordure de la route de Fâtines (RD91). Elle s'insère dans un tissu urbain distendu, à environ 1km du cœur de bourg du haut Montfort disposant de l'essentiel des commerces et services (boulangerie, restaurant, etc.)

Elle couvre une superficie globale d'environ 1,85 ha.
Les limites de la zone à ouvrir à l'urbanisation sont marquées par :

- La route de Fâtines (RD91 – à l'intérieur des panneaux d'agglomération) au nord,
- Un garage automobile à l'ouest,
- Un quartier d'habitation à l'est,
- La lisière sud est caractérisée par un relief marqué et boisé, qui empiète sur une portion de la zone 1AU.

Vues du site



Vue sur la route de Fâtines au droit de la zone 1AU

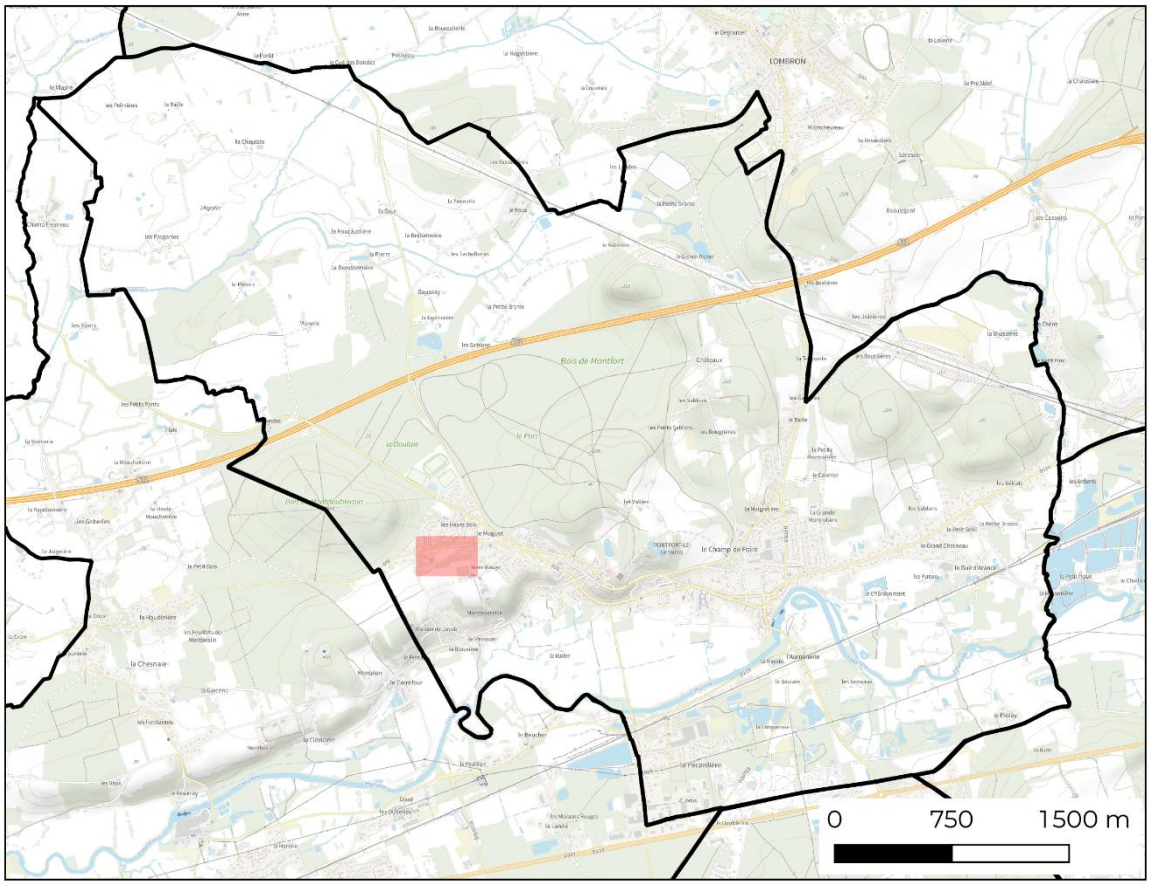


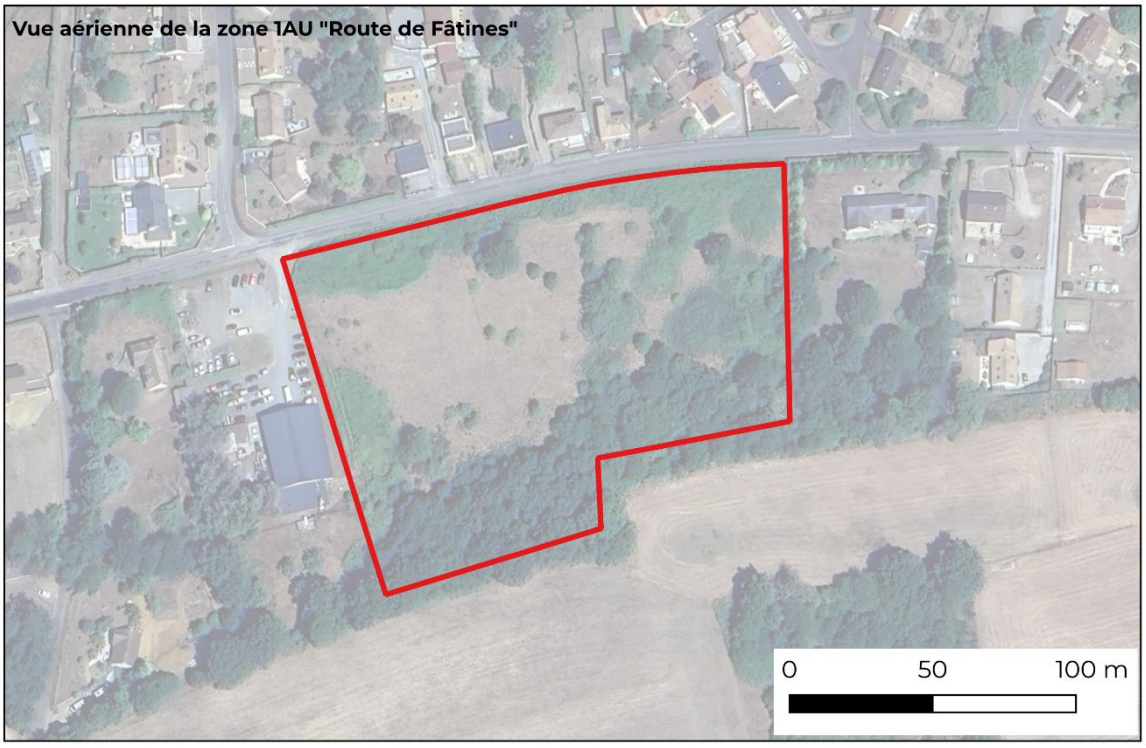
Vue sur la lisière boisée sud



Vue sur la zone depuis l'ouest

Localisation de la zone 1AU "Route de Fâtines" sur le territoire communal





b. Caractéristiques et enjeux de la zone

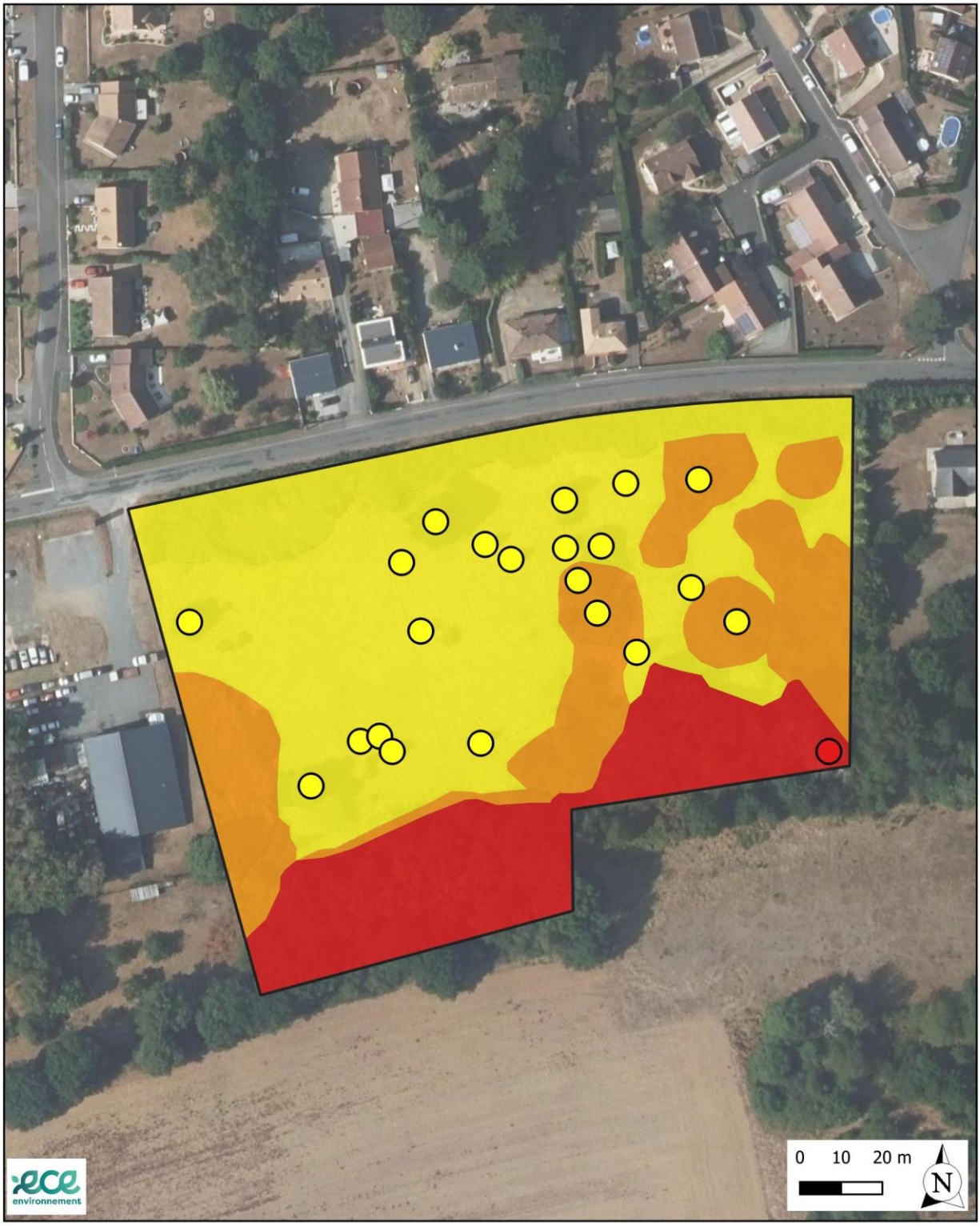
Le tableau suivant synthétise les principales caractéristiques environnementales de la zone et les enjeux potentiels en découlant.
Les enjeux sont hiérarchisés suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort

Thématique	Eléments de diagnostic	Enjeux
Occupation du sol	• Une parcelle sans vocation agricole (RPG2024) • Des arbustes et arbres ainsi qu'une végétation spontanée se développant sur la parcelle avec l'apparition de fourrés, • Un secteur boisé au sud au niveau des espaces présentant le relief le plus marqué	La préservation des secteurs boisés au sud
Hydrographie	• Aucun élément hydrographique au droit du secteur ou à proximité • Une localisation hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable • Un secteur situé dans le bassin versant de l'Huisne (SAGE Huisne)	-
Relief	• Une parcelle avec un relief marqué dans le sens d'une pente nord-sud (10% en moyenne) • Une pente plus marquée sur la portion sud de la zone (15%)	La prise en compte du relief marqué notamment sur la portion sud de la zone
Paysages	• Un secteur s'insérant dans un cadre urbanisé au nord, à l'est, à l'ouest et au nord • Au sud, des effets de relief et des secteurs boisés masquant complètement le secteur depuis le chemin du pavillon au sud • Des vues plus dégagées depuis la RD31 • Une végétation arborée et arbustive ponctuelle présente sur la parcelle	La maitrise de l'urbanisation en bordure de la RD91 La préservation des secteurs boisés au sud de la zone
Patrimoine	• Une parcelle non concernée par un périmètre de protection du patrimoine culturel (monument historique, site classé ou inscrit, etc.) • Une parcelle située dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques (opération > 3 ha) comme l'ensemble du territoire communal • Une absence de tout élément patrimonial ou vernaculaire sur le secteur	-
Risques	• Un risque sismique faible sur la commune • Un aléa modéré contre le risque de retrait-gonflement des argiles • Un potentiel radon faible • Un secteur concerné, pour partie, par les obligations légales de débroussaillement du fait de la présence d'un secteur boisé au nord-ouest,	La prise en compte des risques par la mise en place de mesures constructives

	• Un site à l'écart de tout secteur soumis à un risque industriel ou technologique	
Nuisances	• Un environnement calme à vocation d'habitat • Une activité de réparation automobile à l'ouest • Une voie départementale avec un trafic limité (1220 véhicules/jour en 2024) longeant la zone au nord	-
Patrimoine naturel	• Un site localisé à l'écart de tout périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, etc.) • La ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » la plus proche située à environ 3 km au sud-ouest • Un site localisé hors des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiées dans le cadre du SRADDET et du PLUih • Un corridor écologique potentiel formé par les secteurs boisés au sud • Des fourrés se formant et pouvant présenter un potentiel de refuge pour la faune • Des arbres au nord-est présentant des enjeux moyens à fort (enjeu fort du fait de potentiels gîtes pour les chiroptères)	La préservation de la zone boisée au sud La conservation de l'arbre à enjeu au sud-est (gite chiroptères et présence Grand Capricorne)
Zones humides	• Une absence de zones humides sur le site destiné à être ouvert à l'urbanisation	-
Desserte et réseaux	• Un secteur desservi par la RD91 (en agglomération) • Un secteur desservi par les réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif) • Des travaux en cours sur le réseau d'assainissement pour réduire la charge hydraulique de la station d'épuration	Les choix en matière de desserte automobile pour garantir la sécurité La capacité de la station d'épuration à gérer les effluents issus du nouveau quartier
Autres	-	-

Enjeux écologiques



Source : IGN Conception : ECE Environnement, 03/02/2026

Périmètre d'étude
Zone d'étude

Niveau d'enjeu
Fort
Moyen
Faible

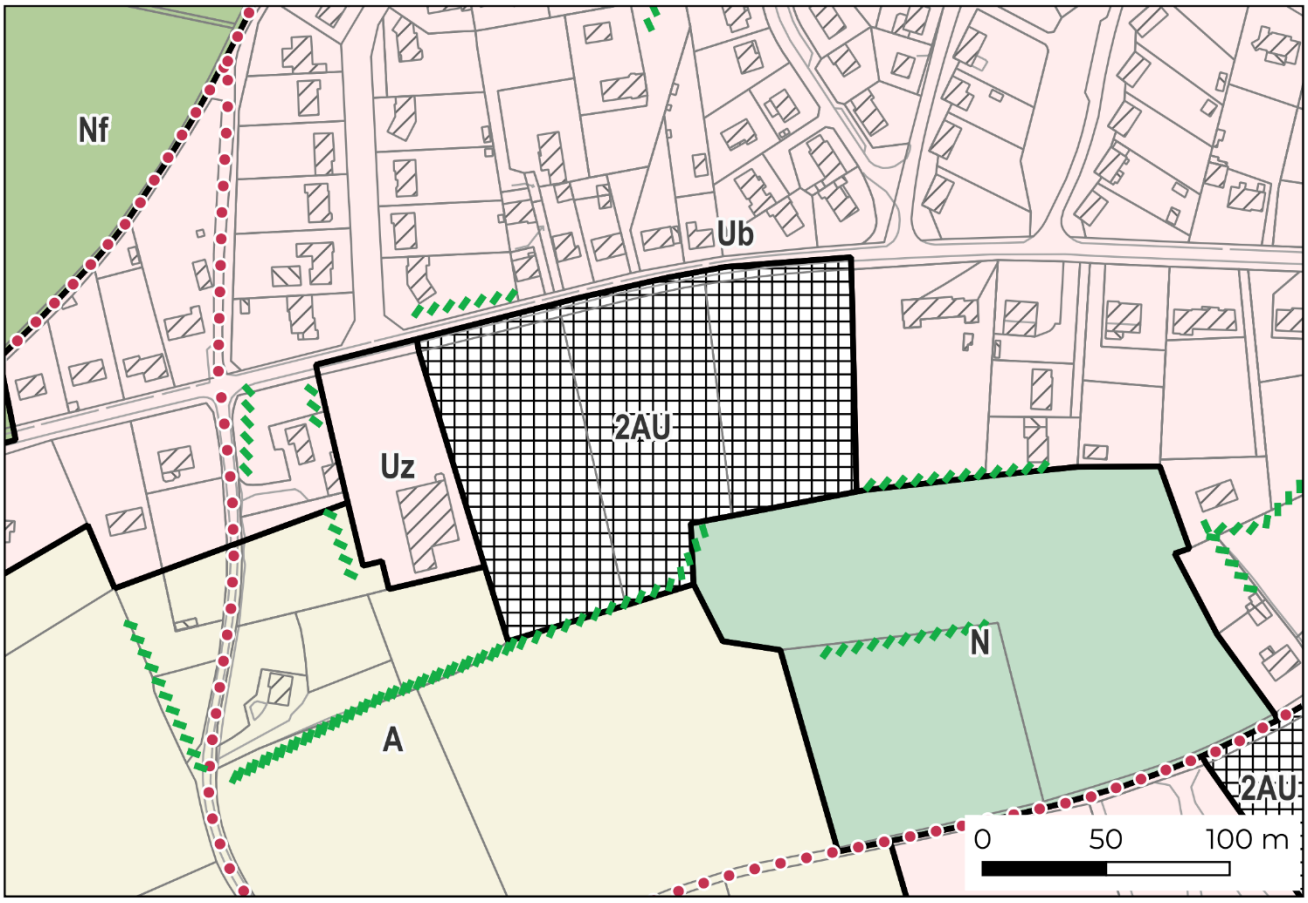
3. Modifications apportées au règlement graphique

Les adaptations apportées au règlement graphique doivent permettre l'aménagement du nouveau quartier tout en répondant aux enjeux identifiés sur le site.
Pour cela, il est décidé :

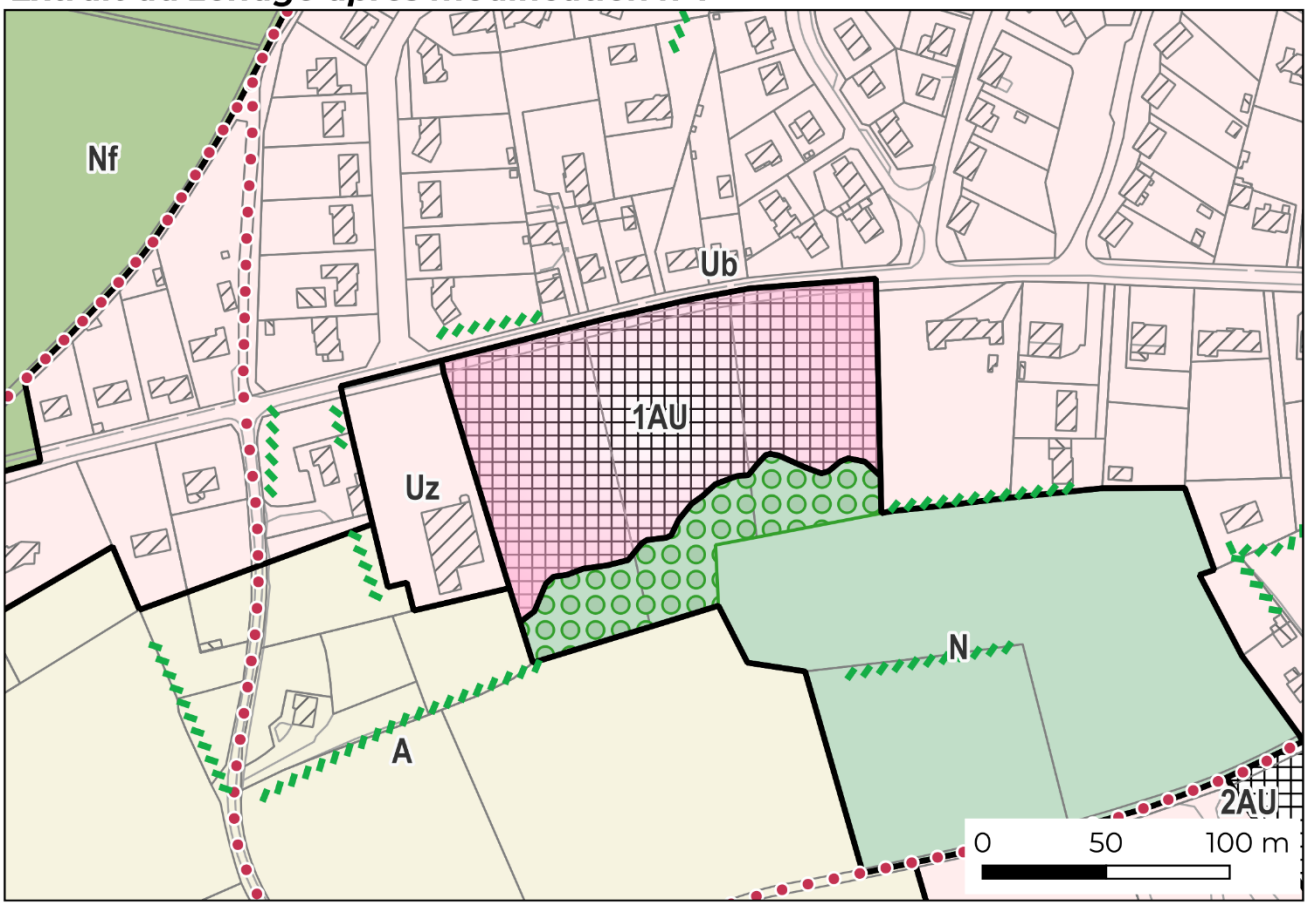
- **de reclasser la zone 2AU « Route de Fâtines » dans une zone à urbaniser 1AU immédiatement ouverte à l'urbanisation.**
  Au sud, un secteur boisé en pente a vocation à être préservé au regard des enjeux écologiques identifiés. En conséquence, **il est proposé de reclasser ce secteur boisé d'une superficie d'environ 4300m² au sein de la zone naturelle N** (en complément de la protection EBC mise en place – cf. ci-dessous).
  Le classement en zone 1AU va donc porter sur une superficie d'environ 1,42 ha. Ceci permettra de ne conserver la zone 1AU que sur la surface réellement constructible de la zone, d'imposer le respect de la densité minimale de logements sur ce seul secteur et de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire.
- **de supprimer la protection du linéaire végétal marquant la lisière sud de la zone au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour la remplacer par une protection au titre des Espaces Boisés Classés couvrant l'ensemble du secteur boisé présent sur les hauteurs de la zone** (y compris la haie initialement protégée).
  Ce dispositif de protection intègre également l'arbre présentant des enjeux écologiques identifié à l'extrémité sud-est de la zone et garantit, par ce biais, sa protection stricte. Pour rappel, la protection au titre des Espaces Boisés Classés interdit tout défrichement/suppression de la vocation boisée de la zone.
- **de reporter, sur la zone 1AU, la trame identifiant l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation** *(cf. ci-après),*

Les adaptations apportées au règlement graphique apparaissent sur l'extrait présenté en page suivante.

Extrait du zonage avant modification n°1



Extrait du zonage après modification n°1



4. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Route de Fâtines »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil règlementaire souple du PLUi destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.
Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.
En complément des adaptations apportées au règlement graphique, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur. Cette OAP couvre l'emprise de la zone 1AU « Route de Fâtines » et doit permettre de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs de protection du patrimoine naturel et des paysages.
Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP sont exposés et justifiés dans le tableau ci-après.

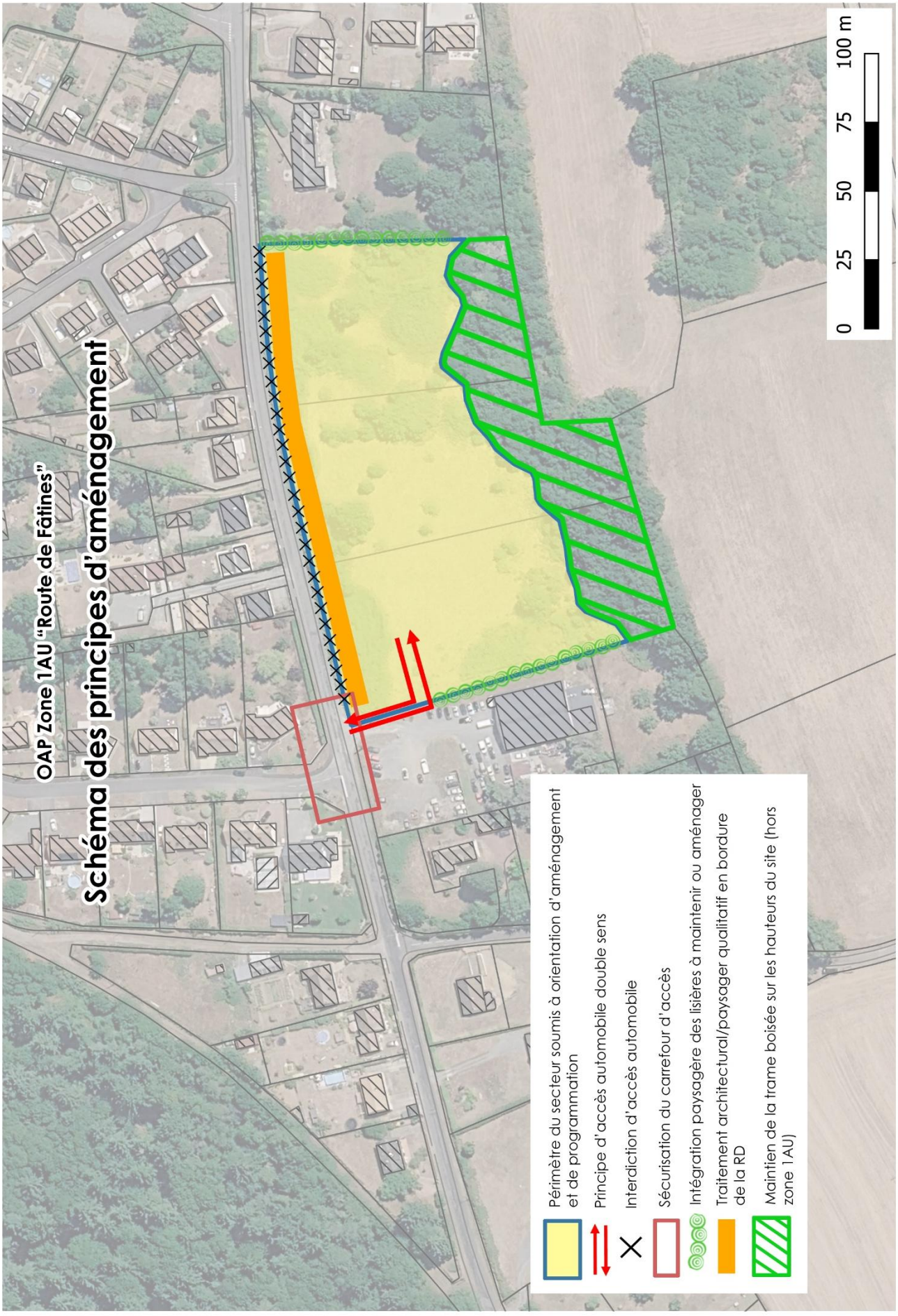
Thématique	Principes et orientations	Justifications

Principes d'occupation de l'espace	• Le secteur est à vocation d'habitat,
	• l'aménagement devra respecter les principes de programmation suivants :
	  o une densité minimale de 18 logements/ha,
	  o un objectif de production de 10% à 20% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du secteur,
	  o une diversité de typologies de logements et de formes urbaines.
	• L'urbanisation du secteur doit s'inscrire dans une temporalité destinée à garantir l'échelonnement de l'urbanisation dans le temps :
	  o L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'au moins 30% de l'offre d'habitat à créer sur le secteur du Champ de Foire,
	  o L'aménagement devra être réalisé en deux tranches successives d'environ 10 à 15 logements, avec une temporalité d'un à 2 ans par tranche.
		L'OAP rappelle la vocation d'habitat de la zone ainsi que les principes de programmation permettant d'assurer l'optimisation du foncier et la diversité de l'offre d'habitat (densité, mixité urbaine et sociale).
		Afin de mettre en avant l'urbanisation dans le cœur de bourg, l'OAP impose également que l'aménagement du secteur ne puisse être réalisé que lorsqu'une portion de l'offre d'habitat prévue sur le secteur du Champ de Foire aura été réalisée. Pour rappel, le Champ de Foire est un secteur stratégique dans le bourg de Montfort-le-Gesnois et fait actuellement l'objet d'études destinées à son urbanisation.
		L'OAP demande également que l'urbanisation du secteur soit réalisée en deux tranches afin d'échelonner l'urbanisation dans le temps (2 à 4 ans).

Principes d'accès et de desserte	• La desserte automobile s'organisera exclusivement depuis la RD91 via un accès unique à créer. • Les accès directs de parcelles sur la RD91 sont interdits.	La RD91 constitue la seule voie susceptible de desservir la zone. Au droit de la zone, la présence d'un virage conduit à exclure des possibilités de sorties directes des parcelles sur la voie, pour des raisons de sécurité. En conséquence, il est prévu la création d'un seul accès pour desservir l'ensemble du secteur au niveau de l'entrée ouest, au niveau d'un carrefour existant et là où la visibilité sur la voie est la meilleure.

Principes paysagers et environnementaux	• En bordure de la RD91, un traitement architectural, urbain et paysager qualitatif est attendu afin de valoriser les abords de la voie • Sur les lisières ouest et est, le traitement des lisières est à maintenir ou à renforcer pour assurer l'intégration paysagère de l'opération. • En lisière sud, le secteur boisé existant (hors zone 1AU) est à préserver strictement pour assurer l'intégration paysagère du site et valoriser la trame végétale.	Les enjeux en matière de paysage sont présents : • Au nord, avec les vues sur le site depuis la RD91 que l'OAP entend maîtriser en demandant un traitement architectural et urbain qualitatif en bord de voie, • Au sud, avec le coteau boisé exclu de la zone 1AU et dont la protection au titre des Espaces Boisés Classés permettra à la fois de valoriser le site mais également d'assurer son intégration dans le paysage.
Assainissement	• L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.	Les travaux sur le réseau d'assainissement sont en cours pour réduire la charge hydraulique en station. Il conviendra toutefois de s'assurer de l'efficacité de ces travaux avant d'engager tout aménagement de la zone.

Le schéma d'aménagement accompagnant les orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.


OAP Zone 1AU "Route de Fâtines"
Schéma des principes d'aménagement
0
25
50
75
100 m
Périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
Principe d'accès automobile double sens
Interdiction d'accès automobile
Sécurisation du carrefour d'accès
Intégration paysagère des lisières à maintenir ou aménager
Traitement architectural/paysager qualitatif en bordure de la RD
Maintien de la trame boisée sur les hauteurs du site (hors zone 1AU)

Au sein des orientations d'aménagement et de programmation, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est mis à jour pour prendre en compte les évolutions apportées.

Echéancier avant modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		2	0	18			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur du parc	0,5	18	8			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Route de Fatines	1,8	18	32			Long terme
	Route de Connerré	2,0	18	36	15%	5	Court ou moyen terme
				95			
Extension	Secteur Panorama	1,8	18	32			Long terme
	Extension EHPAD	0,9					

OAP Habitat

Equipements

Echéancier après modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		2	0	18			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur du parc	0,5	18	8			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Route de Fatines	1,4	18	25	10 à 20%	3 à 5	moyen terme
	Route de Connerré	2,0	18	36	15%	5	Court ou moyen terme
				95			
Extension	Secteur Panorama	1,8	18	32			Long terme
	Extension EHPAD	0,9					

OAP Habitat

Equipements

Les modifications apportées apparaissent en rouge

C- OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « LES SABLONS » A SAINT-CORNEILLE

1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025 précise les éléments de justifications suivants :

- La commune est soumise à une forte attractivité du fait de sa proximité avec l'agglomération mancelle,
- Le potentiel de densification/mutation des espaces urbanisés est limité (28 logements) et l'aménagement du principal secteur non bâti dans les espaces urbanisés (secteur de l'Ecole près du cœur de bourg) va démarrer en 2026 avec la production de 12 logements et d'une MAM par La Mancelle d'habitations,
- la reconquête du parc de logements vacants de longue durée offre un potentiel réduit (10 logements soit 1,7% du parc de logements privés),
- la difficulté à mobiliser à court terme les potentialités d'urbanisation sur Sillé-le-Philippe, commune de même typologie et située dans les mêmes bassin et sous-bassin de vie que St-Corneille pour répondre aux besoins en logements sur le secteur,
- la localisation des autres communes aux dynamiques périurbaines identifiées dans le PLUih (Ardenay-sur-Mérize, Torcé-en-Vallée, St-Célérin-le-Géré, Soulitré) dans des bassins et/ou sous-bassins de vie différents,
- la modification n°1 du PLUih proposera un échelonnement de l'urbanisation du secteur afin de modérer le rythme de construction sur la commune en cohérence avec les orientations du PLUih et celles du futur SCOT,
- l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation pour permettre, en complément de l'habitat, la création d'un pôle artisanal local destiné à répondre à la demande de développement d'artisans locaux,
- les travaux en cours sur le réseau d'assainissement vont permettre de réduire la charge hydraulique sur la station d'épuration.

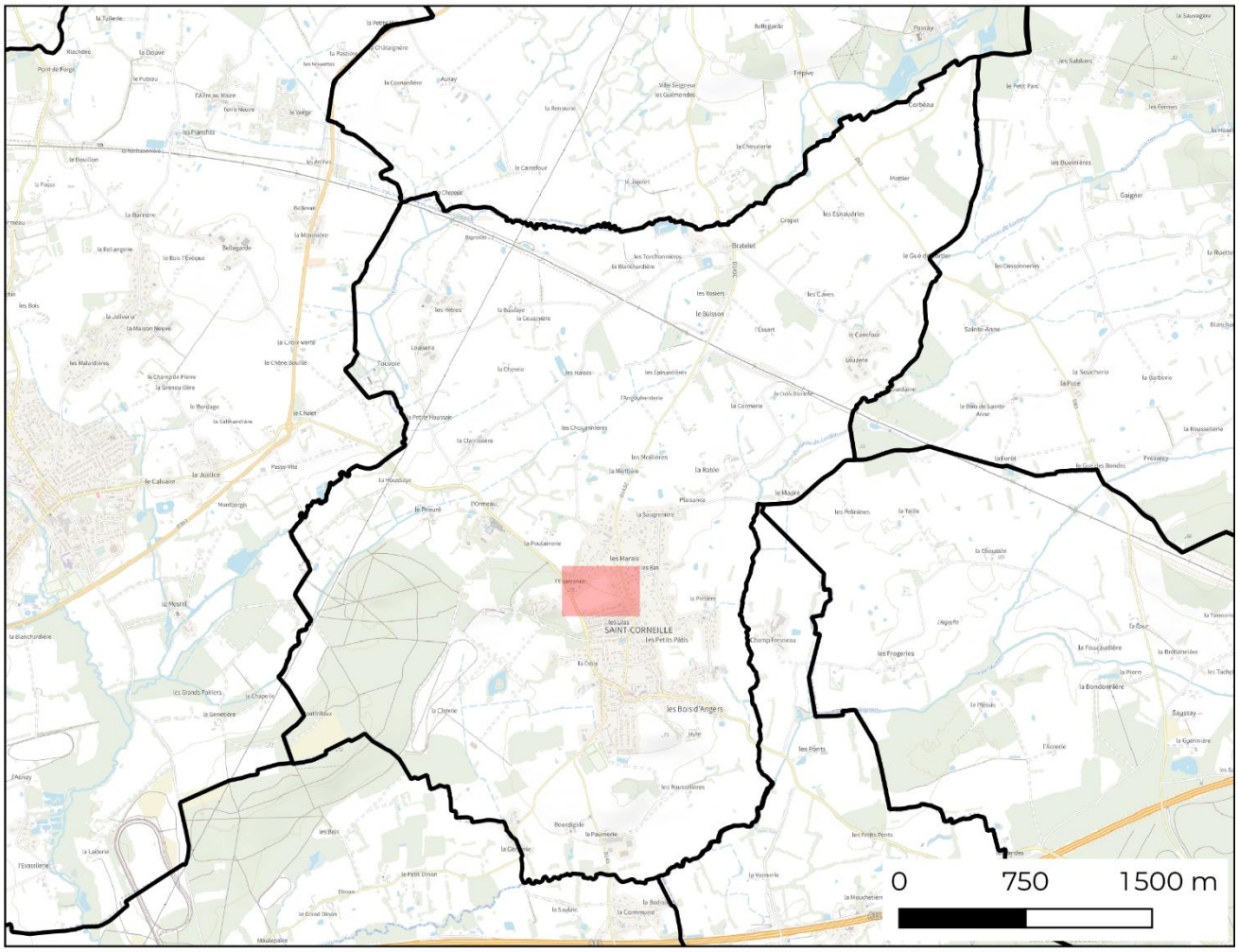
2. Présentation de la zone et de ses caractéristiques

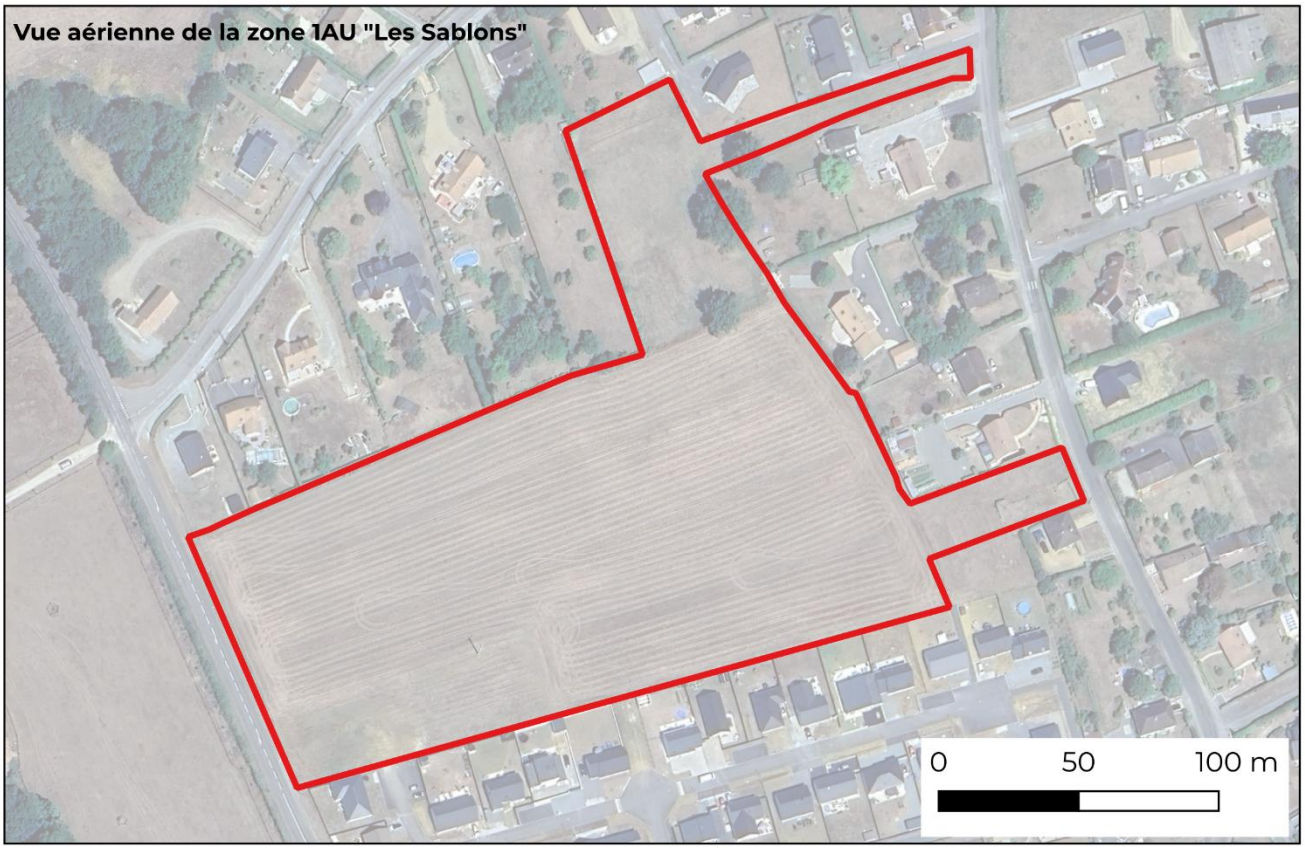
a. Localisation et superficie de la zone

La zone 2AU « Les Sablons » constitue l'unique zone à urbaniser du territoire de St-Corneille, au nord-ouest de l'agglomération et à environ 500 mètres du cœur de bourg.
Elle couvre une superficie globale d'environ 3,3 ha.
Le secteur se situe à moins d'1 km du centre-bourg et des principaux commerces et services de la commune (mairie, boulangerie, école, crèche, etc.)
Les limites de la zone à ouvrir à l'urbanisation sont marquées par :

- La route de Savigné l'Evêque (RD20 – à l'intérieur des panneaux d'agglomération) à l'ouest,
- Des secteurs habités plus ou moins denses sur les limites nord, est et sud.

Localisation de la zone 1AU "Les Sablons" sur le territoire communal





Vues du site



Vue globale sur le site depuis le sud-ouest



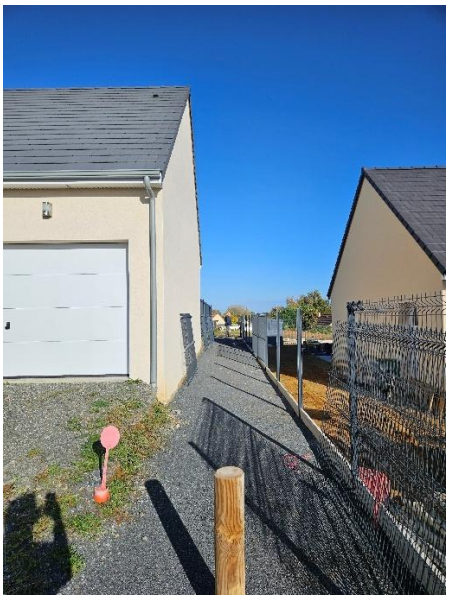
Vue globale sur le site depuis l'est



Vue sur l'entrée automobile future à l'est



Vue vers le secteur nord avec arbres isolés



Vue sur l'accès piéton à la zone au sud



Vue sur la RD longeant la zone à l'ouest

b. Caractéristiques et enjeux de la zone

Le tableau suivant synthétise les principales caractéristiques environnementales de la zone et les enjeux potentiels en découlant.

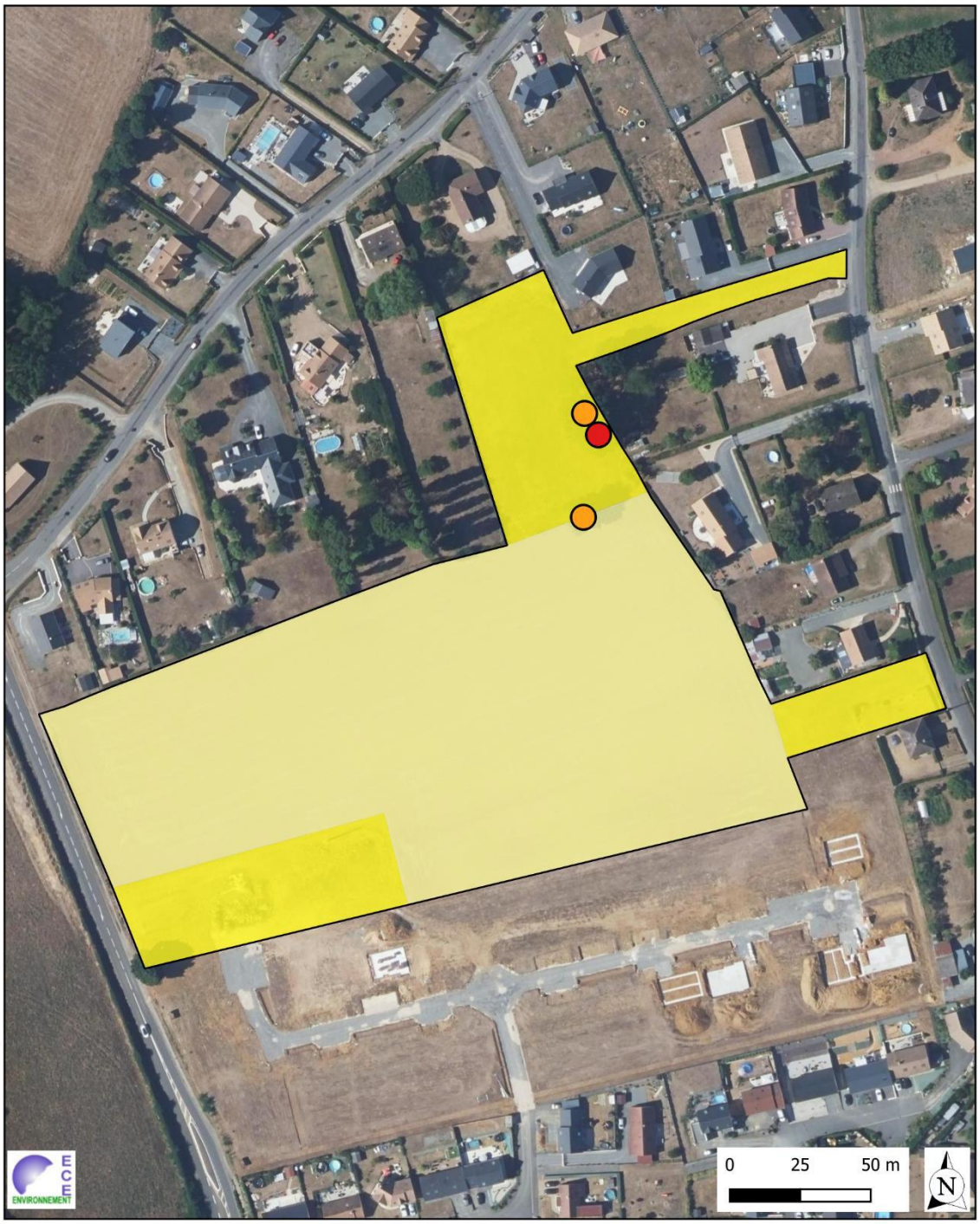
Les enjeux sont hiérarchisés suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort

Thématique	Eléments de diagnostic	Enjeux
Occupation du sol	• Une parcelle de culture/prairie dont la majorité (70%) rattachée à l'activité agricole (RPG 2024) • Une parcelle anciennement occupée par une discothèque, démolie en 2021 (parcelle B817 – 3000m²) • Une végétation haute limitée à quelques arbres au nord-est	La prise en compte des arbres dans l'aménagement L'impact sur l'activité agricole en place
Hydrographie	• Aucun élément hydrographique au droit du secteur ou à proximité • Une localisation hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable • Un secteur situé dans le bassin versant de l'Huisne (SAGE Huisne)	-
Relief	• Une parcelle avec un faible relief (3%) orienté vers le nord-est	-
Paysages	• Un secteur cerné par l'urbanisation récente du bourg • Une perception plus sensible depuis la RD20 à l'ouest du fait d'une absence de végétation en bordure de la voie, en entrée de ville • Des éléments végétaux intéressants au nord-est (arbres)	L'insertion de la future opération dans le paysage de l'entrée de ville notamment celui perçu depuis la RD La préservation des quelques arbres existants
Patrimoine	• Une parcelle non concernée par un périmètre de protection du patrimoine culturel ou archéologique (monument historique, site classé ou inscrit, etc.) • Une absence de tout élément patrimonial ou vernaculaire sur le secteur	-
Risques	• Un risque sismique faible sur la commune • Un aléa modéré contre le risque de retrait-gonflement des argiles • Un potentiel radon faible • Un secteur concerné, pour partie, par les obligations légales de débroussaillement du fait de la présence d'un secteur boisé à l'ouest, de l'autre côté de la RD (à 90 mètres de la limite ouest) • Un site à l'écart de tout secteur soumis à un risque industriel ou technologique	La prise en compte des risques par la mise en place de mesures constructives
Nuisances	• Un environnement calme à vocation d'habitat • Une voie départementale longeant le secteur à l'ouest et supportant un trafic non négligeable (3675 véhicules par jour dont 3% de poids-lourds) pouvant être source de nuisances sonores	La gestion des nuisances sonores potentielles de la RD

Patrimoine naturel	• Un site localisé à l'écart de tout périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, etc.) • La ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » la plus proche située à environ 5,5 km au sud • Un site localisé hors des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiées dans le cadre du SRADDET et du PLUih • Des arbres au nord-est présentant des enjeux moyens à fort (enjeu fort du fait de potentiels gîtes pour les chiroptères)	La conservation des arbres et notamment celui pouvant constituer des gîtes pour les chiroptères
Zones humides	• Une absence de zones humides sur le site destiné à être ouvert à l'urbanisation	-
Desserte et réseaux	• Un secteur desservi par le réseau routier du bourg et par la RD20 • Des connexions douces potentielles au nord et au sud du secteur • Un secteur desservi par les réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif) • Des travaux en cours sur le réseau d'assainissement pour réduire la charge hydraulique de la station d'épuration	Les choix en matière de desserte automobile pour garantir la sécurité La capacité de la station d'épuration à gérer les effluents issus du nouveau quartier
Autres	-	-

Enjeux écologiques pressentis et zones humides



Source : IGN Conception : ECE Environnement, 20/10/2025

Périmètre d'étude

Zone d'étude immédiate

Arbres isolés

Enjeu fort : Présence de potentiels gîtes pour les chiroptères

Enjeu moyen : Chênes et chataigners mâtures

Enjeux écologiques intermédiaires

Faible

Très faible

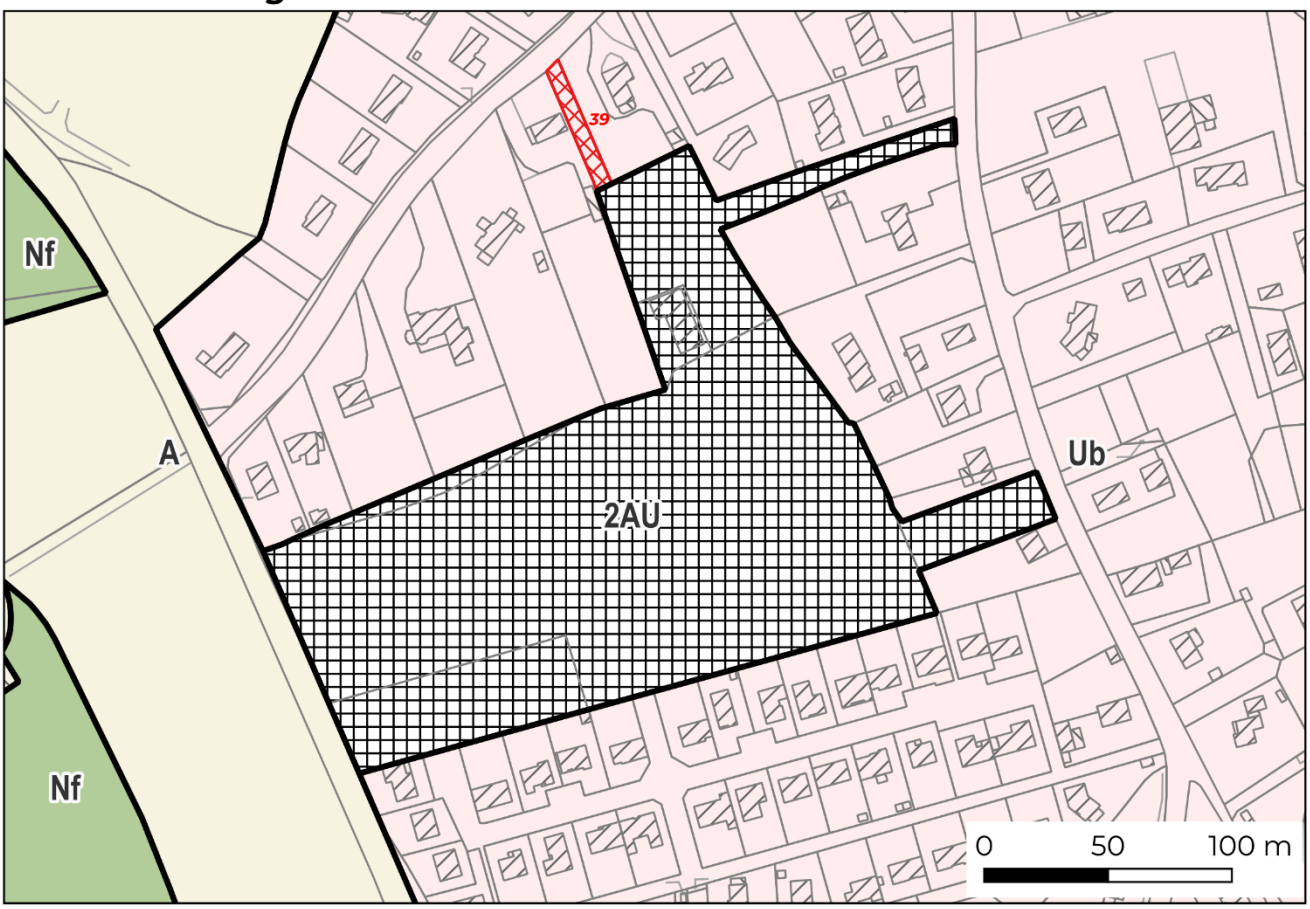
3. Modifications apportées au règlement graphique

Les adaptations apportées au règlement graphique doivent permettre l'aménagement du nouveau quartier tout en répondant aux enjeux identifiés sur le site.
Pour cela, il est décidé :

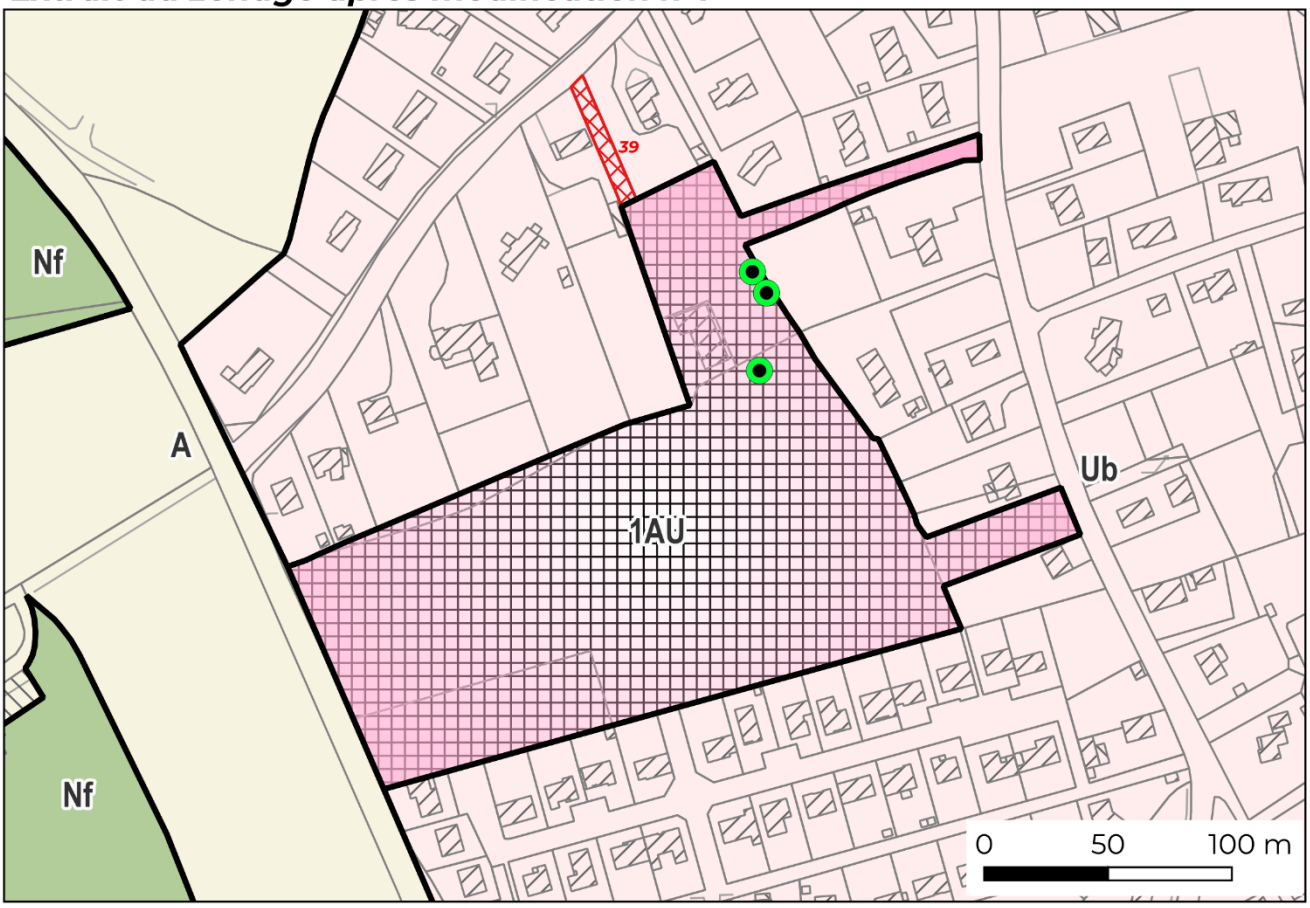
- **de reclasser l'ensemble de la zone 2AU « Les Sablons » dans une zone à urbaniser 1AU immédiatement ouverte à l'urbanisation.** Ce reclassement va ainsi porter sur une superficie de 3,22 ha.
- **de reporter, sur la zone 1AU, la trame identifiant l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation** (cf. ci-après),
- **d'identifier les trois arbres remarquables présents au nord-est et de garantir, par ce biais, leur protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (arbre remarquable).** Pour rappel, cette protection vise à encadrer la possibilité de suppression de l'élément protégé. Afin de renforcer cette protection, une modification du règlement écrit est apportée dans le cadre de la présente modification (cf. ci-après).

Les adaptations apportées au règlement graphique apparaissent sur l'extrait présenté en page suivante.

Extrait du zonage avant modification n°1



Extrait du zonage après modification n°1



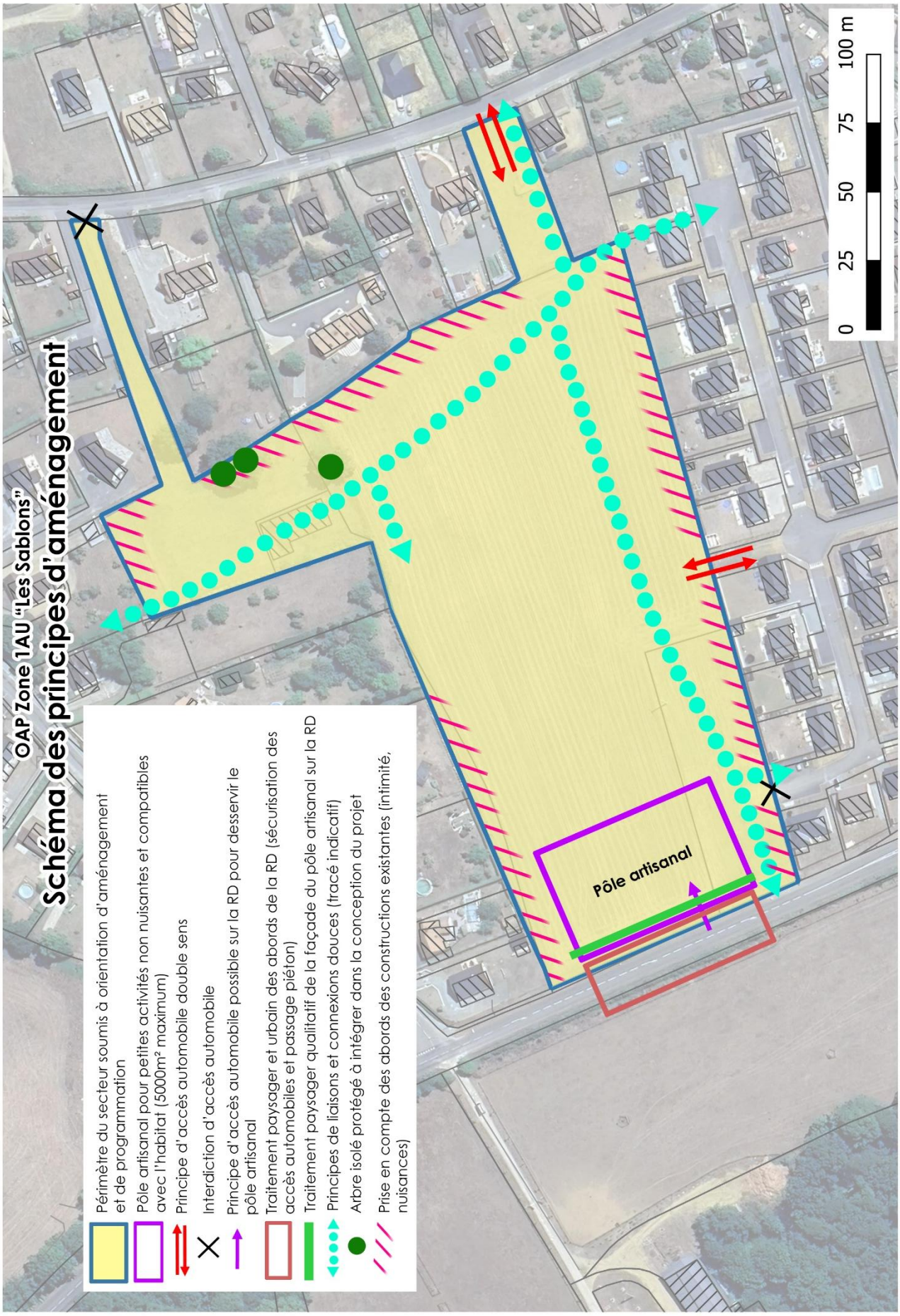
4. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Les Sablons »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil règlementaire souple du PLUi destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.
Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.
En complément des adaptations apportées au règlement graphique, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur. Cette OAP couvre l'emprise de la zone 1AU « Les Sablons » et doit permettre de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs de protection du patrimoine naturel et des paysages.
Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP sont exposés et justifiés dans le tableau ci-après.

Thématique	Principes et orientations	Justifications
Principes d'occupation de l'espace	• Le secteur est à vocation mixte : o une vocation d'habitat sur la plus large partie, o une possibilité de création d'un pôle artisanal local sur une surface maximale de 5000m², en bordure de la RD20, • Pour le secteur à vocation d'habitat, l'aménagement devra respecter les principes de programmation suivants : o une densité minimale de 16 logements/ha, o un objectif de production de 10% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du secteur d'habitat, o une diversité de typologies de logements et de formes urbaines. • Un échelonnement de l'urbanisation sera à mettre en place sur le secteur d'habitat au travers de la réalisation de 3 tranches successives d'environ 15 logements avec une temporalité moyenne d'environ 2 à 3 ans par tranche. Aucune temporalité n'est définie pour le secteur à vocation artisanale.	Le secteur « Les Sablons » constitue l'unique zone à urbaniser du territoire de St-Corneille. De ce fait, il convient d'optimiser ce potentiel à la fois pour répondre aux besoins futurs en matière d'habitat mais également afin de satisfaire une demande d'installation d'artisans locaux exprimée auprès de la commune. Pour cette dernière raison, l'OAP prend en compte la possibilité de création d'un petit pôle artisanal à implanter à l'ouest. L'OAP définit aussi un principe de densité mais également des objectifs de mixité sociale et urbaine. Enfin, considérant à la fois les travaux en cours sur le réseau d'assainissement mais également la nécessité de modérer le rythme de construction sur St-Corneille en cohérence avec la typologie de la commune, l'OAP définit un principe d'échelonnement de l'urbanisation dans le temps.
Principes d'accès et de desserte	• La desserte automobile s'organisera de façon différenciée : o depuis la RD20 pour le pôle artisanal en veillant à la sécurisation des accès o depuis le réseau routier périphérique hors RD pour le secteur à vocation d'habitat conformément au schéma d'aménagement.	L'OAP définit les principes de desserte automobile et piétonne du secteur en distinguant, en ce qui concerne la desserte routière, celle prévue pour le pôle artisanal et celle prévue pour le secteur d'habitat. La présence de connexions douces (au nord et au sud notamment) doit permettre de connecter le

	• Des liaisons douces devront irriguer le quartier et permettre de le connecter avec les liaisons douces périphériques pour rejoindre notamment le cœur de bourg	nouveau quartier au reste du bourg.
Principes paysagers et environnementaux	• Les arbres protégés au nord-est de la zone doivent être conservés et intégrés dans la conception du projet • En bordure de la RD20, un traitement paysager qualitatif devra être réalisé pour assurer l'intégration des constructions notamment à vocation artisanale • Les abords des constructions existantes en périphérie du site devront être pris en compte dans le cadre de l'aménagement pour assurer intimité et limitation des nuisances.	En matière environnementale et de paysage, les enjeux portent principalement sur les arbres à enjeux identifiés sur le secteur et sur la modification du paysage perçu depuis la RD. En complément, l'OAP souhaite que soit pris en compte la présence d'habitations sur la périphérie du secteur afin de garantir de bonnes conditions de voisinage (intimité, nuisances).
Assainissement	• L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études et/ou de travaux d'assainissement permettant de garantir que, lors de la mise en service et du raccordement, l'ensemble des nouveaux flux générés est collecté, acheminé et traité par le système d'assainissement.	Les travaux sur le réseau d'assainissement sont en cours pour réduire la charge hydraulique en station. Il conviendra toutefois de s'assurer de l'efficacité de ses travaux avant d'engager tout aménagement de la zone.

Le schéma d'aménagement accompagnant les orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.


OAP Zone 1AU "Les Sablons"
Schéma des principes d'aménagement
Périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
Pôle artisanal pour petites activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat (5000m² maximum)
Principe d'accès automobile double sens
Interdiction d'accès automobile
Principe d'accès automobile possible sur la RD pour desservir le pôle artisanal
Traitement paysager et urbain des abords de la RD (sécurisation des accès automobiles et passage piéton)
Traitement paysager qualitatif de la façade du pôle artisanal sur la RD
Principes de liaisons et connexions douces (tracé indicatif)
Arbre isolé protégé à intégrer dans la conception du projet
Prise en compte des abords des constructions existantes (intimité, nuisances)
Pôle artisanal
0
25
50
75
100 m

Au sein des orientations d'aménagement et de programmation, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est mis à jour pour prendre en compte les évolutions apportées.

Echéancier avant modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	6			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur de l'Ecole	0,5	16	8			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Le Grand Sablon 2	3,30	16	53			Long terme

OAP Habitat

OAP Mixte

Echéancier après modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	6			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur de l'Ecole	0,5	16	8			Sur la durée de vie du PLUi
Secteurs en extension							
Extension	Le Grand Sablon 2	3,30	16	53	10%	4 à 5	Moyen et long terme

OAP Habitat

OAP Mixte

Les modifications apportées apparaissent en rouge

II- TRANSFERT ENTRE ZONE 1AU ET ZONE 2AU A NUILLE-LE-JALAIS

Dans le cadre de la modification, la commune de Nuillé-le-Jalais a exprimé le souhait de pouvoir transférer le potentiel constructible de sa zone 1AU (Les Genêts 2) d'une superficie d'environ 9800m² vers sa zone 2AU « Bel-Air » d'une superficie d'environ 3600m². Ce transfert est justifié par :

- un blocage opérationnel dans l'aménagement de la zone 1AU actuelle des Genêts 2 en raison d'une situation de rétention foncière avérée,
- une zone de Bel-Air de surface plus réduite et présentant un potentiel d'urbanisation plus en phase avec les capacités d'accueil et de les caractéristiques de la commune.

Ce transfert ayant pour conséquence l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dans le cadre de la modification, il a fait l'objet d'une justification par le conseil communautaire le 11 décembre, justifications s'appuyant sur les éléments suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est réalisée dans le cadre d'un transfert de zones qui conduira en parallèle à la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Genêts 2 »
- Le transfert entre zone 1AU et 2AU va induire une préservation de 6200m² de surfaces non urbanisées à court et moyen terme (3600m² ouverts à l'urbanisation ; 9800m² fermés à l'urbanisation),
- La station d'épuration est en capacité de gérer la charge supplémentaire induite par les nouvelles constructions.

1. Localisation et superficie de la zone à ouvrir à l'urbanisation

La zone 2AU « Bel-Air » est localisée en entrée du bourg de Nuillé-le-Jalais, en bordure de la rue de Bel-Air (voie communale n°403 – route de Soulitré). La parcelle est localisée à proximité directe du parc municipal et à 300 mètres de l'école communale.
Elle couvre une superficie globale d'environ 3600 m².
Les limites de la zone à ouvrir à l'urbanisation sont marquées par :

- La rue de Bel-Air à l'est,
- Des habitations au sud,
- Des parcelles de nature agricole à l'ouest et au nord. Un linéaire d'arbres fruitiers marque la séparation à l'ouest.

Vues du site

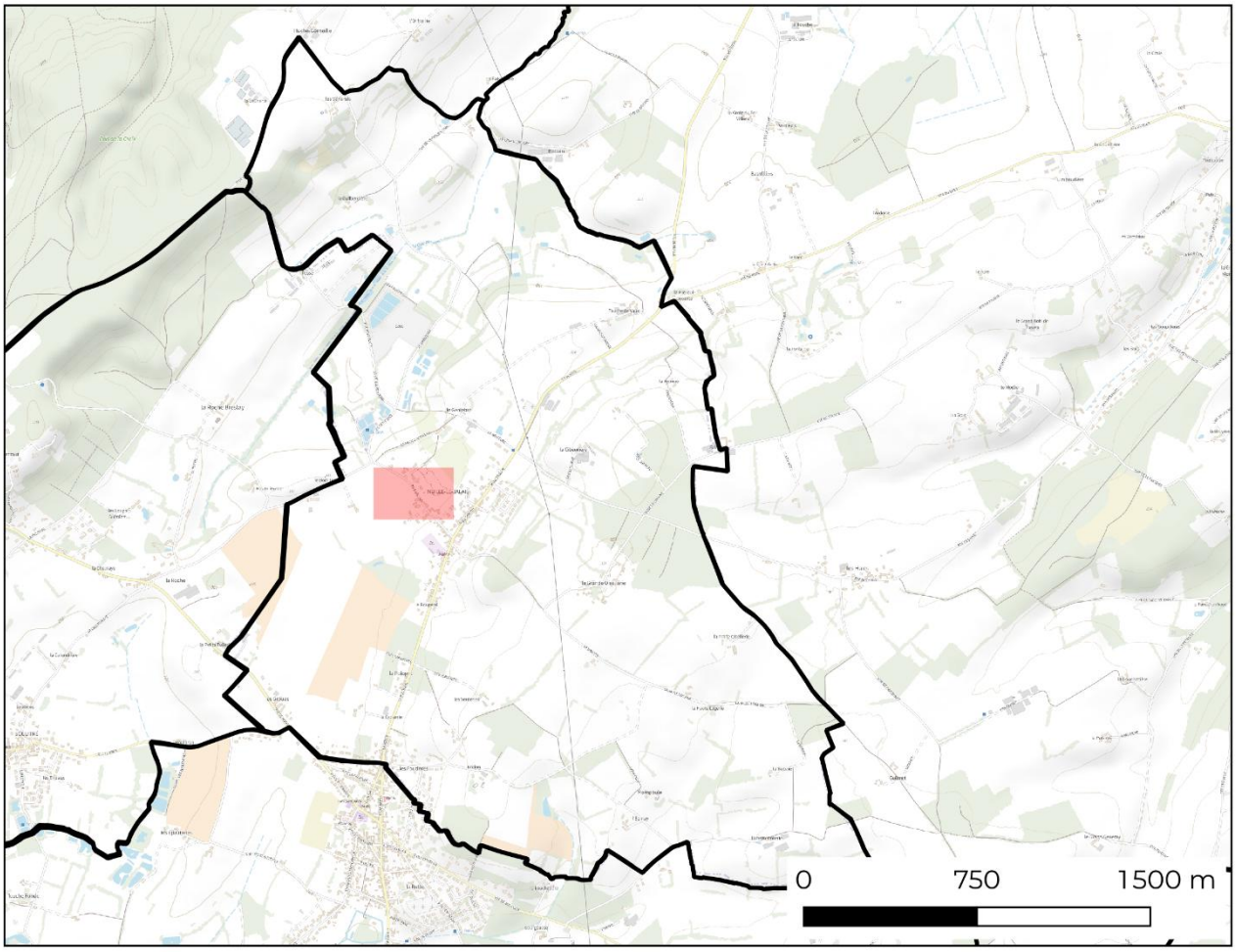


Vue sur le site depuis la voie communale



Vue sur le site marquant l'entrée de bourg avec vue sur le clocher de l'église (MH)

Localisation de la zone 1AU "Bel-Air" sur le territoire communal





2. Caractéristiques et enjeux de la zone

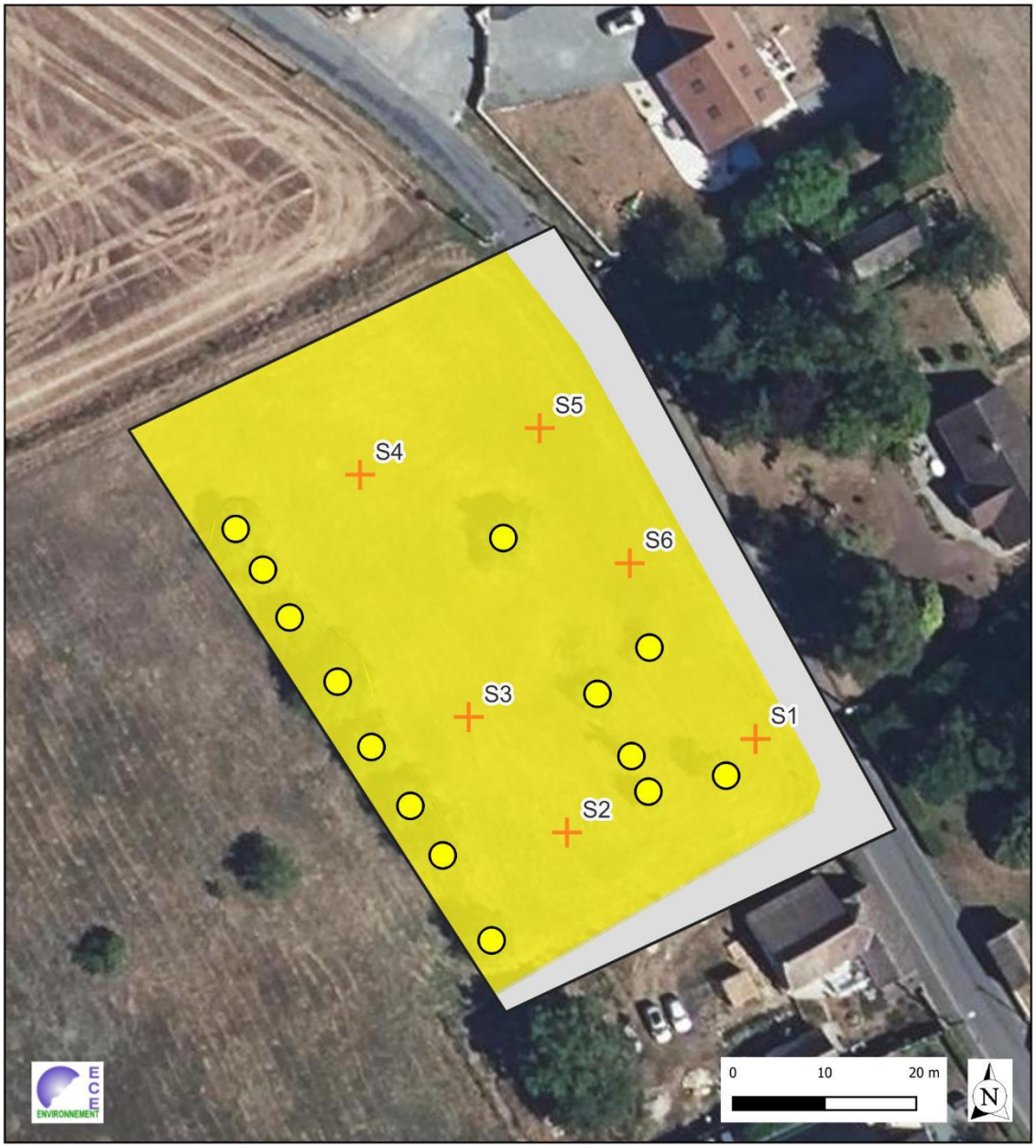
Le tableau suivant synthétise les principales caractéristiques environnementales de la zone et les enjeux potentiels en découlant.
Les enjeux sont hiérarchisés suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort

Thématique	Eléments de diagnostic	Enjeux
Occupation du sol	• Une parcelle de prairie de fauche sans valorisation par l'activité agricole • La présence d'arbres fruitiers en cœur et en limite de zone.	La prise en compte des arbres dans l'aménagement
Hydrographie	• Aucun élément hydrographique au droit du secteur ou à proximité • Une localisation hors de tout périmètre de protection d'un captage d'eau potable • Un secteur situé dans le bassin versant de l'Huisne (SAGE Huisne)	-
Relief	• Un relief quasiment nul (1 à2%)	-
Paysages	• Un secteur localisé en entrée du bourg de Nuillé-le-Jalais • Une vue existante sur l'église de Nuillé-le-Jalais depuis la voie communale et pouvant être altérée du fait de l'urbanisation du site. • Une absence d'élément de végétation sur les lisières nord et est du secteur mais un linéaire d'arbres fruitiers fermant la zone à l'ouest	L'insertion de la future opération dans le paysage de l'entrée de ville La préservation du cône de vue sur l'église
Patrimoine	• Une localisation dans le périmètre de protection de l'église paroissiale et de l'ancien presbytère (monument historique)	La préservation du cône de vue sur l'église
Risques	• Un risque sismique faible sur la commune • Un aléa modéré contre le risque de retrait-gonflement des argiles • Un potentiel radon faible • Un secteur concerné, pour partie, par les obligations légales de débroussaillement du fait de la présence d'un secteur boisé au nord-est (avec des habitations entre le boisement et le secteur à bâtir) • Un site à l'écart de tout secteur soumis à un risque industriel ou technologique	La prise en compte des risques
Nuisances	• Un environnement calme de nature rurale	-
Patrimoine naturel	• Un site localisé à l'écart de tout périmètre de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, etc.) • La ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » la plus proche située à environ 5,8 km au sud-ouest • Un site localisé hors des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques	-

	identifiées dans le cadre du SRADDET et du PLUih • Des arbres fruitiers présentant des enjeux faibles pour la faune	
Zones humides	• Une absence de zones humides sur le site destiné à être ouvert à l'urbanisation	-
Desserte et réseaux	• Un secteur desservi par le réseau routier du bourg • Un secteur desservi par les réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif) • Une station d'épuration en capacité de gérer les effluents générés par le nouveau quartier	-
Autres	-	-

Enjeux écologiques pressentis et zones humides



Source : Ortho 20cm Conception : ECE Environnement, 20/10/2025

Périmètre d'étude

Zone d'étude immédiate

Arbres isolés

Enjeu faible : Arbres fruitiers

Enjeux écologiques intermédiaires

Faible

Nul

Délimitation des zones humides

Sondage pédologique

Caractéristique de zone humide

Non caractéristique de zone humide

Non caractérisable

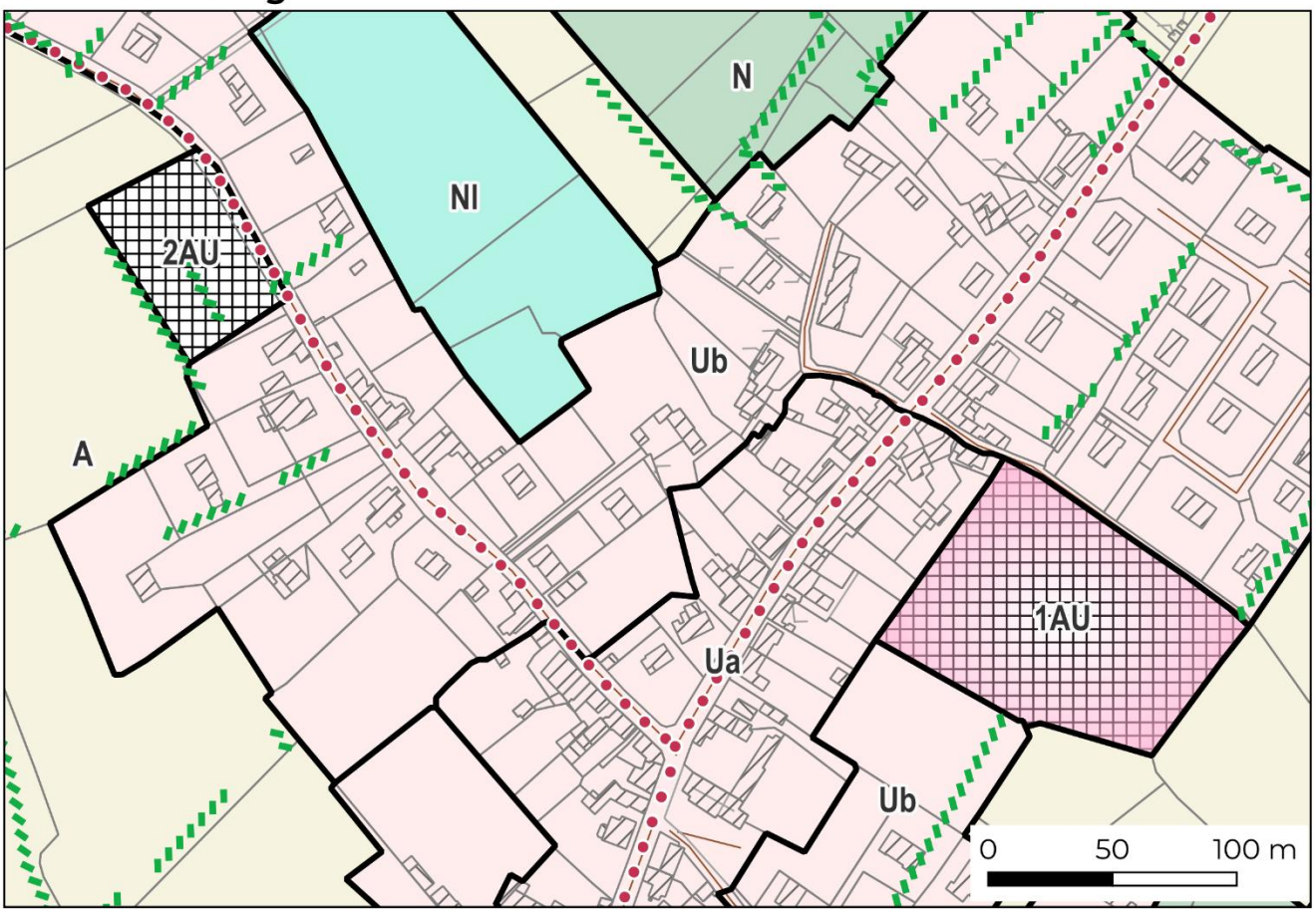
3. Modifications apportées au règlement graphique

Les adaptations apportées au règlement graphique doivent permettre l'aménagement du nouveau quartier tout en répondant aux enjeux identifiés sur le site.
Pour cela, il est décidé :

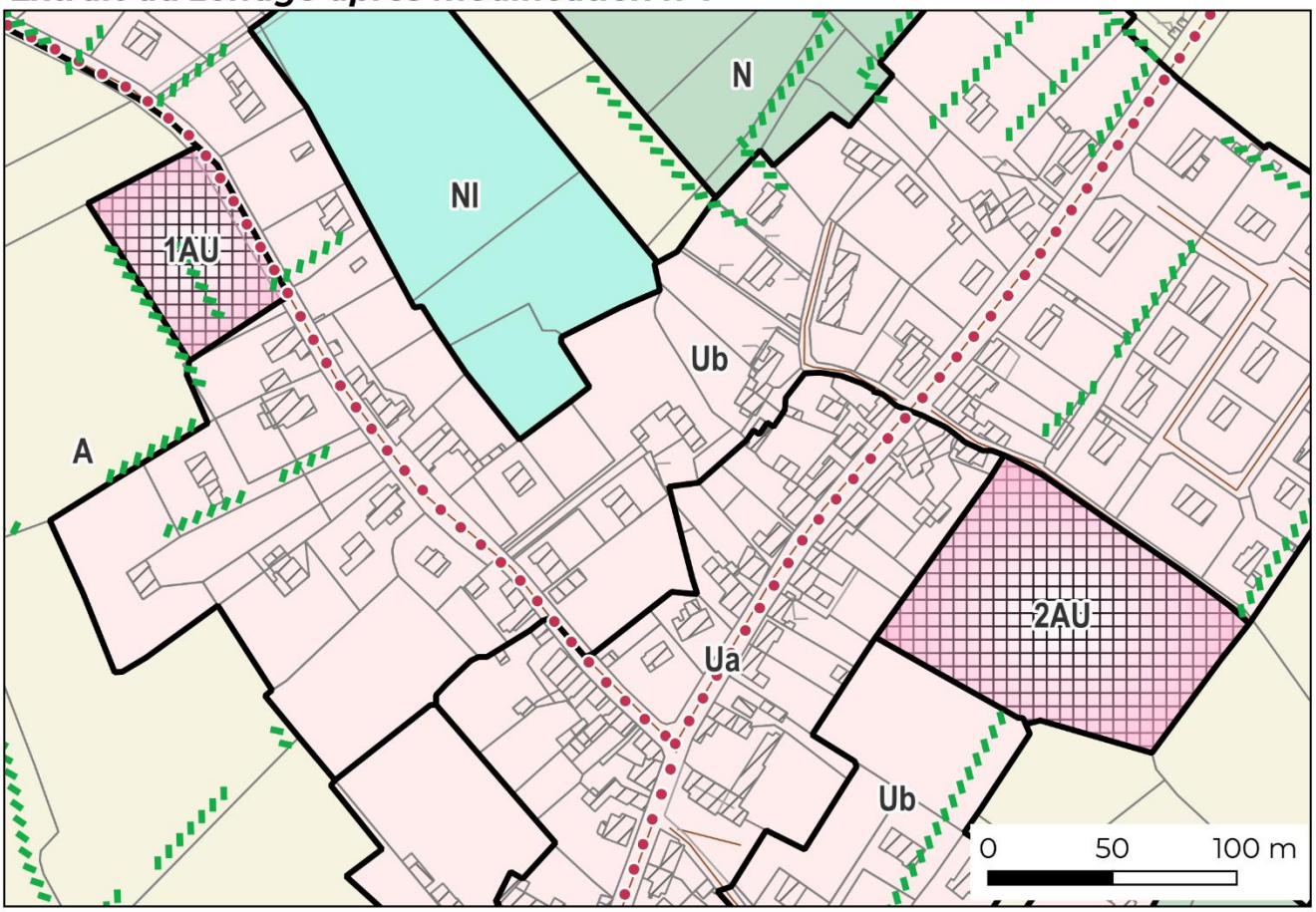
- **de reclasser l'ensemble de la zone 2AU « Bel-Air » dans une zone à urbaniser 1AU immédiatement ouverte à l'urbanisation.** Ce reclassement va ainsi porter sur une superficie de 3600m².
- **de reporter, sur la zone 1AU, la trame identifiant l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation** (cf. ci-après),
- **de maintenir la protection existante sur les linéaires d'arbres fruitiers au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

En parallèle et conformément aux éléments présentés ci-avant, **la zone 1AU des Genêts 2 est fermée à l'urbanisation et fait l'objet d'un reclassement en zone 2AU.**
Les adaptations apportées au règlement graphique apparaissent sur l'extrait présenté en page suivante.

Extrait du zonage avant modification n°1



Extrait du zonage après modification n°1



4. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Bel-Air »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un outil règlementaire souple du PLUi destiné à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement.
Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement notamment sur un secteur donné. Des orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi été créées pour l'ensemble des secteurs à aménager à vocation d'habitat ou d'activités.
En complément des adaptations apportées au règlement graphique, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur. Cette OAP couvre l'emprise de la zone 1AU « Bel-Air » et doit permettre de cadrer l'organisation générale de l'aménagement du secteur et de compléter les dispositifs de protection du patrimoine naturel et des paysages.
Les principes et orientations applicables au sein de l'OAP sont exposés et justifiés dans le tableau ci-après.

Thématique	Principes et orientations	Justifications
Principes d'occupation de l'espace	• Le secteur est à vocation d'habitat • Il devra respecter une densité minimale de 15 logements/ha.	Le secteur de Bel-Air est un petit secteur d'urbanisation en entrée du bourg de Nuillé-le-Jalais. Sur ce secteur, le principe de programmation prévoit uniquement le respect d'une densité minimale de 15 logements/ha permettant d'envisager la création de 5 logements.
Principes d'accès et de desserte	• La desserte automobile s'organisera depuis des accès directs mais groupés entre constructions sur la rue de Bel-Air • L'aménagement devra veiller à préserver une visibilité sur les accès automobiles pour les usagers circulant sur la voie.	Au regard de la surface limitée du secteur, une desserte directe depuis la rue de Bel-Air peut être envisagée. Toutefois, afin de limiter le nombre d'accès sur la route, il est demandé que ces accès soient groupés entre les constructions. Par ailleurs, la situation du secteur proche d'un virage nécessite d'assurer le dégagement de la visibilité sur les accès afin d'assurer la sécurité des usagers des voies.
Principes paysagers et environnementaux	• L'aménagement devra permettra de préserver une visibilité sur le clocher de l'église depuis l'entrée de bourg • Les arbres fruitiers existants seront intégrés dans l'aménagement et notamment ceux présents en lisière ouest du secteur, qui devront être préservés. • Au nord, un traitement paysager devra permettre d'intégrer l'opération dans le paysage ouvert.	En matière de paysage, les enjeux portent sur l'intégration du quartier dans le paysage en s'appuyant sur le linéaire d'arbres fruitiers protégés à l'est et en travaillant la lisière nord du site. L'entrée de bourg permet également de dégager une vue sur le clocher de l'église, monument historique. La préservation d'un cône de vue sur le clocher doit permettre de conserver la vue sur cet élément patrimonial remarquable.

Le schéma d'aménagement accompagnant les orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.


OAP Zone 1AU "Bel-Air"
Schéma des principes d'aménagement
Périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
Accès groupé sur la rue de Bel-Air (nombre et positionnement indicatifs)
Maintien de la visibilité sur l'église et sur les accès automobiles sur la rue de Bel-Air
Préservation des arbres fruitiers en lisière ouest
Intégration paysagère de la lisière nord à aménager
0
25
50
75
100 m

Au sein des orientations d'aménagement et de programmation, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est mis à jour pour prendre en compte les évolutions apportées.

Echéancier avant modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur Sud	0,3	15	5			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Les Genets_2	0,90	15	14			Court ou moyen terme
	Secteur Bel-Air	0,35		5			Long terme

OAP Habitat

Echéancier après modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus		0,8	0	5			Sur la durée de vie du PLUi
Dents creuses stratégiques	Secteur Sud	0,3	15	5			Court ou moyen terme
Secteurs en extension							
Extension	Les Genets_2	0,90	15	14			Long terme
	Secteur Bel-Air	0,35		5			Court ou moyen terme

OAP Habitat

III- MODIFICATION DE L'OAP APPLICABLE SUR LA ZONE 1AUZ DE L'EPINE A SAVIGNE L'EVEQUE

A Savigné l'Evêque, la zone 1AUz de l'Epine constitue la zone d'extension de la zone intercommunale du même nom.
Cette zone d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation couvre une superficie d'environ 3,44 ha. Elle représente l'un des principaux potentiels de développement économique sur la Communauté de communes. Pour cette raison, elle avait fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) lors de l'élaboration du PLUih, OAP destinée à cadrer son aménagement.
Orientation d'aménagement et de programmation de la zone de l'Epine dans le PLUih en vigueur



Accès principal

Haie paysagère à créer ou à préserver

Espace naturel

Principes d'occupation de l'espace
• Ce secteur est réservé à l'implantation d'activités économiques artisanales. • L'implantation devra permettre de constituer un front bâti garantissant un effet vitrine qualitatif en entrée de ville.

Principes d'accès et de desserte

- La desserte du secteur sera assurée à partir de la RD301, en évitant les voieries en impasse.
- L'organisation de la desserte interne est libre.

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon paysager sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles, ainsi qu'entre les habitations existantes et l'aménagement des espaces à vocation économique.
- Conserver, voire renforcer les plantations en bordure de la RD301.
- Préserver l'intimité des habitations voisines en installant des haies.

Depuis l'entrée en vigueur du PLUih, les réflexions de la Communauté de communes se sont poursuivies. Au regard du caractère stratégique de cette zone pour le développement économique du territoire et le développement de l'emploi, la Communauté de communes a ainsi souhaité modifier l'orientation d'aménagement et de programmation afin de mieux optimiser le potentiel de la zone et prendre en compte les enjeux identifiés sur le site.
Il est précisé qu'un inventaire des zones humides a été mené sur le site lors de l'élaboration du PLUih, étude qui a permis d'exclure la présence de zones humides.

Les résultats de ces réflexions sont exposés ci-après et traduits dans le PLUih au travers de la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.

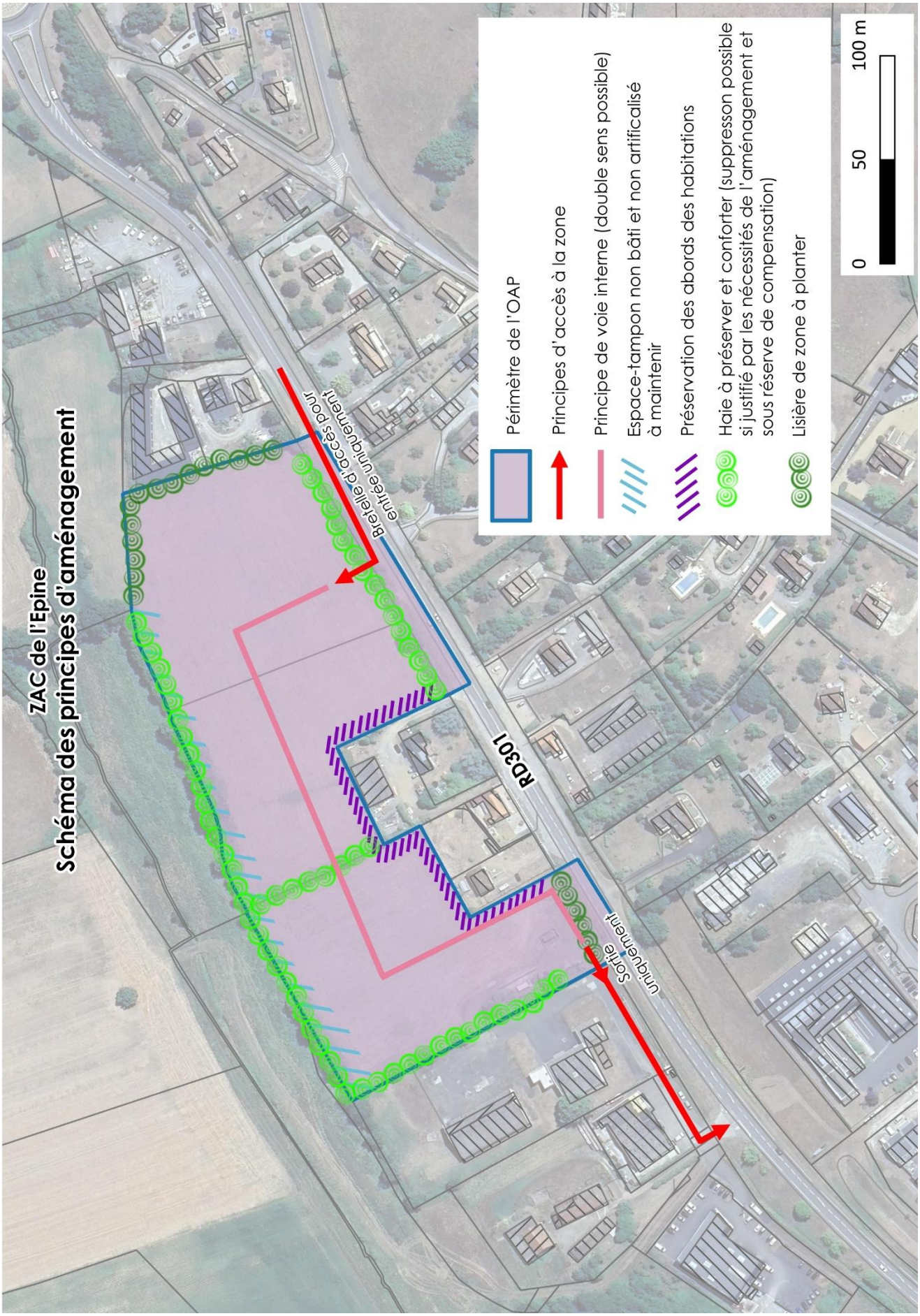
Thématique	**Principes et orientations**	**Justifications**
Principes généraux d'aménagement	• L'aménagement de la zone doit être réalisé en prenant en considération : o les impératifs de qualité urbaine et paysagère liés à la situation de la zone en entrée de ville de Savigné l'Evêque, o la trame bocagère existante sur laquelle la conception et l'aménagement de la zone doivent s'appuyer et qu'ils doivent permettre de conforter o la préservation des milieux écologiques et humides des espaces situés en limite nord de la zone. • L'aménagement devra mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (aménagements urbains, constructions) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps. L'usage de matériaux biosourcés et/ou locaux est recommandé.	L'OAP fixe tout d'abord le cadre général de l'aménagement précisant les grands enjeux à prendre en compte intégrer dans la réflexion relative à l'urbanisation du secteur : • Enjeu concernant la localisation du site en entrée de ville, • Enjeu relatif à la trame bocagère présente • Enjeu écologique présent au nord de la zone (hors de la zone 1AUz). L'OAP fixe aussi un cadre concernant la qualité des matériaux à utiliser pour les aménagements/constructions.
Vocation de la zone	• Conformément au règlement, la zone est une zone destinée à l'accueil d'activités économiques hors de toute activité commerciale principale (artisanat, industrie, activités de services, bureaux, restauration, etc.) • Le découpage des parcelles à bâtir devra être réalisé dans un souci de juste réponse aux besoins actuels et	L'OAP rappelle la vocation de la zone mais précise avant tout l'objectif de la collectivité d'optimiser le foncier économique disponible. L'aménagement devra ainsi proposer une offre de parcelles adaptée au besoin.

	futurs des entreprises mais également d'optimisation du foncier disponible en veillant à réduire au maximum le risque d'une sous-occupation des parcelles.	
Principes d'accès et de desserte	• La desserte s'organisera via une voie interne de desserte reliée à la RD301 : o à l'est, l'entrée dans la zone sera réalisée via une bretelle spécifiquement aménagée sur la RD301, o à l'ouest, la sortie s'appuiera sur l'accès existant. Aucune entrée automobile (salariés, fournisseurs, etc.) dans la zone ne pourra être réalisée depuis cet accès. • Tout en respectant les principes d'accès décrits ci-dessus, la voie interne de la zone pourra être à double sens et connectée à d'éventuelles voies secondaires permettant d'assurer la desserte de l'ensemble des parcelles. • Une réflexion devra être conduite, en concertation avec la Communauté de communes et la commune, pour étudier les possibilités de desserte de la zone par les mobilités douces depuis l'extérieur. A l'intérieur de la zone, des solutions devront être mises en place pour encourager les circulations douces (aménagements sécurisés, stations vélos abritées et sécurisées avec bornes recharges, etc.)	L'OAP approfondit les principes de desserte automobile de la zone en prenant en compte les problématiques de sécurité liées aux entrées/sorties sur la RD301. Bien que non classée « voie à grande circulation », cette voie départementale subit un trafic routier important. Pour prendre en compte cet enjeu, l'OAP prévoit une desserte en sens unique via une entrée à créer et une sortie au niveau d'un accès existant. En parallèle et bien que les solutions paraissent aujourd'hui limitées, il est demandé que soient étudiées les hypothèses de desserte de la zone par les modes actifs de déplacements (piétons/vélos).
Principes relatifs au stationnement	• Le stationnement des salariés et des visiteurs devra s'organiser au sein d'espaces mutualisés entre plusieurs entreprises dont le dimensionnement sera adapté aux besoins et à la nature d'activités des entreprises accueillies. Ces espaces de stationnement seront aménagés en ayant recours à des matériaux perméables permettant de garantir l'insertion des eaux de pluie dans le sol et seront plantés afin d'offrir ombrage pour les véhicules et de renforcer la trame arborée de la zone. • Des stationnements spécifiques seront aménagés pour les poids-lourds.	L'OAP intègre des éléments relatifs à l'aménagement des stationnements en mettant en avant une mutualisation de ces espaces ainsi qu'un aménagement permettant d'offrir de l'ombre (plantations) et d'assurer l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (matériaux perméables).
Principes relatifs aux constructions et à leurs abords	• Les constructions devront être conçues et implantées pour garantir la qualité urbaine de la zone. Les	L'OAP fixe plusieurs principes destinés à assurer la qualité des constructions et de leurs abords.

	espaces périphériques de stockage et les espaces ou dispositifs techniques (citerne, pompe à chaleur, etc.) devront être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public (implantation sur les arrières des constructions, création de plantations, etc.) • L'éclairage public tout comme celui nécessaire au fonctionnement des entreprises devra être pensé pour limiter la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, dispositifs à détection de présence, limitation de l'éclairage dans le temps, etc.). L'utilisation de dispositifs alimentés par l'énergie solaire est encouragée. • La mise en place de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables devra être systématiquement étudiée et réalisée (panneaux photovoltaïques en toiture sur ombrières, éoliennes individuelles, etc.). L'usage en autoconsommation de l'énergie produite est encouragé. • Une sobriété dans l'usage des ressources est fortement recommandée. Cela pourra passer par une gestion optimisée des déchets mais également par une récupération des eaux de pluie pour des usages non potables (arrosage, sanitaires, process industriel). • La création de bâtiments à haute performance énergétique et/ou bioclimatiques est encouragée.	Ces éléments sont en effet primordiaux pour assurer la qualité urbaine de la zone. Les principes mettent en avant la qualité paysagère et la sobriété énergétique.
Principes relatifs à la gestion des eaux pluviales	• La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l'intérieur de la zone : o prioritairement, par le biais d'une limitation des surfaces imperméabilisées et par le maintien d'espaces de pleine terre favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ou par la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, o en complément, par la création d'ouvrages spécifiquement dédiés à la gestion des eaux pluviales (noue, bassin d'orage) qui devront respecter le parcours naturel de l'eau.	Les principes définis doivent permettre d'assurer une gestion optimisée des eaux pluviales sur la zone (infiltration des eaux pluviales dans le sol en priorité ; ouvrages de rétention en complément).
	• Le découpage parcellaire devra s'appuyer sur le capital végétal	L'OAP renforce le dispositif de prise en compte et de gestion de la trame végétale existante. Cette

Principes relatifs à l'insertion paysagère et environnementale	existant (haies présentes en cœur de zone et sur ses limites). • Dans l'hypothèse où les nécessités des aménagements conduiraient à supprimer une portion d'une haie existante, une compensation devra être mise en place par la création d'un linéaire identique de haies à l'intérieur de la zone et composées d'essences locales. • En complément des haies existantes, l'aménagement devra prévoir des plantations (arbres, arbustes, végétation basse) permettant de limiter l'effet « ilot de chaleur » et de renforcer la qualité paysagère de la zone, • la création d'un espace paysager ouvert au public et permettant la rencontre est fortement encouragée (pique-nique, repos, etc.). Le choix de son implantation devra prendre en compte la nécessité de protéger cet espace des nuisances sonores de la voie départementale en privilégiant son positionnement à proximité de la lisière nord de la zone.	trame, présente tant en périphérie qu'au cœur de la zone, constitue un élément sur lequel s'appuyer pour aménager la zone. Elle sera à conforter sur les lisières actuellement non plantées afin d'assurer la parfaite intégration de la zone.
Principes relatifs à la préservation des abords de la zone	• Au nord, afin de limiter les risques d'impact sur les milieux naturels accompagnant le ruisseau du Courdoux, un espace-tampon non bâti et non artificialisé devra être préservé par rapport à la haie existante. • Les choix d'aménagement devront permettre de préserver les abords des habitations existantes situées au cœur de la zone afin de les préserver des nuisances (bruit, émission de poussières, odeurs). Cela pourra passer par la nature des activités (activités non nuisantes) et/ou par la mise en place de dispositifs de protection (haies, etc.)	Ces principes visent à prendre en compte les éléments existants en périphérie de la zone : • Au nord, hors zone d'activités, des milieux écologiques et humides sont présents. Un espace-tampon permettrait d'assurer le maintien de la qualité de ces espaces, • En cœur de zone, quelques habitations sont présentes. L'aménagement doit permettre de les prendre en considération pour limiter le risque de nuisances pour leurs habitants.

Le schéma d'aménagement accompagnant les nouvelles orientations écrites de l'OAP est présenté en page suivante.


Schéma des principes d'aménagement
ZAC de l'Epine
Périmètre de l'OAP
Principes d'accès à la zone
Principe de voie interne (double sens possible)
Espace-tampon non bâti et non artificalisé à maintenir
Préservation des abords des habitations
Haie à préserver et conforter (suppresson possible si justifié par les nécessités de l'aménagement et sous réserve de compensation)
Lisière de zone à planter
0
50
100 m
RD301
Entrée unidirectionnelle pour bretelle d'accès pour
Sortie unidirectionnelle

IV- MODIFICATION D'OAP EN CŒUR DE BOURG A SAVIGNE L'EVEQUE

La Communauté de communes a été sollicitée par la commune de Savigné l'Evêque afin d'intégrer dans la modification du PLUih une évolution des objectifs de programmation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation dans les espaces urbanisés du bourg.
Pour la commune, les enjeux sont doubles :

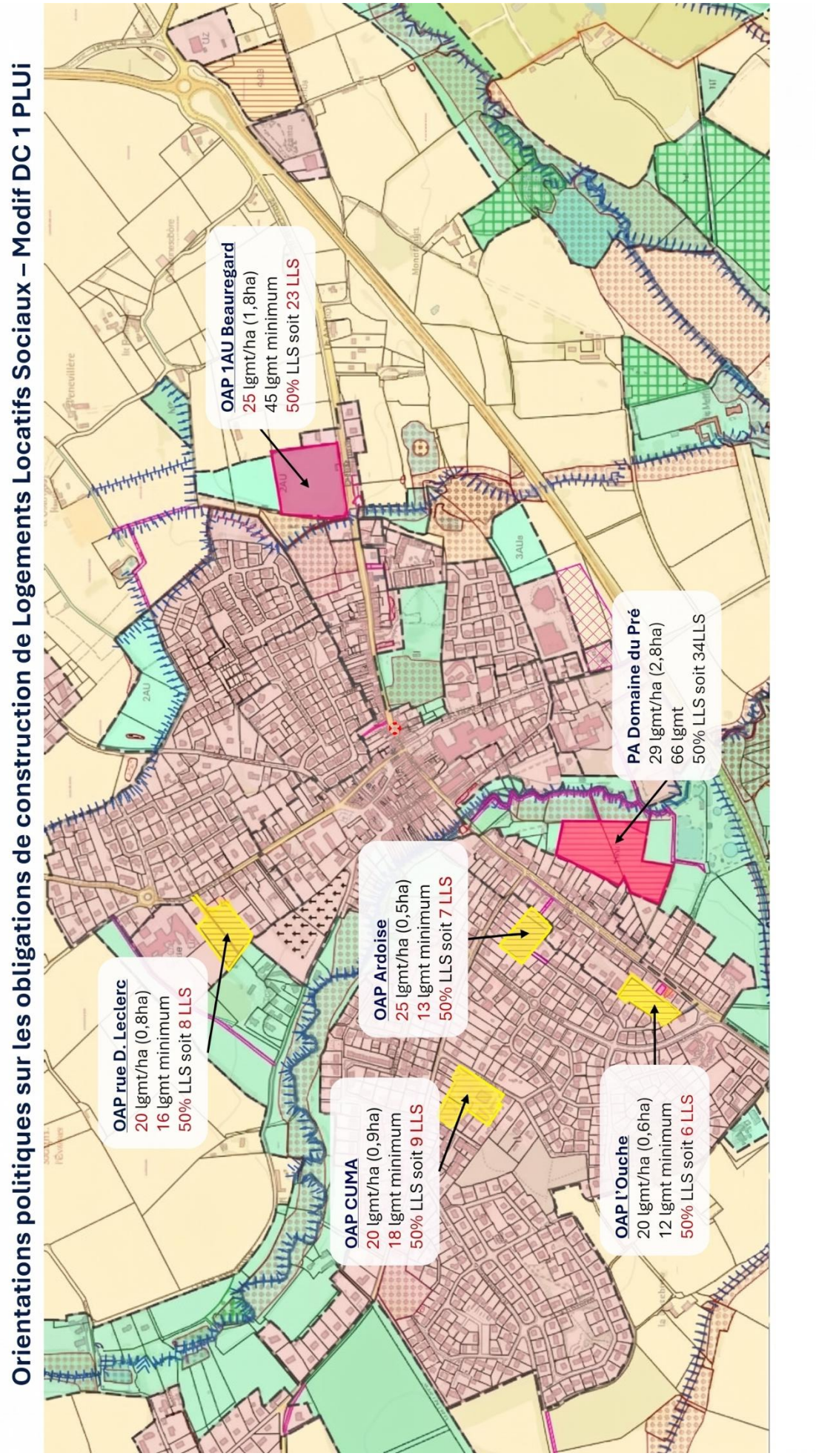
- optimiser le foncier de certains des secteurs situés dans des secteurs sans enjeu naturel ou agricole,
- renforcer la capacité de la commune à répondre à ses obligations en matière de création de logements sociaux (commune soumise à la loi SRU).

Les adaptations apportées sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Secteur OAP	Densité avant modification	Densité avant modification	Pourcentage « logements aidés » avant modification	Pourcentage « logements aidés » après modification
Secteur de la CUMA	20 logts/ha	20 logts/ha	-	50%*
Secteur de l'Ardoise	20 logts/ha	25 logts/ha	-	50%*
Secteur de la division Leclerc	20 logts/ha	20 logts/ha	-	50%*
Secteur Ouche	20 logts/ha	20 logts/ha	-	50%*

** Dans ces secteurs, les logements aidés doivent prendre la forme de logements locatifs sociaux*

L'intégration de ces nouveaux objectifs, combinés avec ceux de l'opération en cours du Domaine du Pré et de la zone 1AU « Beauregard » *(cf. ci-avant),* permettra à la commune d'envisager la création de de 87 logements locatifs sociaux, mieux répartis sur le territoire. Les travaux menés sur plusieurs sites, tant en densification qu'en extension, vont permettre de lutter contre la stigmatisation des opérations en évitant la sur-représentation de cette typologie de logements sur un site unique.
Cette répartition est synthétisée sur la cartographie présentée en page suivante.


Orientations politiques sur les obligations de construction de Logements Locatifs Sociaux – Modif DC 1 PLUi
OAP 1AU Beauregard
25 lgmt/ha (1,8ha)
45 lgmt minimum
50% LLS soit 23 LLS
PA Domaine du Pré
29 lgmt/ha (2,8ha)
66 lgmt
50% LLS soit 34LLS
OAP rue D. Leclerc
20 lgmt/ha (0,8ha)
16 lgmt minimum
50% LLS soit 8 LLS
OAP Ardoise
25 lgmt/ha (0,5ha)
13 lgmt minimum
50% LLS soit 7 LLS
OAP CUMA
20 lgmt/ha (0,9ha)
18 lgmt minimum
50% LLS soit 9 LLS
OAP l'Ouche
20 lgmt/ha (0,6ha)
12 lgmt minimum
50% LLS soit 6 LLS

Au sein du PLUih, les adaptations vont porter exclusivement sur le tableau de programmation des orientations d'aménagement et de programmation.
Les documents graphiques tout comme les principes et schémas d'aménagement des secteurs concernés ne sont pas modifiés.

Echéancier avant modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

OAP Habitat
OAP Economie
Equipements

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle	
Secteurs en renouvellement urbain								
Dents creuses en diffus								
Dents creuses stratégiques	Secteur de la CUMA	0,9	20	18			Sur la durée de vie du PLUi	Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement
	Secteur de l'Ardoise	0,5		9				
	Secteur de la Division Leclerc	0,8		16				
	Secteur Ouche	0,7		13				
Secteurs en extension								
Extension	Extension Grande-Rue	2,4	20	48	50%	24	Court ou moyen terme	Sous réserve de la réalisation des travaux d'assainissement
	Extension Est	3,1		63		31	Long terme	
	ZA-Pièce des Murs Sud	1,9					Court ou moyen terme	
	Extension ZAC de l'Epine	3,5						
Extension	Route de Beaufay	2,7	20	54	50%	27	Long terme	
	Extension équipements	1,3						
	La Maladrerie	0,4	20	8				

Echéancier après modification n°1

Programmation et échéancier des ouvertures à l'urbanisation :

La programmation des OAP précisent la surface de la zone à aménager, la densité minimum recherchée, la programmation du nombre de logements et les objectifs de mixité sociale.

Pour l'échéancier prévisionnelle, la durée de vie du PLUi est estimée à environ 10 ans et l'échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court et moyen terme : premières zones urbanisées, dans les 6 ans après l'approbation,
- Long terme : zones à urbaniser en dernier après les secteurs de court et moyen terme,
- Sur la durée de vie du PLUi : urbanisation possible en plusieurs opérations sur la durée de vie du PLUi.

OAP Habitat
OAP Economie
Equipements

		Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements	Pourcentage logements aidés	Nombre de logements aidés	Échéance prévisionnelle
Secteurs en renouvellement urbain							
Dents creuses en diffus							
Dents creuses stratégiques	Secteur de la CUMA	0,9	20	18	50%*	9	Sur la durée de vie du PLUi
	Secteur de l'Ardoise	0,5	25	13	50%*	7	
	Secteur de la Division Leclerc	0,8	20	16	50%*	8	
	Secteur Ouche	0,7		13	50%*	6	
Secteurs en extension							
Extension	Extension Grande-Rue	2,4	20	48	50%	24	Court ou moyen terme
	Extension Est *(1AU)*	1,8	25	45		23	Court ou moyen terme
	Extension Est *(2AU)*	1,3	20	26		13	Long terme
	ZA-Pièce des Murs Sud	1,9					Court ou moyen terme
	Extension ZAC de l'Epine	3,5					
Extension	Route de Beaufay	2,7	20	54	50%	27	Long terme
	Extension équipements	1,3					
	La Maladrerie	0,4	20	8			

Les modifications apportées apparaissent en rouge

V- CREATION, MODIFICATION OU SUPPRESSION DE « SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES » (STECAL)

Dans le PLUih en vigueur, 44 « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) ont été délimités afin de permettre notamment le développement d'activités artisanales ou d'activités touristiques en campagne.
Les STECAL sont des secteurs spécifiques délimités au sein des zones agricole A et naturelle N pour y permettre des constructions ou des typologies de constructions particulières. La création et les conditions de création de ces STECAL sont régies par les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :
« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans un courrier adressé à la Communauté de communes en janvier 2023 suite à l'approbation du PLUih, l'Etat a fait état de manquements concernant la délimitation des STECAL :

- Manquements sur l'insuffisance de référencements,
- Manquements sur l'insuffisance de justifications,
- Irrégularité de STECAL définis après enquête publique sans passage devant la CDPENAF.

Dans le cadre de la modification du PLUih, la Communauté de communes a donc souhaité procéder, en concertation avec les communes membres, à une refonte complète du dispositif des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) définis sur les documents graphiques.

Les travaux ont conduit à envisager la création, la modification ou la suppression de STECAL au regard des caractéristiques et besoins de chaque territoire. Ils vont permettre de consolider les STECAL inscrits au PLUih et les autorisations du sol qui seraient délivrés dans ces secteurs.
La typologie des STECAL, leur nombre et surface sont ainsi complètement revus en cohérence avec les caractéristiques du territoire communautaire en 2026.
Les adaptations envisagées vont ainsi porter sur le règlement écrit et sur le règlement graphique.

Parmi les STECAL définis, la majorité sont des STECAL destinés à permettre le développement d'activités économiques présentes en campagne (STECAL Az/Nz, Azc, Nca, Nlt1, Nlt2, Nbd, Nspm).

En 2024, la Communauté de communes a lancé une étude pour l'élaboration d'une stratégie économique et territoriale.
Cette étude a été validée et présentée en conseil communautaire en juin 2025. Le diagnostic, établi en 2024, met en avant l'existence de 2050 établissements sur le territoire communautaire. Il a également permis, avec le rapport de concertation avec les entreprises, de visualiser les réalités de la localisation des entreprises sur le territoire de la Communauté de communes.
Si beaucoup d'entreprises sont présentes dans les bourgs ou les sites d'activités, une part non négligeable de l'activité est également présente en campagne parmi lesquelles des activités majeures :

- Cristal Roc à Ardenay-sur-Mérize (site de 13,1 ha),
- Papeterie Le Bourray à St-Mars-la-Brière (6,7 ha),
- Valomnia/Le Kastor (2 ha),
- Agrial (1,6 ha).

Au dernier recensement réalisé, 95 établissements ont été recensés en campagne sur le territoire communautaire. Cette singularité du territoire avait justifié, lors de l'élaboration du PLUih, l'inscription d'une orientation dédiée à l'activité économique en campagne au sein du Projet d'Aménagement et de Développements Durables :

> ***Axe 3 : Pour un renforcement de la coopération avec les territoires voisins et une affirmation de l'identité du territoire***
> ***4. Protéger le tissu économique local***
> ***4.2. Permettre le développement des entreprises en campagne***
> *Les entreprises existantes isolées pourront se développer dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé et sous réserve d'une justification particulière. Cette disposition s'applique plus particulièrement aux activités économiques implantées en milieu rural.*
> *La préservation et le maintien ces très petites et petites entreprises, situées en zone Agricole et Naturelle, nécessitent de permettre un classement adapté.*

Sur la base de ces éléments, l'étude conduite dans le cadre de la modification du PLUih vise à autoriser les projets d'entreprises d'ores et déjà existantes sans permettre toutefois l'implantation de nouvelles activités en campagne à l'exception de l'activité de fourrière/refuge dont la nature ne permet pas d'envisager une localisation dans les bourgs ou dans les zones d'activités.
L'objectif pour la Communauté de communes est d'accompagner le développement tout en modérant la consommation d'espaces dans le temps. Ainsi, pour les entreprises ayant consommé le potentiel offert par les STECAL, leur développement devra s'envisager à terme dans les zones d'activités locales des communes ou dans les zones communautaires.

1. Typologie des STECAL délimités dans le cadre de la modification et règles applicables

Pour répondre aux besoins des constructions et activités présentes en campagne, la typologie des STECAL a été revue et adaptée.
Les évolutions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

NB : dans le PLUih en vigueur, l'ensemble des STECAL est intégré dans la zone N (STECAL de type Nx). Conformément au code de l'urbanisme, pour les nouveaux STECAL créés, la zone de rattachement est celle de la zone initiale (STECAL Nx en zone N ; STECAL Ax en zone A).

Dénomination du STECAL dans le PLUih en vigueur	**Dénomination du STECAL dans le cadre de la modification**	**Vocation**
Nz	Nz/**Az**	STECAL destiné au développement d'activités artisanales existantes
	Nz1	STECAL destiné à l'implantation d'équipements de lutte contre l'incendie en lien avec une activité industrielle existante
-	**Azc**	STECAL destiné au développement d'activités de nature commerciale existantes
-	**Nca**	STECAL destiné à la création d'une fourrière/refuge pour animaux
Ngv	Ngv	STECAL destiné à couvrir les équipements et installations liés à l'accueil des gens du voyage existants
Nlt	**Nlt1**	STECAL destiné au développement des sites d'hébergements touristiques existants et majeurs du territoire
	Nlt2	STECAL destiné au développement des installations touristiques existantes
Nbd	Nbd	STECAL destiné à la mise en valeur touristique du château du Bois Doublé à St-Célérin-le-Géré
-	**Ae/Ne**	STECAL destiné au développement d'équipements publics existants et isolés
Nce	Nce	STECAL destiné à l'exploitation de carrières
Nj	Nj	STECAL destiné à couvrir les secteurs de jardins collectifs/familiaux existants pour permettre la création d'abris de jardin
-	**Nspm**	STECAL destiné à couvrir les installations liées aux sports motorisés existantes

Dans le cadre de la modification, de nouvelles typologies de STECAL sont ainsi créés (en gras).
Pour chaque typologie de STECAL (existante et nouvelle), le règlement écrit est adapté ou complété afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme, qui impose que soient définies les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

Ces conditions sont précisées dans le tableau suivant.
Les règles ont été définies et adaptées en fonction du contexte, des besoins des projets et des caractéristiques de chaque STECAL.

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
STECAL Az/Nz – Développement d'activités économiques existantes		
Possibilités de construire	Affouillements et exhaussements des sols Nouvelles constructions et évolution des constructions d'activités existantes relevant des sous-destinations : ➢ Artisanat et commerce de détail ➢ Restauration ➢ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ➢ Industrie ➢ Entrepôts ➢ Bureau	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Nouvelles constructions et extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Artisanat et commerce de détail ➢ Restauration ➢ Industrie ➢ Entrepôts
Conditions de hauteur	La hauteur n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.	La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation	Implantation : ➢ Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ➢ Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives	Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives et, dans le cas de nouvelles constructions, à moins de 50 mètres des constructions existantes
Conditions de densité	Nouvelles constructions et extension des constructions existantes : ➢ 200m² d'emprise au sol nouvellement créée ➢ ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi selon la règle la plus favorable des deux	Nouvelles constructions et extension des constructions existantes d'activités : ➢ 300m² d'emprise au sol nouvellement créée, ➢ ou 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL suivant le principe de la règle la plus favorable
Conditions réseaux/hygiène	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
	➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.	➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nz1 – Equipements et installations de lutte contre l'incendie		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Installations et ouvrages en lien avec la protection contre le risque d'incendie Aires de stationnement ouvertes au public
Conditions de hauteur		Non règlementé ne s'agissant pas de construction
Conditions d'implantation		Non règlementé ne s'agissant pas de construction
Conditions de densité		Non règlementé ne s'agissant pas de construction
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Azc – Développement d'activités de nature commerciale existantes		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Nouvelles constructions et extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Artisanat et commerce de détail ➢ Commerce de gros ➢ Entrepôts

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
Conditions de hauteur		La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation		Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité		Nouvelles constructions et extension des constructions liées aux activités existantes dans une limite de 2000m² d'emprise au sol globale à l'échelle du STECAL (constructions existantes non comprises)
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nca – Fourrière/refuge		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Constructions liées et nécessaires aux activités de refuge/fourrière
Conditions de hauteur		4 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus)

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
Conditions d'implantation		Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité		Emprise au sol globale de 100m² à l'échelle du STECAL
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Ngv – Aire d'accueil et habitat des gens du voyage		
Possibilités de construire	Affouillements et exhaussements des sols Constructions et évolution des constructions d'activités existantes relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » Aires d'accueil des gens du voyage	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics Aires d'accueil des gens du voyage et les constructions qui leur sont nécessaires Installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les constructions annexes qui leur sont liées
Conditions de hauteur	4 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus)	4 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus)
Conditions d'implantation	Implantation : ➢ Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ➢ Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
	et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives	○ Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité	Emprise au sol cumulée des constructions (constructions existantes et nouvelles) limitée à 40% de la surface du STECAL	Emprise au sol cumulée des constructions (constructions existantes et nouvelles) limitée à 40% de la surface du STECAL
Conditions réseaux/hygiène	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nlt1 – Sites touristiques majeurs		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Aires de stationnement ouvertes au public Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Constructions à usage d'habitation strictement liées à la surveillance et au gardiennage des constructions à vocation touristique Piscines, couvertes ou non, liées aux activités touristiques existantes Nouvelles constructions et extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Restauration ➢ Hôtels ➢ Autres hébergements touristiques
Conditions de hauteur		10 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus)
Conditions d'implantation		Implantation :

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
		➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives et, dans le cas de piscines, à moins de 50 mètres des constructions auxquelles elles se rattachent
Conditions de densité		➢ Habitation dans une limite de 100 m² d'emprise au sol maximum ➢ Piscines dans une limite de 100m² d'emprise ➢ Nouvelles constructions et extension des constructions à usage de restauration, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques dans une limite de 600m² d'emprise au sol globale à l'échelle du STECAL (constructions existantes non comprises)
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nlt2 – Autres sites et installations touristiques		
Possibilités de construire	**STECAL Nlt** Affouillements et exhaussements des sols Hébergement sous réserve d'être rattaché à une activité existante à la date d'approbation du PLUi Aménagements légers, occupations du sol et équipements de plein air en	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Aires de stationnement ouvertes au public Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
	relation avec la présence d'espaces de nature Constructions nouvelles et évolution des bâtiments existants à destination de : ➢ Restauration ➢ Hébergement hôtelier et touristique ➢ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ➢ Equipements sportifs Habitat léger permanent et habitations légères de loisirs Aménagement légers liés à des installations de loisirs	Nouvelles constructions et extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Restauration ➢ Hôtels ➢ Autres hébergements touristiques
Conditions de hauteur	6 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus)	La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation	Implantation : ➢ Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ➢ Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives	Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives et, dans le cas de nouvelles constructions, à moins de 50 mètres des constructions existantes.
Conditions de densité	Emprise au sol cumulée des constructions (constructions existantes et nouvelles) limitée à 30% de la surface du STECAL	➢ Nouvelles constructions et extension des constructions à usage de restauration, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités existantes à l'intérieur du STECAL.
Conditions réseaux/hygiène	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
	➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.	➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nbd – Site touristique du Bois Doublé		
Possibilités de construire	Affouillements et exhaussements des sols Aménagements légers, occupations du sol et équipements de plein air en relation avec la présence d'espaces de nature Constructions nouvelles et évolution des bâtiments existants à destination de : ➢ Restauration ➢ Hébergement hôtelier et touristique ➢ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Aires de stationnement ouvertes au public Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Nouvelles constructions et extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Restauration ➢ Artisanat et commerce de détail ➢ Hébergement hôtelier et touristique si elles prennent un aspect satisfaisant permettant de garantir leur insertion dans l'ensemble patrimonial et paysager remarquable du site
Conditions de hauteur	Hauteur des constructions limitée : ➢ A la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension ou d'un changement de destination ➢ 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus) pour les constructions liées aux activités touristiques autorisées	La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation	Implantation : ➢ Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ➢ Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives	Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
		et, dans le cas de nouvelles constructions, à moins de 50 mètres des constructions existantes
Conditions de densité	Emprise au sol cumulée des constructions (constructions existantes et nouvelles) limitée à 60% de la surface du STECAL	Nouvelles constructions et extension des constructions à usage de restauration, d'artisanat et commerce de détail ou d'autres hébergements touristiques dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités à l'intérieur du STECAL.
Conditions réseaux/hygiène	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Ae – Equipements publics isolés en zone A		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Aires de stationnement ouvertes au public Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ➢ Autres équipements recevant du public
Conditions de hauteur		La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation		Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
		○ Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité		Extension des constructions à usage d'établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale et à usage d'autres équipements recevant du public dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes à vocation d'équipements à l'intérieur du STECAL.
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Ne – Equipements publics isolés en zone N		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Aires de stationnement ouvertes au public Ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics Extension des constructions existantes relevant des sous-destinations : ➢ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ➢ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Conditions de hauteur		La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation		Implantation :

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
		➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité		Extension des constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et à usage d'établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes à vocation d'équipements à l'intérieur du STECAL.
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nce - Carrières		
Possibilités de construire	Affouillements et exhaussements des sols Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Carrières Installations classées pour l'environnement	Affouillements et exhaussements des sols Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation de carrières et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, soumises ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
Conditions de hauteur	Non réglementé Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.	4 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus)
Conditions d'implantation	Implantation en harmonie avec les constructions voisines existantes	Implantation :

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
	Implantation : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives	➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives ➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité	Non réglementé	Emprise au sol des constructions liées aux activités de carrière limitée à 100m² à l'échelle du STECAL
Conditions réseaux/hygiène	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nj – Jardins collectifs/familiaux		
Possibilités de construire	Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Affouillements et exhaussements des sols Constructions en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels	Affouillements et exhaussements des sols Abris de jardin liés aux jardins collectifs/familiaux
Conditions de hauteur	4 mètres au faîtage	4 mètres au faîtage
Conditions d'implantation	Implantation en harmonie avec les constructions voisines existantes	Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
		➢ Soit en retrait des limites séparatives
Conditions de densité	Limite de 20m² d'emprise au sol pour les constructions	Limite d'un abri de jardin de 12m² d'emprise au sol maximum par jardin individuel
Conditions réseaux/hygiène	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.	➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

STECAL Nspm – Pratique des sports motorisés		
Possibilités de construire	STECAL inexistant dans le PLUih en vigueur	Affouillements et exhaussements des sols Réfection des constructions existantes Aires de stationnement ouvertes au public Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics Nouvelles constructions et installations et extension des constructions existantes liées et nécessaires aux activités sportives motorisées pratiquées dans la zone
Conditions de hauteur		La hauteur est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
Conditions d'implantation		Implantation : ➢ à 35 ou 15 mètres des voies départementales ➢ pour les autres voies : o Soit à l'alignement des voies et emprises publiques o Soit suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et ➢ Soit en limites séparatives Soit en retrait des limites séparatives

	Règlement actuel	Règlement suite modification n°1
Conditions de densité		Emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 200m² d'emprise au sol maximum
Conditions réseaux/hygiène		➢ Raccordement au réseau d'eau potable et défense incendie si nécessaires ➢ Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible ➢ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec rejet possible des excédents de ruissellement dans le réseau ➢ Raccordement au réseau d'électricité ainsi que, pour les nouvelles constructions, aux câbles ou fibre optique lorsqu'ils existent.

Outre les possibilités de construire et les conditions de hauteur, d'implantation et de densité, d'autres règles ont été définies pour les STECAL.
Ces règles sont exposées dans la présentation des modifications apportées au règlement écrit exposée ci-après.

2. Tableau de synthèse de l'évolution des STECAL

Pour les fiches STECAL, il convient de se reporter à l'atlas des STECAL joint à la présente notice.

En rouge, les STECAL supprimés
En orange, les STECAL modifiés
En vert, les STECAL créés
En gris, les STECAL maintenus en l'état

Pour la colonne « Consommation ENAF potentielle », ont été retenues les surfaces actuellement à vocation naturelle, agricole ou forestière intégrées dans l'emprise du STECAL. Les surfaces bâties et/ou artificialisées ont été exclues.

Numéro fiche	Commune	Zonage PLUih en vigueur	Surface STECAL (en ha)	Zonage PLUih projeté	Nouvelle surface STECAL (en ha)	Consommation ENAF potentielle (en ha)
1	Ardenay-sur-Mérize	Nz	2,33	Nz1	2,04	2,04
2	Bouloire	A	-	Azc	1,68	0
3		N	-	Nca	0,22	0,22
4		Nl	-	Nlt2	0,76	0
5		Ngv	0,49	Ngv	0,49	0,36
6		Nz	1,23	Nz	0,71	0
7		Nz/N	1,32	Nz	1,04	0
8	Connerré	A	-	Az	0,44	0
9		Nl	-	Nlt2	0,42	0
10	Coudrecieux	Nj	2,23	N	-	0
11		Nz	0,88	N/A	-	0
12		Nj	0,75	Nj	0,75	0
13	Le Breil-sur-Mérize	Nj	2,44	Nj	2,44	0
14		Nlt	6,73	Nlt2	2,44	0,28
15		Nlt	1,82	Nz	0,62	0
16	Lombron	A	-	Ae	0,08	0
17		A	-	Ae	0,4	0
18		N	-	Ne	0,14	0
19		Nj	2,99	Nj	1,2	0
20	Maisoncelles	Nz	0,4	Nz	0,23	0
21	Montfort-le-Gesnois	Nce	12,53	Nce	12,53	0[1]
22		Nce	4,82	Nce	4,82	0[1]
23		Nj	0,64	Nj/Ne	1,05	0,09
24		N	-	Nlt1	2,46	0

[1] *en raison de sa réversibilité, l'ouverture de carrières n'est pas considérée comme de la consommation d'ENAF*

Numéro fiche	Commune	Zonage PLUih en vigueur	Surface STECAL (en ha)	Zonage PLUih projeté	Nouvelle surface STECAL (en ha)	Consommation ENAF potentielle (en ha)
25		Nl	-	Nspm	6,68	0
26		Nz	1,41	Nz	1,41	0
27	Nuillé-le-Jalais	A	-	Az	0,05	0
28		A	-	Az	0,1	0
29		A	-	Az	0,12	0
30		A	-	Az	0,48	0
31	Savigné l'Evêque	Nj	2,26	N	-	0
32		Nz	0,47	A	-	0
33	Sillé-le-Philippe	A	-	Az	0,06	0
34		Nlt	11,06	Nlt1	2,22	0
35	Soulitré	A	-	Az	2,07	0
36		Nz	0,27	N	-	0
37	St-Célerin-le-Géré	Nbd	0,36	Nbd	0,36	0
38		Nz	0,3	N	-	0
39		Nz	0,4	Nz	0,13	0
40		Nz	1,17	N	-	0
41		Nz	0,41	Nz	0,09	0,05
42		Nz	0,2	Nz	0,08	0,04
43	St-Corneille	Nz	0,21	A	-	0
44	St-Mars-la-Brière	Nz	0,09	A	-	0
45		Nz	1,05	A	-	0
46		Ngv	0,32	Ngv	0,32	0
47		Nce	10,82	Nz	8,37	0
48		Nz	0,65	N	-	0
49		Nz	0,26	Nz	0,26	0,06
50	St-Michel-de-Chavaignes	Nz	0,11	Nz	0,09	0
51		N	-	Nz	0,08	0,08
52	Thorigné-sur-Dué	A	-	Az	0,08	0
53		A	-	Az	0,1	0
54		Ngv	0,76	Ngv	0,76	0,44
55	Torcé-en-Vallée	Nl	-	Nspm	5,58	0,8
56	Tresson	Nz	0,1	N	-	0
57		Nz	0,23	A	-	0
58	Val-de-la-Hune	A	-	Az	0,18	0
59		A	-	Az	0,22	0

Numéro fiche	Commune	Zonage PLUih en vigueur	Surface STECAL (en ha)	Zonage PLUih projeté	Nouvelle surface STECAL (en ha)	Consommation ENAF potentielle (en ha)
60		Nz	0,65	Nz	0,25	0
61		Nz	0,95	Nz	0,16	0
62		Nz	0,19	Nz	0,08	0
63		Nz	0,55	Nz	0,14	0
64		N	-	Nz	0,08	0,08
TOTAL		**44 STECAL**	**76,85**	**53 STECAL**	**67,56**	**4,54**

Le tableau montre ainsi que, si le nombre de STECAL délimités augmente sur le territoire, la surface globale de ces STECAL diminue de plus de 9 ha comparativement aux STECAL délimités dans le PLUih en vigueur. Par ailleurs, à l'échelle de 21 communes, le nombre global de STECAL représente en moyenne environ 2,5 STECAL par commune.
Enfin, seulement 11 STECAL sur les 53 sont susceptibles de conduire, du fait d'une urbanisation autorisée, à une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour une surface globale de 4,54 ha soit moins de 7% de la superficie globale des STECAL.
Il est également à noter que la suppression de certains STECAL va permettre d'éviter une consommation d'ENAF en préservant des espaces non artificialisés actuellement. C'est le cas pour :

- Le STECAL Nz n°36 : 0,27 ha
- Le STECAL Nz n°57 : 0,23 ha

dont la suppression va permettre de préserver 0,5 ha de surfaces naturelles, agricoles ou forestières.

3. Autres évolutions en lien avec le sous-secteur Nl

La zone naturelle N comprend un sous-secteur Nl couvrant des secteurs naturels de loisirs accueillant des usages de loisirs et de découverte.
Le règlement de ce secteur Nl, dans sa version modifiée dans le cadre de la présente modification, permet d'envisager :

- les aménagements légers, les occupations du sol et les équipements de plein air en relation avec la présence d'espaces de nature (sentes, parcs ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes,
- les constructions légères nécessaires à la fréquentation de la zone par le public ou la mise en valeur des espaces naturels, dans une limite d'emprise globale de 50 m² à l'échelle de l'ensemble de la zone.

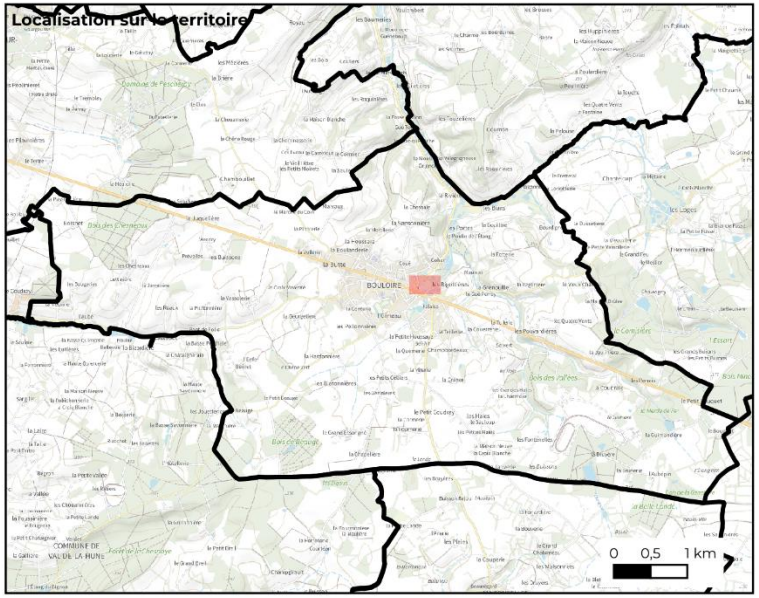
Ces aménagements et constructions relevant d'aménagement et de constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, le secteur Nl ne constitue pas un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL).

Dans le cadre de la modification du PLUih, il est envisagé :

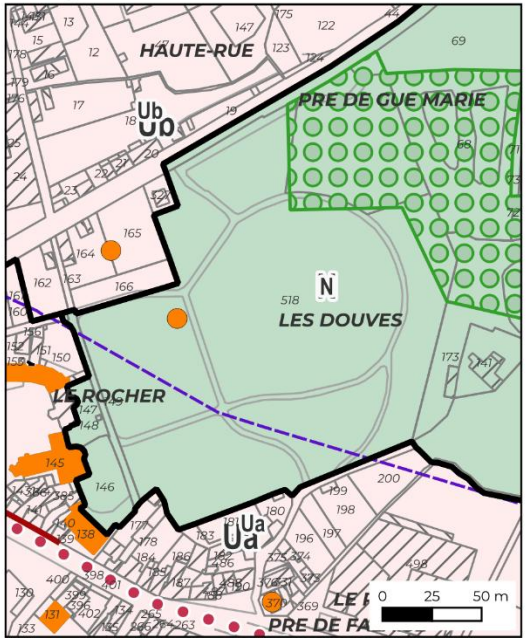
- de créer 3 nouveaux secteurs Nl sur les communes de Bouloire et Savigné l'Evêque,
- de supprimer un secteur Nl sur la commune de Val-de-la-Hune.

Ces évolutions sont présentées et justifiées dans les fiches exposées dans les pages suivantes.

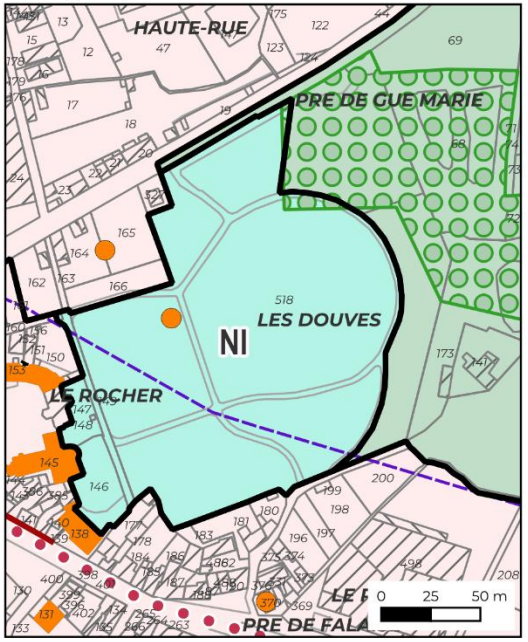
Commune de Bouloire



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



Sous-secteur Nl - Site des Douves

Superficie : 2,17 ha
Occupation actuelle : site sportif et de loisirs

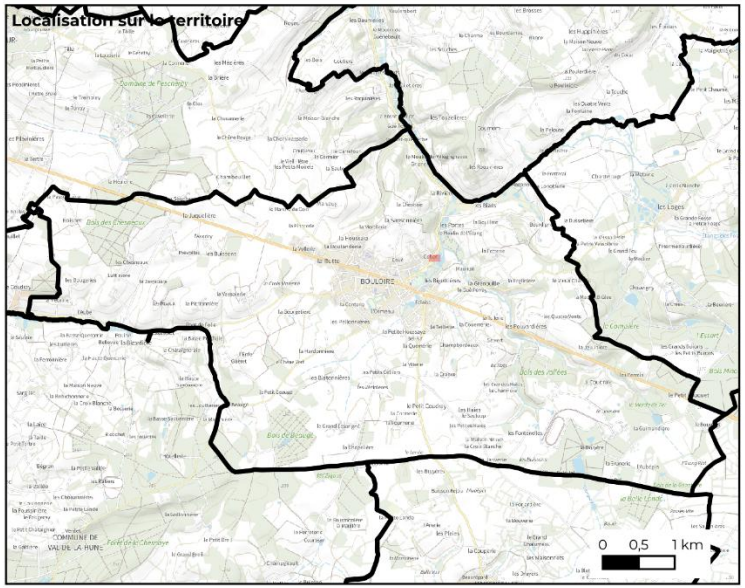
Objectif : permettre le développement du site sportif et de loisirs existant des "Douves" au travers d'aménagements et de constructions légères

Evolution dans le cadre de la modification :
- Réduction de la zone N (-2,17 ha) et reclassement en secteur Nl

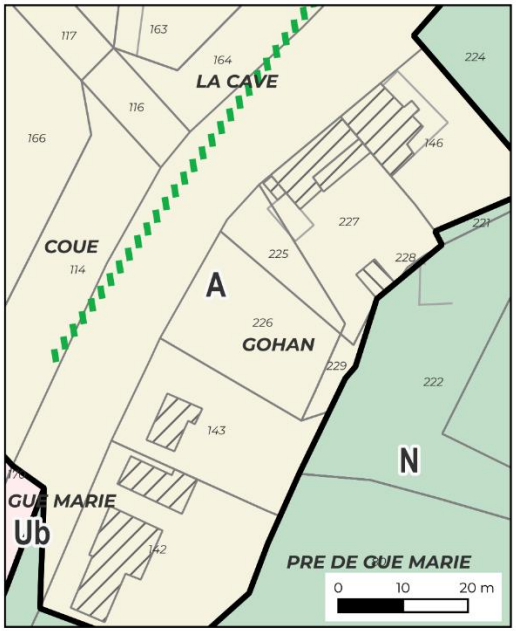
Délimitation du secteur Nl sur vue aérienne



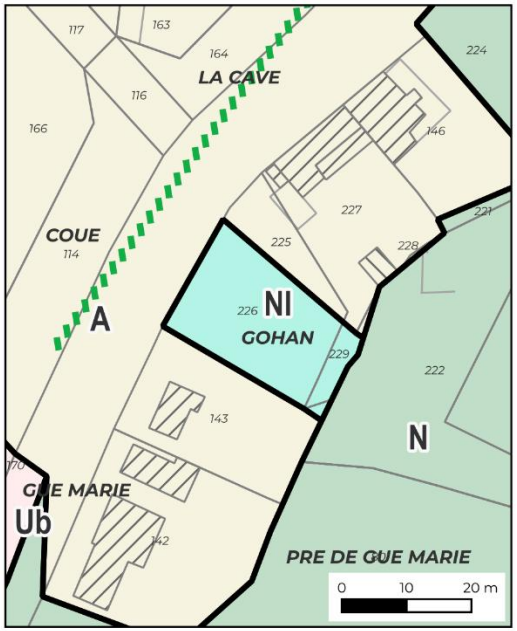
Commune de Bouloire



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



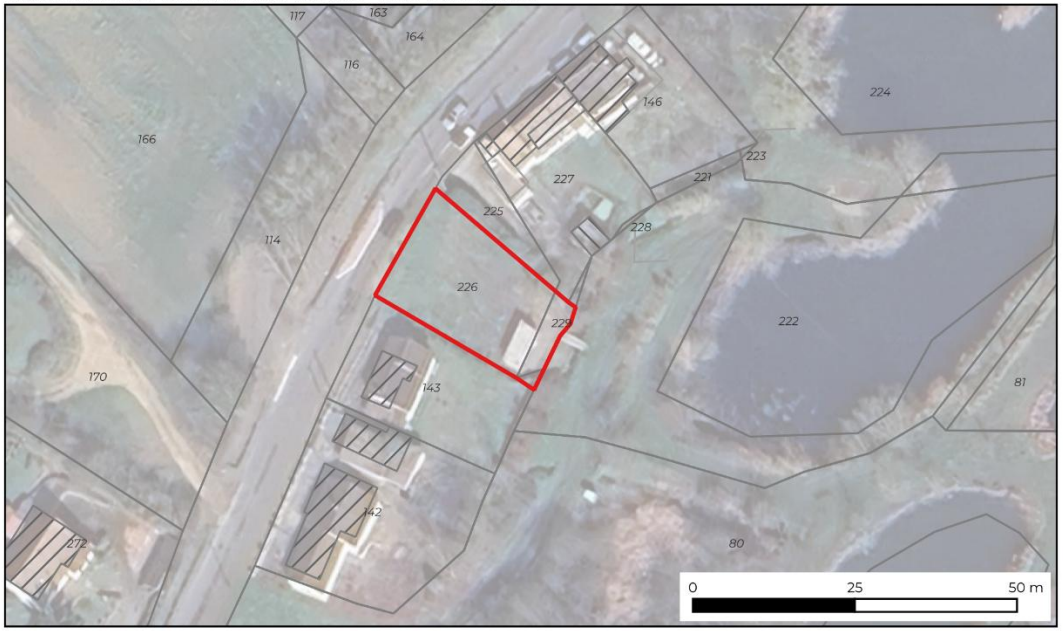
Sous-secteur Nl - Espace Naturel Sensible du Gohan

Superficie : 460m²
Occupation actuelle : abri de pêche (association de pêche locale en charge de l'entretien des étangs intégrés à l'ENS)

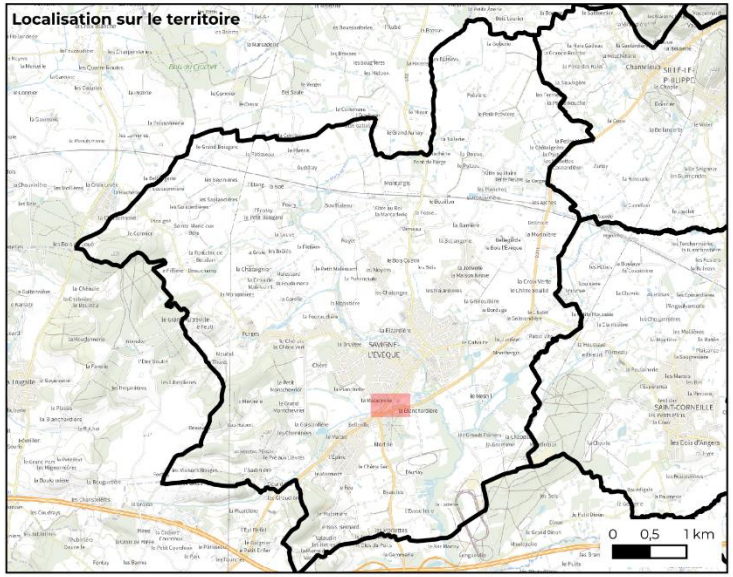
Objectif : permettre l'accessibilité et l'accueil du public fréquentant l'espace naturel sensible du Gohan à proximité immédiate (convention de partenariat entre la commune de Bouloire et le département de la Sarthe sur ce site de 18 ha composé d'une mosaïque d'habitats occupant majoritairement les zones humides et d'étangs de pêche et mares)

Evolution dans le cadre de la modification :
- Réduction de la zone A (-0,05ha) et reclassement en secteur Nl

Délimitation du secteur Nl sur vue aérienne



Commune de Savigné l'Evêque



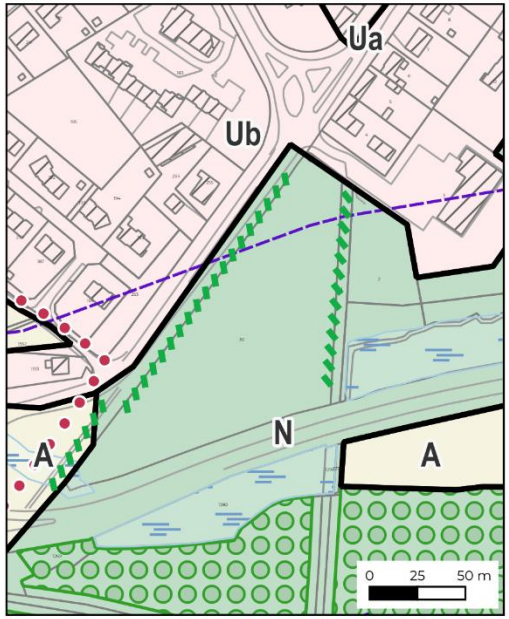
Sous-secteur Nl - Zone de loisirs

Superficie : 8000m²
Occupation actuelle : prairie, dépôt de matériaux

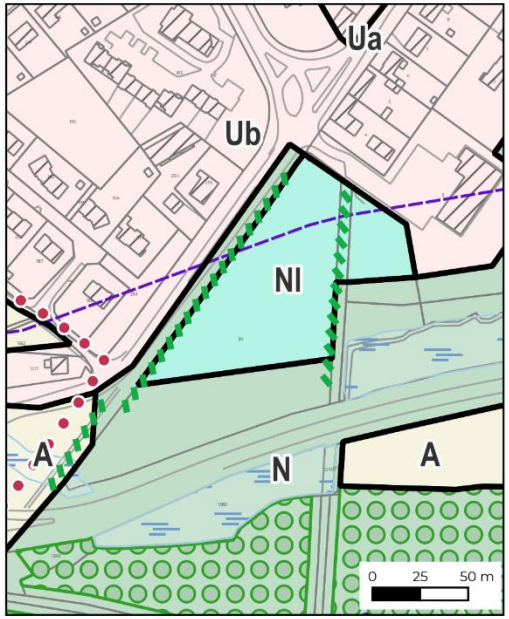
Objectif : accompagner la création d'une zone de loisirs communale en lien avec la mise en valeur des espaces naturels (espace naturel, revalorisation d'une zone humide, parking covoiturage et borne IRVE, constructions légères)

Evolution dans le cadre de la modification :
- Réduction de la zone N (-0,8 ha) et reclassement en secteur Nl

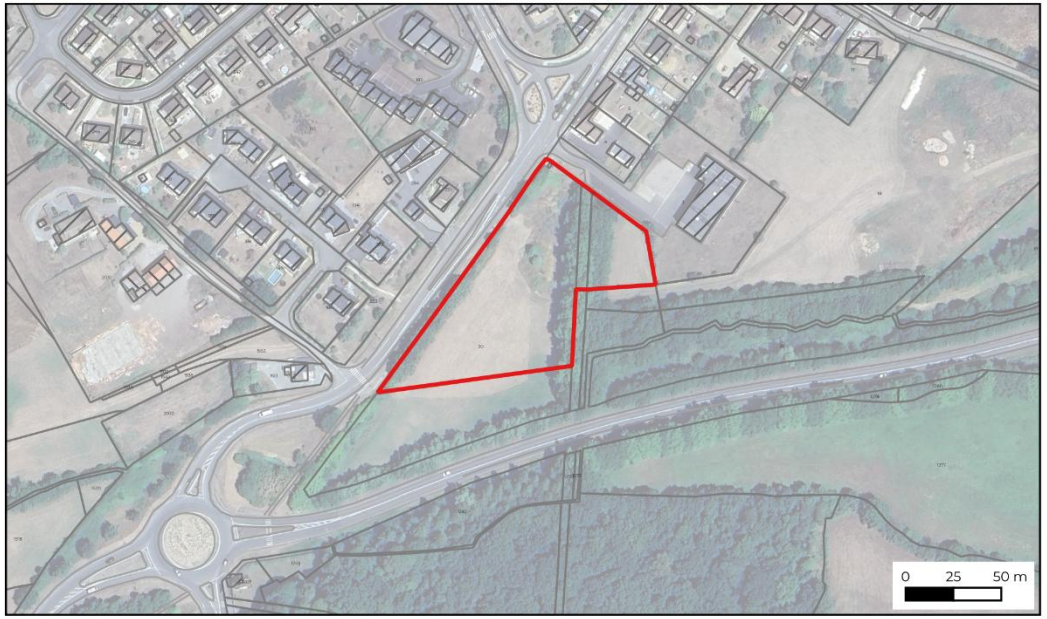
Zonage avant modification n°1



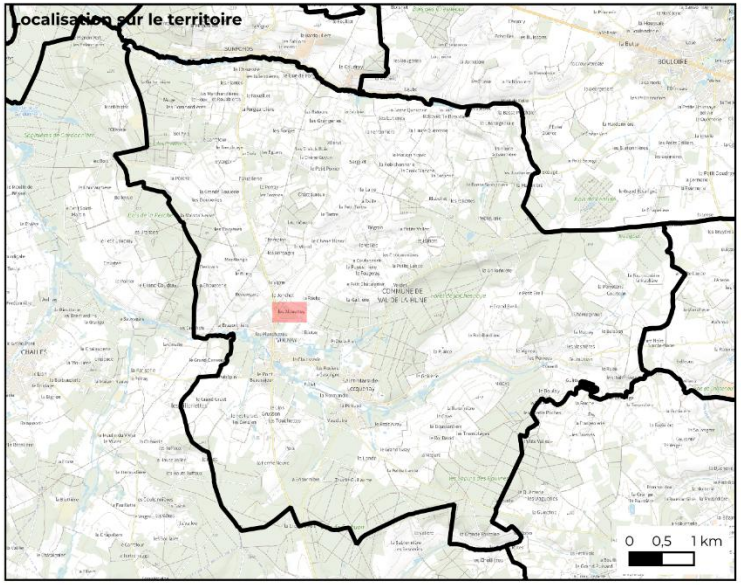
Zonage après modification n°1



Délimitation du secteur Nl sur vue aérienne



Commune de Val de la Hune



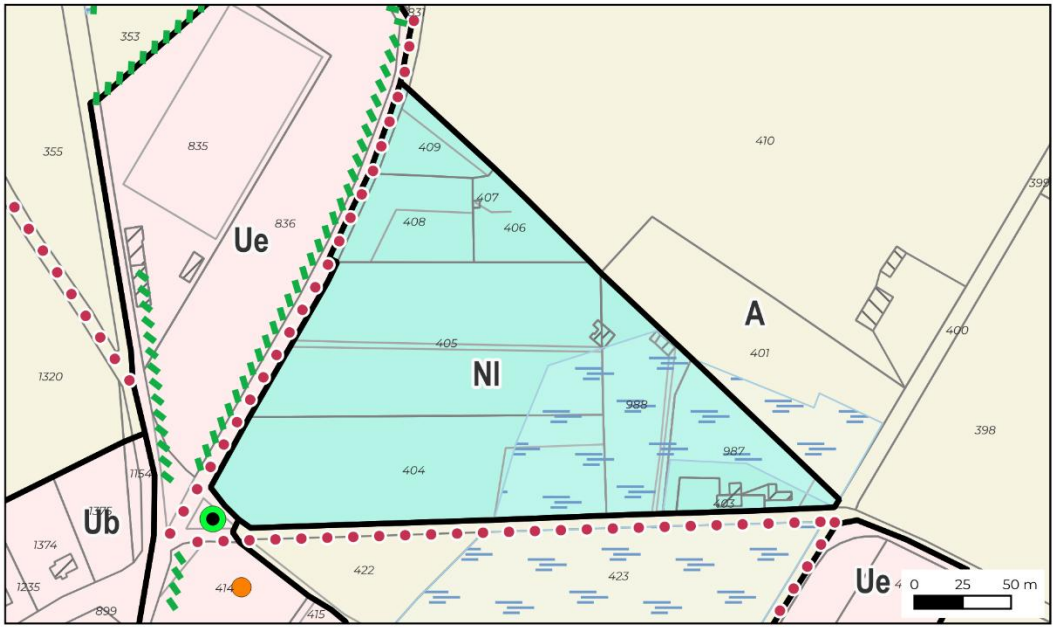
Sous-secteur Nl L'Alouette

Superficie : 3,73 ha
Occupation actuelle : espaces boisés, habitation et annexes

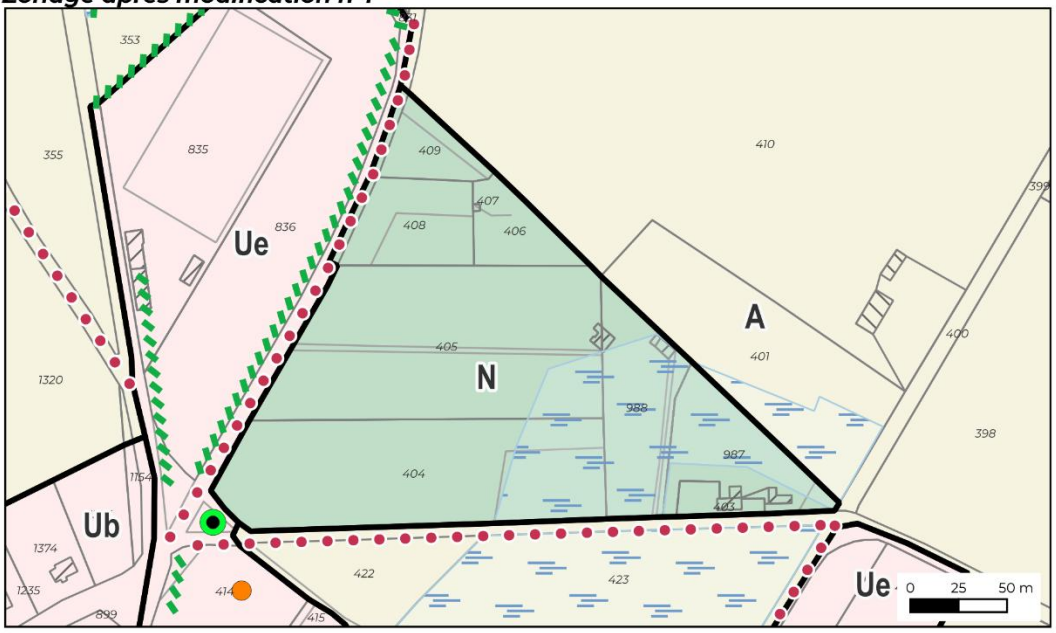
Objectif : prendre en compte l'absence de projet sur un secteur par ailleurs boisé et partiellement concerné par une zone humide. Cette sensibilité justifie un reclassement dans une zone naturelle plus protectrice.

Evolution dans le cadre de la modification :
- Suppression d'un sous-secteur Nl à vocation de loisirs (-3,73 ha)
- Reclassement du secteur dans la zone naturelle N (+3,73 ha)

Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



4. Suppression du secteur Nmi à vocation militaire

Le secteur Nmi est un sous-secteur de la zone naturelle N correspondant à une zone en lien avec la présence d'activités militaires (camp d'Auvours) et autorisant à ce titre les constructions et aménagements en lien avec cette vocation.
Ce secteur couvre une surface d'environ 552 ha à cheval sur les communes de St-Mars-la-Brière, Ardenay-sur-Mérize et Le-Breil-sur-Mérize.
Les secteurs concernés présentent une sensibilité forte en raison de leur caractère essentiellement boisé mais aussi de l'intégration de l'essentiel des secteurs au sein de zones de sensibilité environnementale majeure :

- Zone Spéciale de Conservation FR5200647 (zone Natura 2000) « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (265,58 ha soit 48,1% de l'emprise du secteur Nmi)
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Vallée du Narais et affluents » (552,39 ha soit 100% de l'emprise du secteur Nmi).

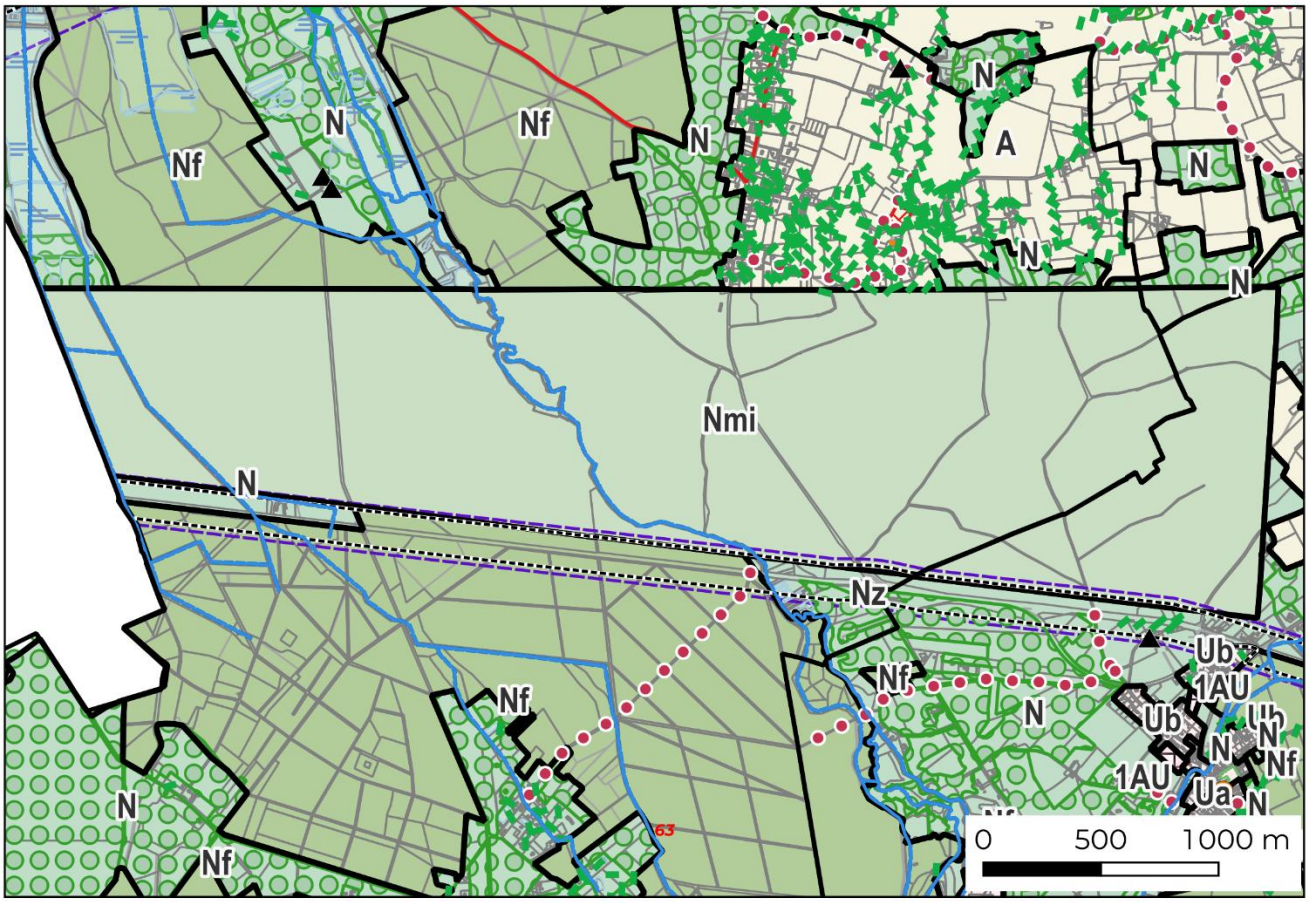
En raison de cette sensibilité, il est proposé de reclasser l'ensemble du site militaire au sein de zonages plus protecteurs :

- La zone naturelle Nf destinée à couvrir les espaces à vocation forestière, qui va intégrer l'ensemble des espaces concernés par la zone Natura 2000,
- La zone naturelle N couvrant les autres espaces naturels du territoire et qui va intégrer, dans le cadre de la modification du PLUih, la portion du secteur Nmi non concernée par la zone Natura 2000.

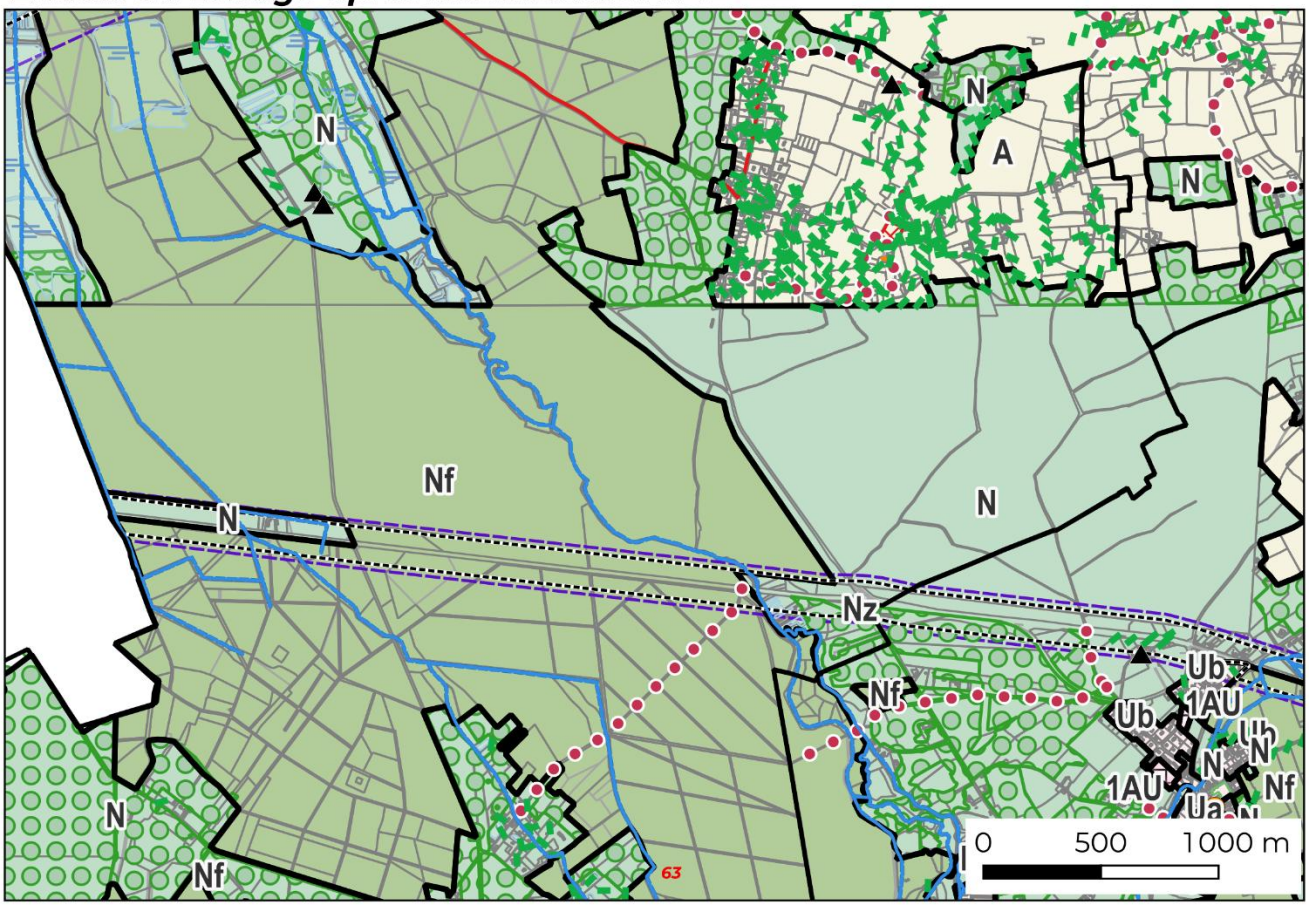
Ces deux zones apporteront de meilleures garanties de protection, tout en maintenant la possibilité de création de constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'une compatibilité avec la sauvegarde de ces espaces naturels et des paysages.

La modification du zonage est exposée en page suivante.

Extrait du zonage avant modification n°1



Extrait du zonage après modification n°1



VI- IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Dans le cadre de la modification du PLUih, il est souhaité procéder à l'identification de plusieurs bâtiments sur les documents graphiques afin de leur permettre de changer de destination soit pour de l'habitat soit pour des activités économiques (services, touristiques).
Les bâtiments identifiés vont concerner les communes d'Ardenay-sur-Mérize, Bouloire, Savigné l'Evêque, Soulitré et Tresson.

Pour rappel, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination lors de l'élaboration du PLUih s'est appuyée sur une liste de critères relatif à :

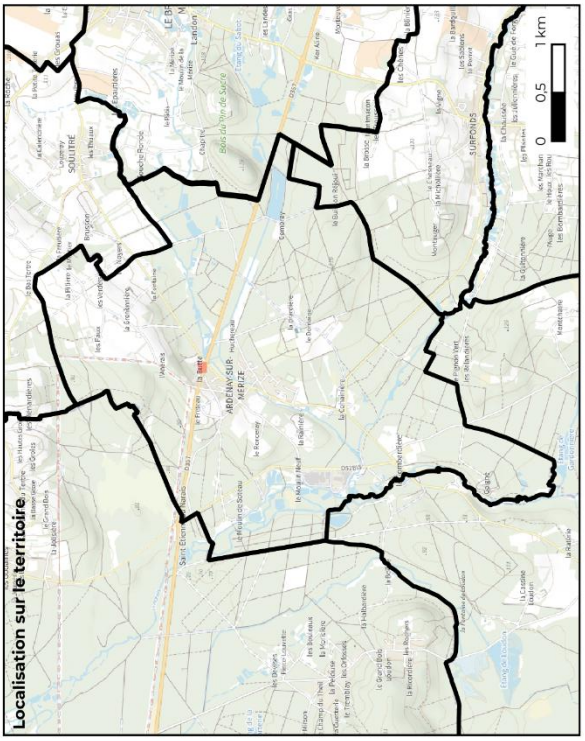
- La situation du bâtiment (isolé, au sein d'un hameau, à proximité d'une exploitation agricole)
- La typologie du bâtiment (maison rurale, bâtiment d'exploitation, petit patrimoine local)
- L'état du bâtiment (en ruine, dégradation de la structure porteuse ou de la toiture, bon état général)
- L'accessibilité du bâtiment (voie communale, voie départementale, chemin rural, absence d'accessibilité)
- Le gabarit de la voirie (>3,5m, <3,5m)
- La desserte par les réseaux (absence de desserte, assainissement collectif, eau, gaz/électricité, téléphone/internet, présence des réseaux à proximité)
- La prise en compte de l'environnement et des risques (intégration dans une zone protégée (Natura 2000, ZNIEFF, risque naturel)
- L'impact sur l'activité agricole.

1. Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Ardenay-sur-Mérize

En bordure de la RD357, deux bâtiments historiques d'activités (ancien relais de poste) devenus dépendances d'habitation, prennent place au sein des parcelles AC16 et 18 et font actuellement l'objet de réflexions en vue de leur transformation en bâtiment d'activités de type « activités de services » (salle de réception, etc.)
Ces bâtiments s'insèrent dans une trame urbanisée en bordure de la voie départementale et sont désormais enclavés entre plusieurs maisons d'habitation.
Leur transformation permettrait une valorisation de cet ensemble bâti présentant un intérêt patrimonial et sa conservation dans le temps.
Le site est actuellement classé en zone naturelle N au sein du PLUih.
Dans le cadre de la modification, il est donc proposé de procéder au repérage des bâtiments et de compléter le règlement de la zone N pour permettre leur transformation vers la destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Cette possibilité ne concernerait que ces bâtiments en zone N dans le PLUih et un symbole spécifique est donc créé (triangle rouge).

Commune d'Ardenay-sur-Mérize

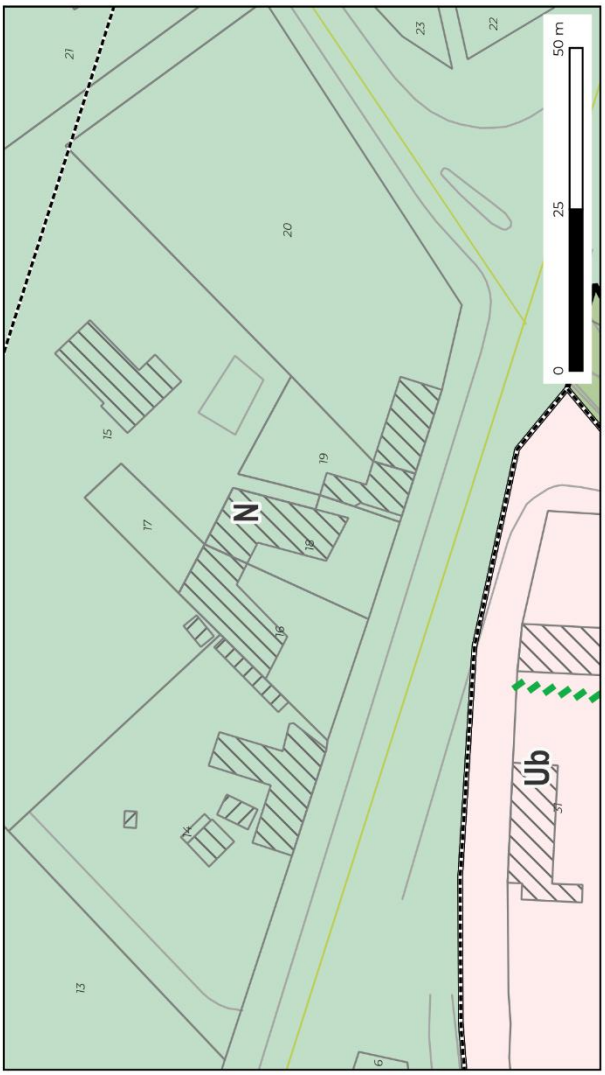
Localisation sur le territoire



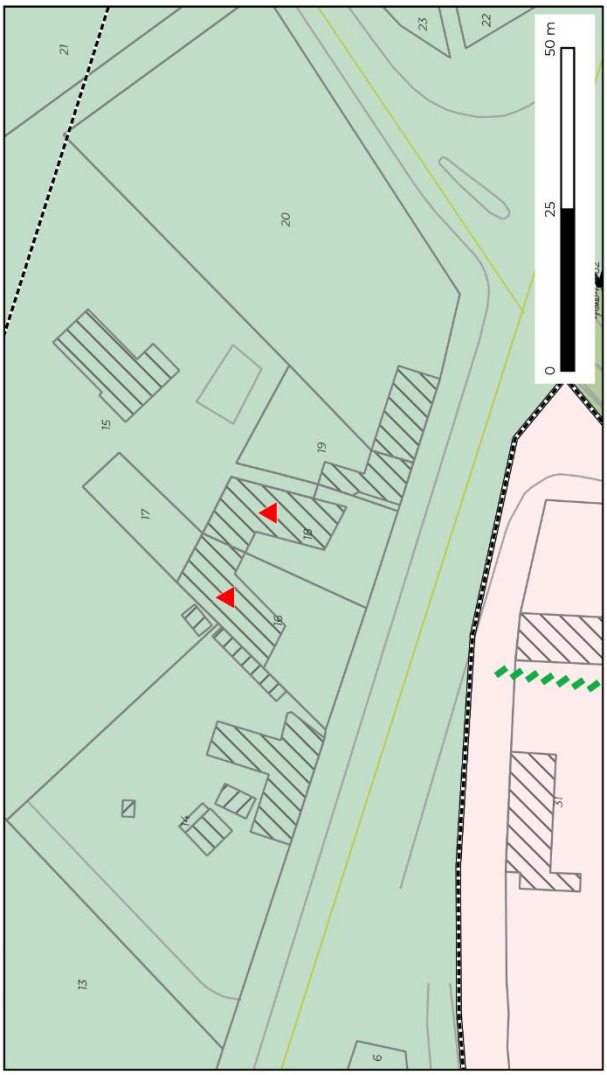
Vue aérienne



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



Présentation du site et des bâtiments identifiés

Les bâtiments sont localisés à l'écart de toute activité agricole en activité et s'insèrent dans une trame bâtie et habitée, présente de part et d'autre de la RD357. Aucune incidence n'est donc attendu sur les activités agricoles.

Les bâtiments présentent un intérêt patrimonial indéniable et un potentiel de valorisation. Ils sont en bon état (structure porteuse et toiture notamment).

Les bâtiments sont localisés à proximité des réseaux notamment des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

La desserte peut être réalisée directement depuis la RD357, les accès ayant fait l'objet d'une validation par les services du Département de la Sarthe.

Le site est par ailleurs localisé à l'écart des principales zones de risque majeur (inondation, remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain). Il est toutefois localisé dans un secteur soumis à des obligations légales de débroussaillement en raison de l'importante couverture boisée de la commune. Par ailleurs, les bâtiments sont situés dans la zone de nuisances sonores en bordure de la RD357 mise en place en raison du trafic important présent sur cette voie (NB : en bordure de la RD357 classée « voie à grande circulation », une marge de recul de 75 mètres s'applique en vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Cette marge de recul ne s'applique toutefois pas dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment existant).

Enfin, les bâtiments sont localisés en bordure de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Narais et affluents », la Mérize passant à une centaine de mètres des bâtiments.

Vue sur les bâtiments depuis la RD357



2. Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Bouloire

En limite du territoire du Breil-sur-Mérize, au lieu-dit « La Passonnière », une ancienne exploitation agricole a fait l'objet d'une reprise par un tiers à l'activité agricole (parcelles ZA12 et13).
La vocation agricole des bâtiments fait obstacle à leur usage et évolution comme habitation pour des non-agriculteurs. Les constructions étant en effet initialement rattachées à une exploitation agricole, elles possèdent la sous-destination « Exploitation agricole », y compris les habitations présentes. Ces habitations sont constituées d'une vieille maison de ferme (longère) et d'un pavillon construit dans les années 60. Le site comprend également une ancienne écurie.
Afin de valider leur usage comme habitation non agricole, il convient de permettre leur changement de destination vers l'habitat. Le site est actuellement classé en zone agricole A au sein du PLUih. Le règlement de la zone A peut autoriser le changement de destination d'un bâtiment vers l'habitat ou l'hébergement à la condition que ce bâtiment soit spécifiquement repéré sur le plan de zonage.
En conséquence, il est décidé de procéder à l'identification des bâtiments concernés comme pouvant changer de destination sur les plans de zonage.

Présentation du site et des bâtiments identifiés
L'ancienne exploitation agricole est désormais localisée à l'écart de tout site d'exploitation agricole en activité. Il s'insère toutefois au cœur d'un vaste espace agricole constitué d'un parcellaire de grandes cultures (blé, maïs). Le changement de destination en permettant l'implantation de tiers à l'activité agricole au sein de ces espaces agricoles est susceptible de générer un potentiel de conflit de voisinage et des contraintes à l'activité agricole.
Les trois constructions sont en bon état général et la longère et l'écurie constituent un bâti d'intérêt patrimonial rural. Le pavillon est quant à lui sans intérêt patrimonial majeur.
Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité mais à l'écart du réseau d'assainissement collectif (nécessité d'un dispositif d'assainissement collectif). La desserte s'organise depuis un chemin rural de gabarit suffisant, relié à la RD357.
Le site est par ailleurs localisé à l'écart des principales zones de risque majeur (inondation, remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain, feux de forêt) et éloigné des secteurs d'intérêt environnemental majeur (zone Natura 2000, ZNIEFF, etc.)

Vue sur la longère



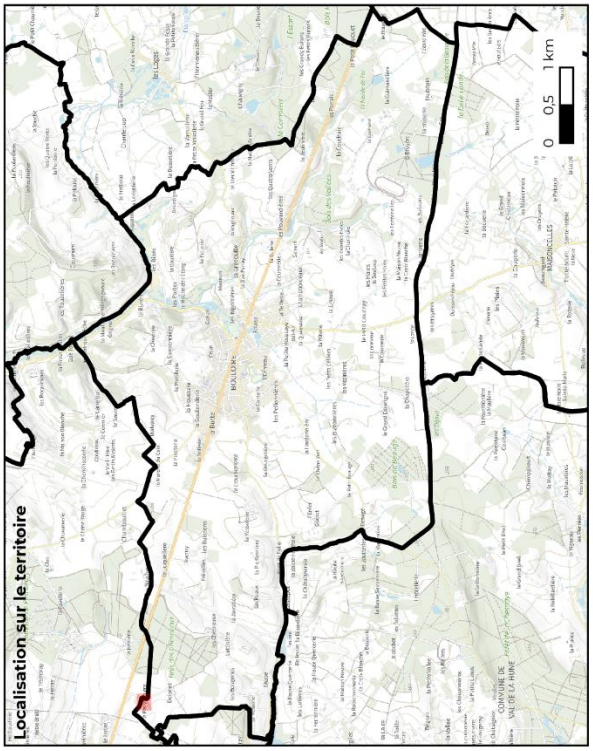
Vue sur l'habitation années 60



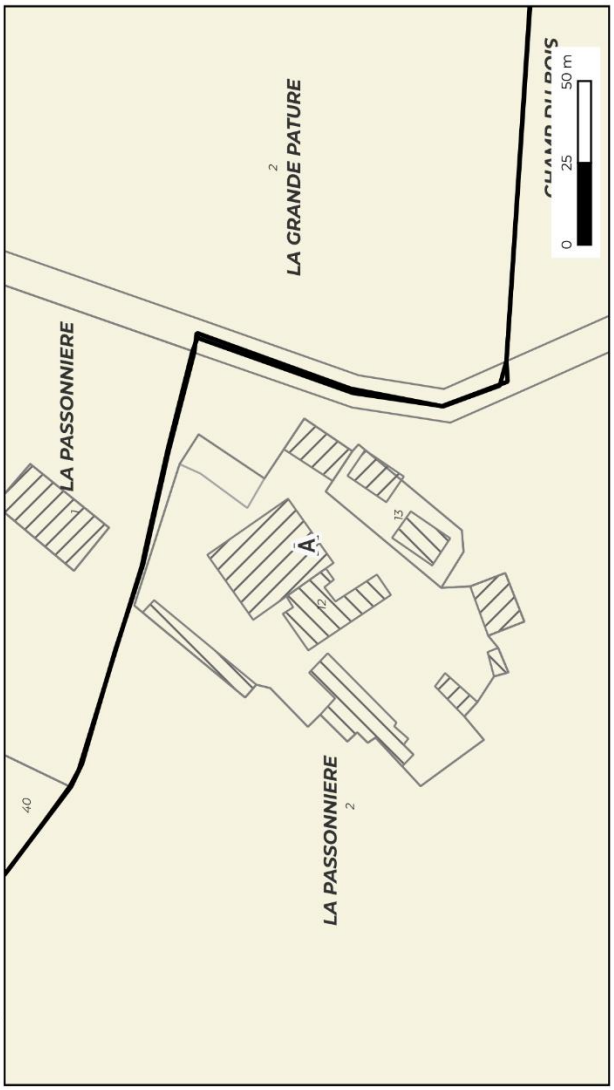
Vue sur l'ancienne écurie



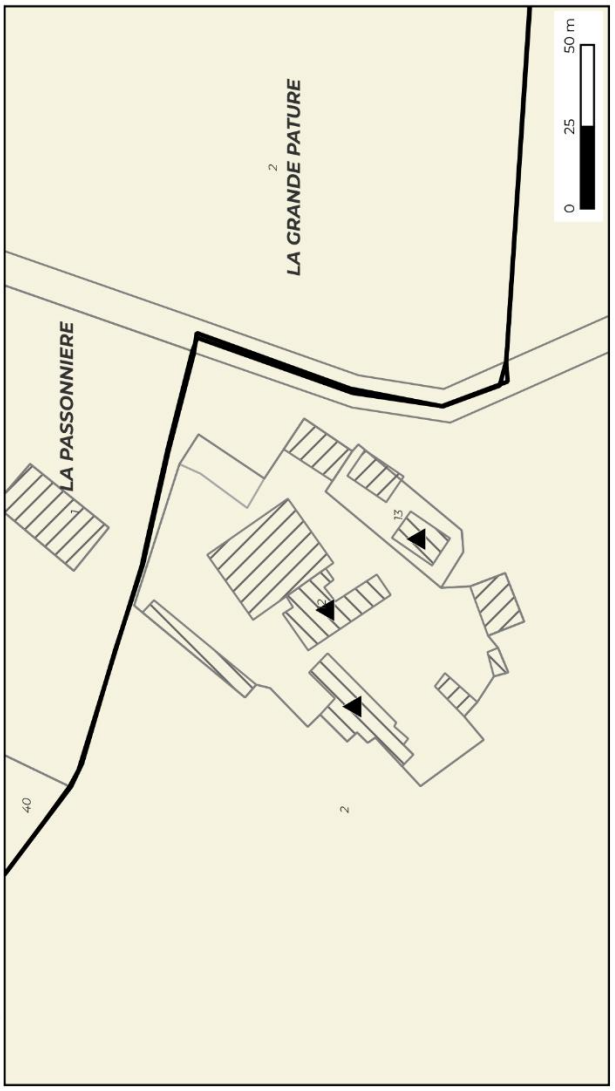
Commune de Bouloire



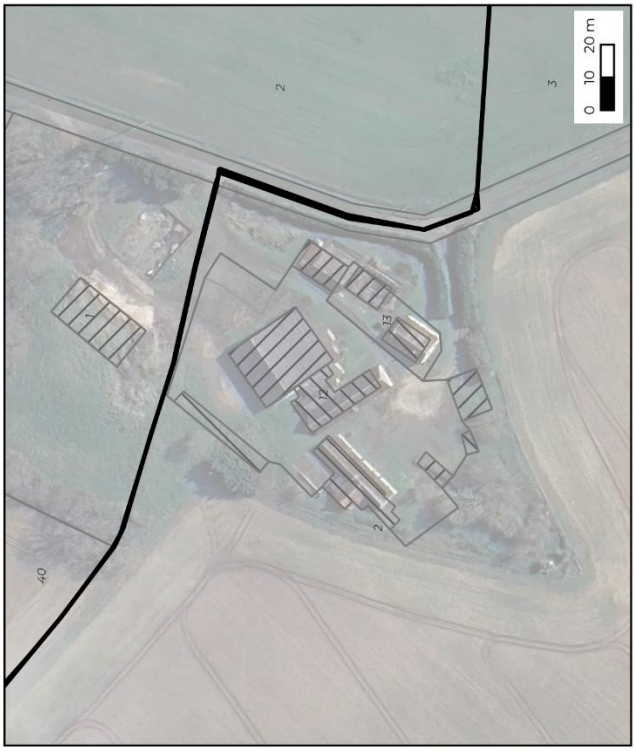
Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



Vue aérienne



3. Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination à Savigné l'Evêque

Sur la commune de Savigné l'Evêque, au lieu-dit « la Morionnière », une activité d'hébergements touristiques (Au gîte savignéen) existe sur la parcelle F286.
Dans le cadre du développement de ce site touristique, il est envisagé la transformation d'une ancienne grange (dépendance d'habitation) en salle de réunion/réception pour des séminaires ou mariages.
Le bâtiment concerné fait déjà l'objet d'un repérage sur les plans de zonage destiné à permettre son changement de destination. Toutefois, le règlement de la zone A dans laquelle est située la grange ne permet que le changement de destination vers l'habitation. Or, la transformation envisagée porterait sur un changement de destination à vocation d'activités de services.

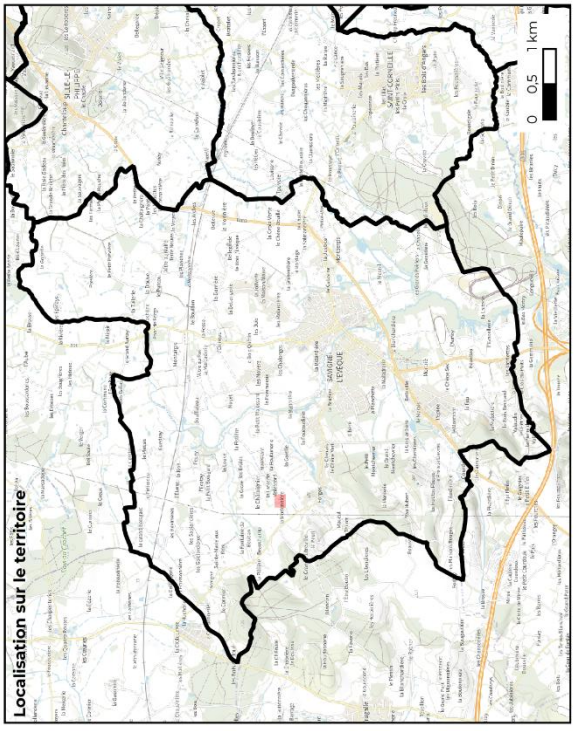
Dans le cadre de la modification, il est donc proposé de maintenir le repérage du bâtiment mais de le modifier pour permettre sa transformation vers la destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Cette possibilité ne concernerait que cet unique bâtiment dans le PLUih au sein de la zone A et un symbole spécifique est donc créé (triangle rouge).
Le règlement de la zone A est par ailleurs complété pour permettre le changement de destination vers l'activité de services envisagée *(cf. ci-après)*.

Présentation du site et du bâtiment identifié
Le site est aujourd'hui destiné à l'hébergement touristique et n'a plus aucune vocation agricole. Aucune exploitation agricole en activité n'est présente à proximité. La transformation de la grange en salle de réunion/réception n'est pas susceptible de générer de nouvelles contraintes majeures pour l'activité agricole.
La construction présente un intérêt patrimonial au regard de ses caractéristiques et de son bon état général.
Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité mais à l'écart du réseau d'assainissement collectif (nécessité d'un dispositif d'assainissement collectif). La desserte s'organise depuis un chemin rural de gabarit suffisant.
Le site est enfin localisé à l'écart des zones à fort enjeu de risques naturels et éloigné des secteurs d'intérêt environnemental majeur (zone Natura 2000, ZNIEFF, etc.)
Il est en revanche localisé dans la zone d'effets létaux en bordure du gazoduc DN900-1980-Auvers-le-Hamon Cherré (SUP1). Pour rappel, dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet.

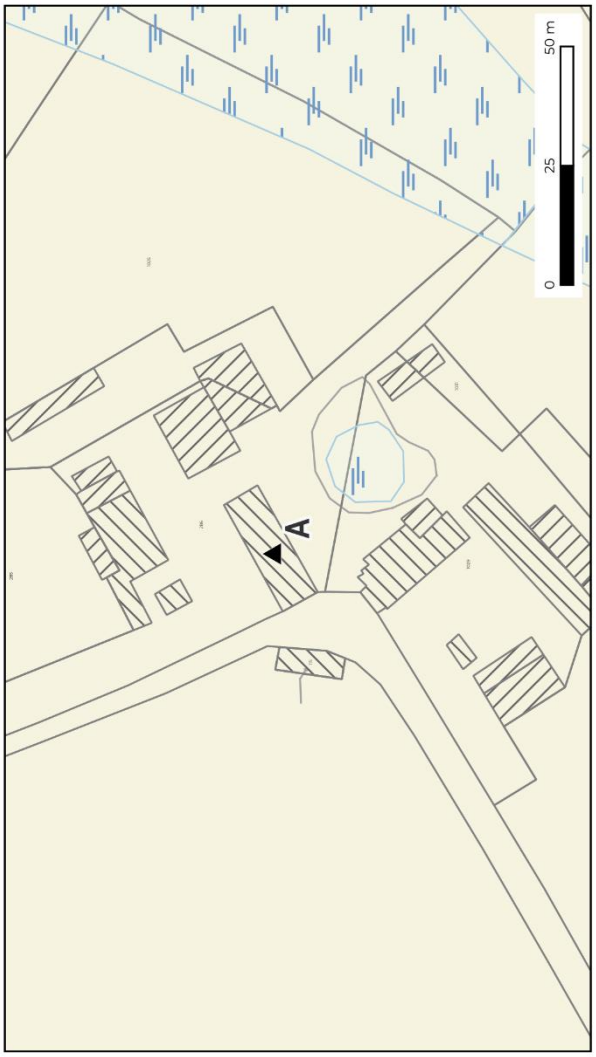
Vue sur la grange



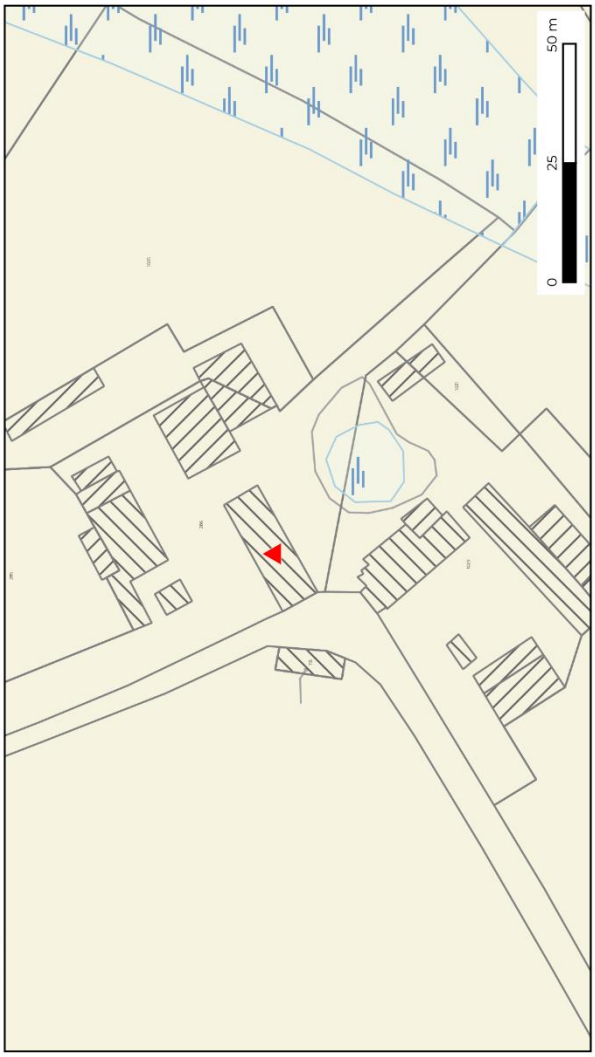
Commune de Savigné l'Evêque



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



Vue aérienne



4. Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Tresson

a. Changement de destination aux Haies

Au lieu-dit « Les Haies » sur le territoire de Tresson, la parcelle D27 accueille des constructions à vocation touristique.
Les propriétaires envisagent aujourd'hui la transformation de ces bâtiments en habitation pour leur usage, transformation nécessitant de procéder à un changement de destination.
Les bâtiments concernés n'étant pas repérés sur les plans de zonage, le règlement de la zone A dans laquelle sont situés les constructions ne permet pas de procéder au changement de destination souhaité. Il convient donc, dans le cadre de la modification du PLUih, de procéder au repérage des bâtiments concernés, ce repérage permettant d'autoriser le changement de destination à usage d'habitation.

Présentation du site et des bâtiments identifiés
Le site est aujourd'hui destiné à l'hébergement touristique et n'a plus aucune vocation agricole. Aucune exploitation agricole en activité n'est présente à proximité. La transformation en habitation n'est pas susceptible de générer de nouvelles contraintes majeures pour l'activité agricole.
Les constructions présentent un intérêt patrimonial au regard de leurs caractéristiques et de leur bon état général. Leur qualité patrimoniale a même justifié leur protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUih.
Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité mais à l'écart du réseau d'assainissement collectif (nécessité d'un dispositif d'assainissement collectif). La desserte s'organise depuis un chemin rural de gabarit suffisant.
Le site est enfin localisé à l'écart des zones à fort enjeu de risques naturels et éloigné des secteurs d'intérêt environnemental majeur (zone Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Il est toutefois localisé dans un secteur soumis à des obligations légales de débroussaillement en raison de la proximité d'un boisement à l'ouest.

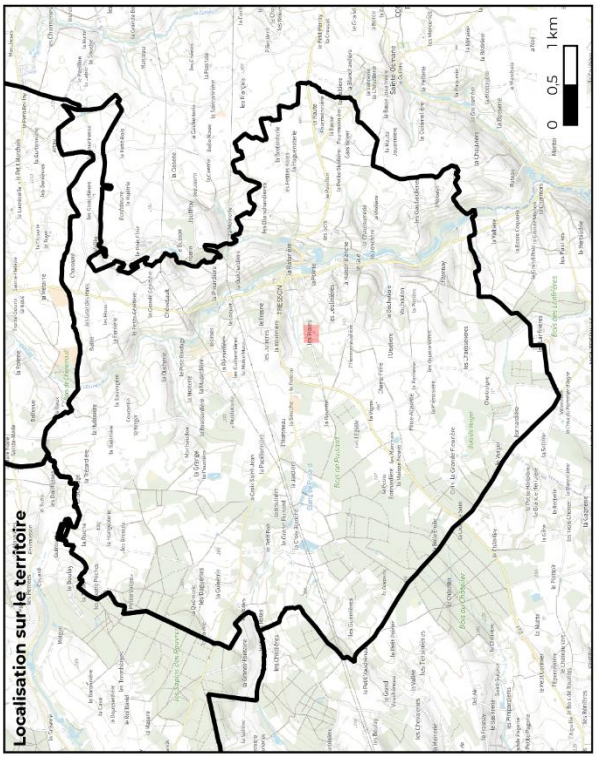
Vue sur le premier bâtiment



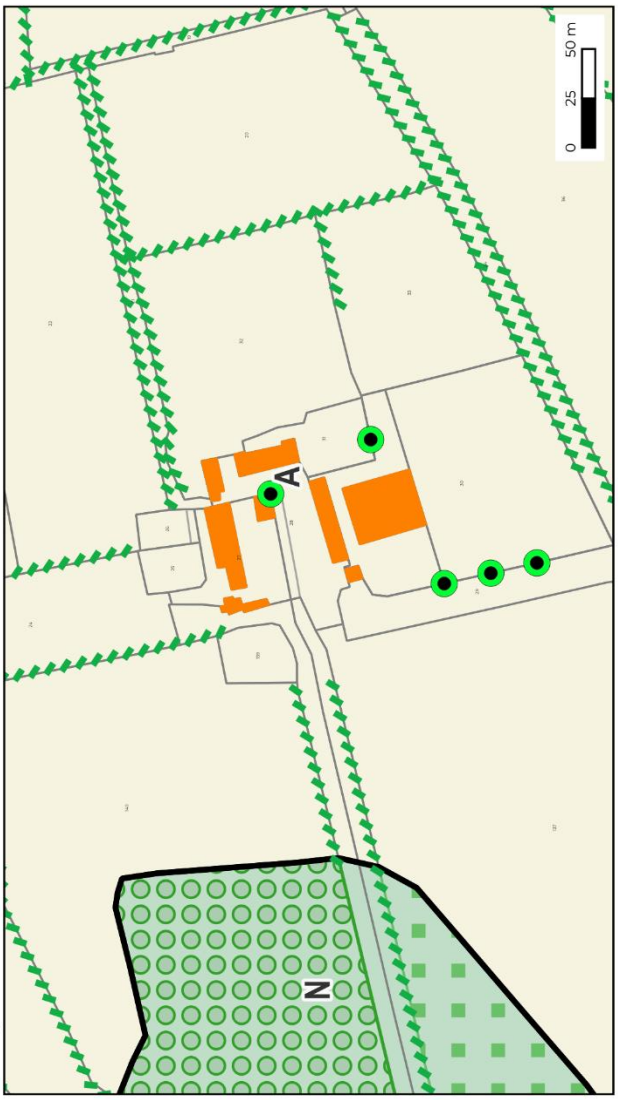
Vue sur le deuxième bâtiment



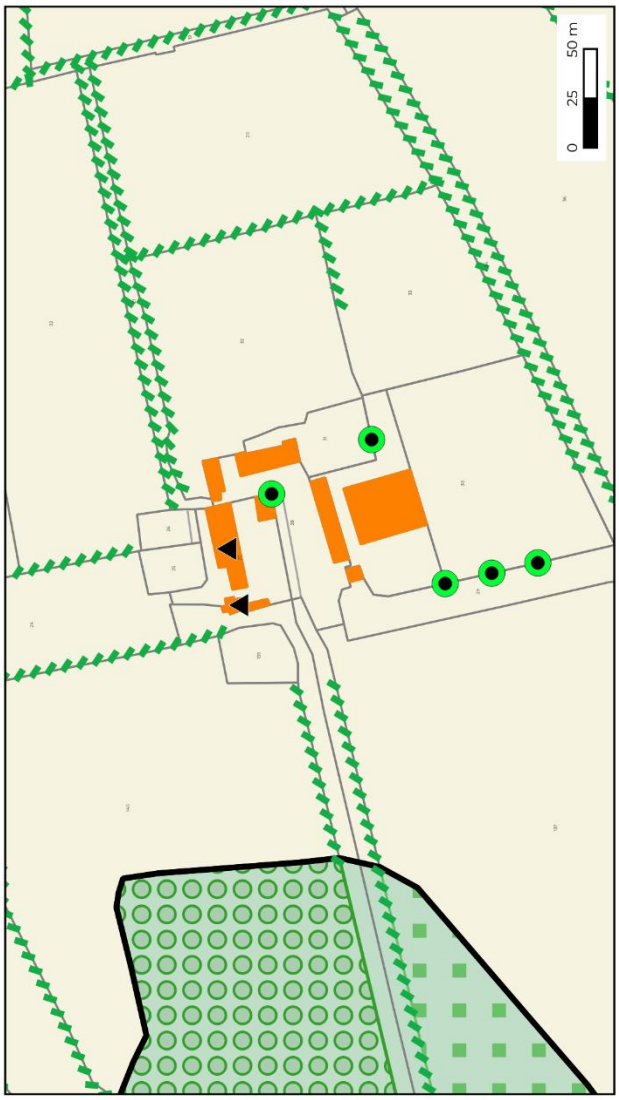
Commune de Tresson



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



Vue aérienne



b. Changement de destination à la Roulinière

A la sortie du bourg de Tresson, au lieu-dit « la Roulinière », un bâtiment agricole a été racheté en 2023 par un artisan (menuisier-charpentier-couvreur) en vue de l'utiliser à des fins professionnelles non agricoles (parcelle D768).
Cette transformation d'un usage agricole vers un usage artisanal constitue un changement de destination actuellement non autorisé par le PLUih compte tenu :

- de l'absence de repérage dudit bâtiment sur les plans de zonage,
- de la limitation des possibilités de changement de destination en zone A au seul usage d'habitation.

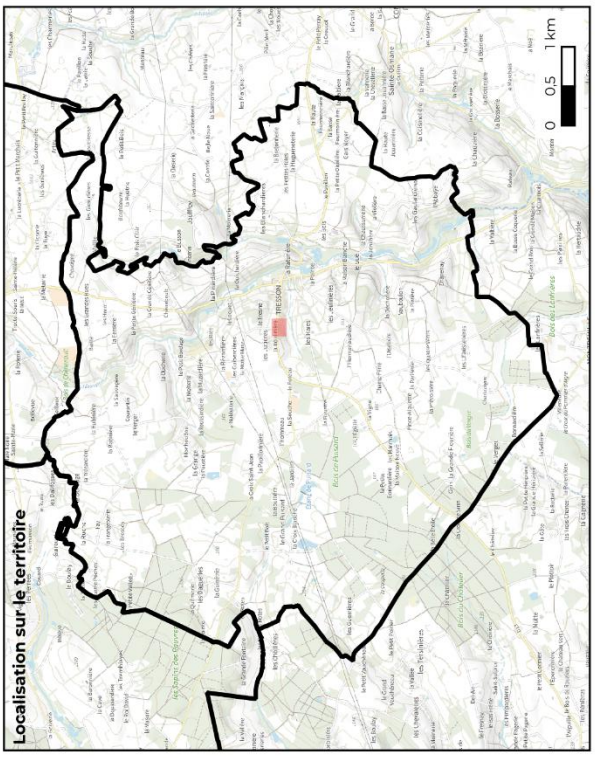
Dans le cadre de la modification, il est souhaité que le bâtiment puisse être repéré sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination vers un usage d'artisanat/industrie. Cette possibilité devant être limité au seul bâtiment concerné sur le territoire communautaire, un symbole particulier est créé (triangle violet). Par ailleurs, cela nécessite de compléter le règlement de la zone A pour permettre le changement de destination vers l'activité artisanale envisagée *(cf. ci-après)*.

Présentation du site et du bâtiment identifié
Le bâtiment est à l'origine un bâtiment à vocation agricole ne présentant pas d'intérêt patrimonial particulier mais son état général est bon et compatible avec l'exercice d'une activité artisanale.
L'exploitation agricole (GAEC de la Roulinière) à laquelle étant initialement rattaché le bâtiment possède toujours des bâtiments agricoles à proximité, à l'ouest.
Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité mais à l'écart du réseau d'assainissement collectif (nécessité d'un dispositif d'assainissement collectif). La desserte s'organise depuis la RD13 (route du Grand-Lucé).
Le site est enfin localisé à l'écart des zones à fort enjeu de risques naturels et éloigné des secteurs d'intérêt environnemental majeur (zone Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

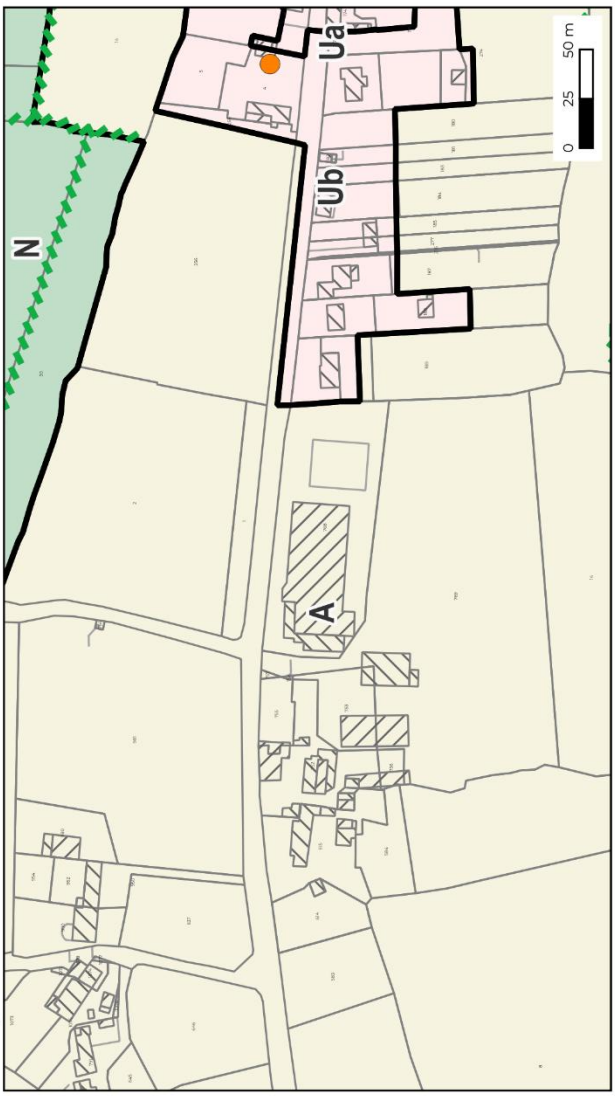
Bâtiment à la Roulinière



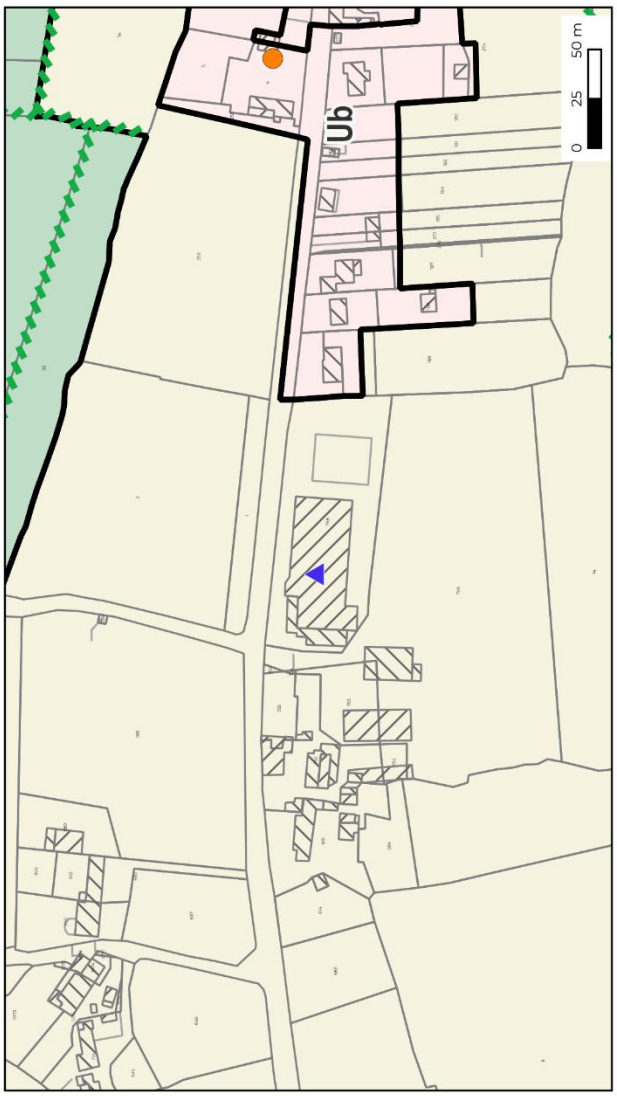
Commune de Tresson



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



Vue aérienne



5. Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination à Soulitré

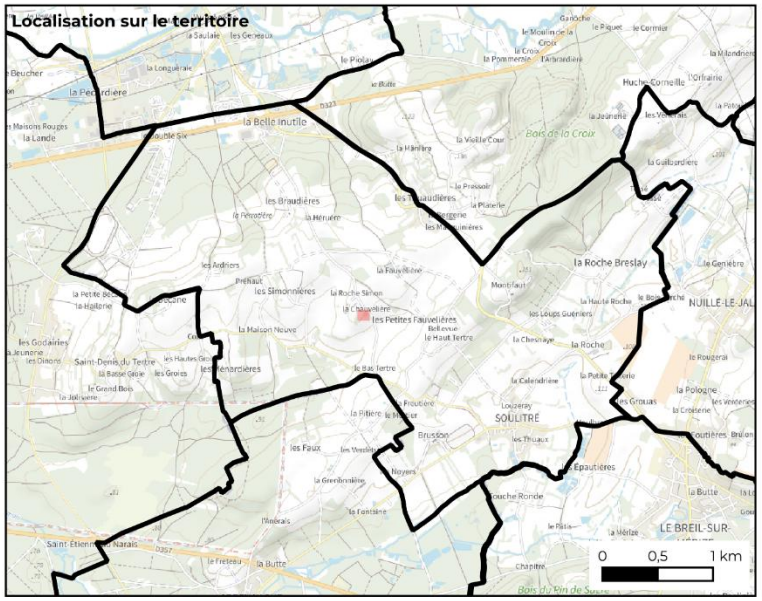
Au lieu-dit « la Chauvelière » à Soulitré, un projet de transformation des dépendances d'une habitation en gîte à vocation touristique est envisagé (parcelle A824).
Le règlement de la zone A permet ce type de transformation dès lors que le bâtiment est repéré sur les plans de zonage. En conséquence et afin de permettre la réhabilitation de ces bâtiments, qui présentent un intérêt patrimonial, il convient de procéder à l'identification des dépendances sur les documents graphiques du PLUih.

Présentation du site et du bâtiment identifié
Le site ne présente aucune vocation agricole, constitué d'une habitation et d'une dépendance, localisées à plus de 100 mètres de tout site d''exploitation agricole en activité. Le site s'inscrit dans un contexte agricole avec un parcellaire de cultures à proximité. L'habitation existante permet toutefois d'éviter toute nouvelle incidence sur le parcellaire agricole du fait de la transformation de la dépendance en gîte.
La construction présente un intérêt patrimonial au regard de ses caractéristiques. Son état d'abandon fait toutefois craindre une détérioration importante en l'absence de tout projet de valorisation.
Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité mais à l'écart du réseau d'assainissement collectif (nécessité d'un dispositif d'assainissement collectif). La desserte s'organise depuis un chemin rural de gabarit suffisant.
Le site est enfin localisé à l'écart des zones à fort enjeu de risques naturels et éloigné des secteurs d'intérêt environnemental majeur (zone Natura 2000, ZNIEFF, etc.)

Vue sur la dépendance



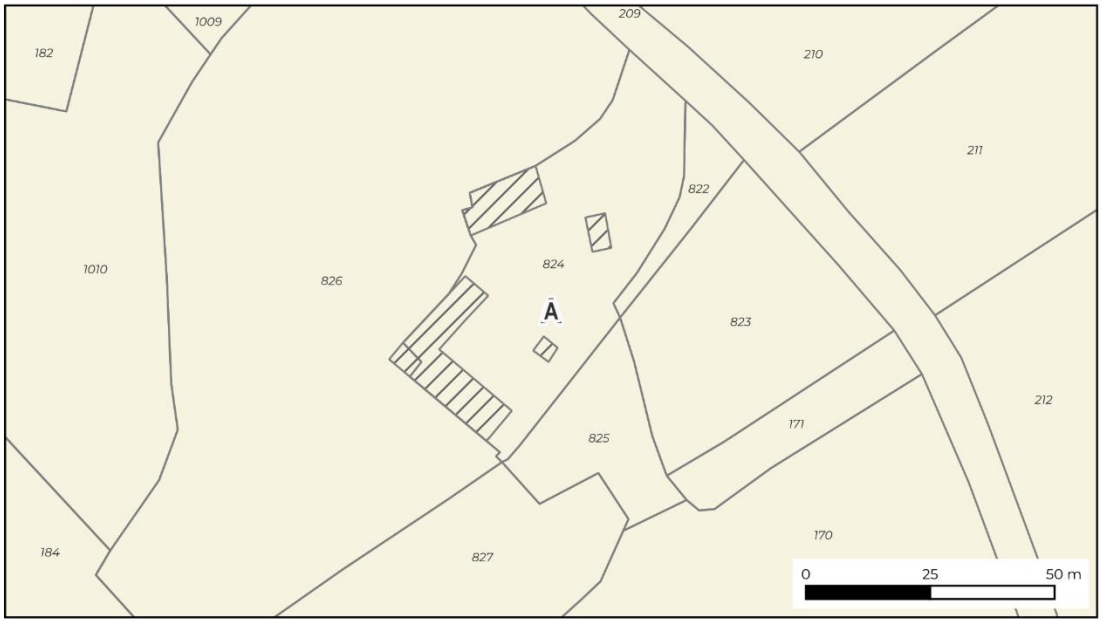
Commune de Soulitré



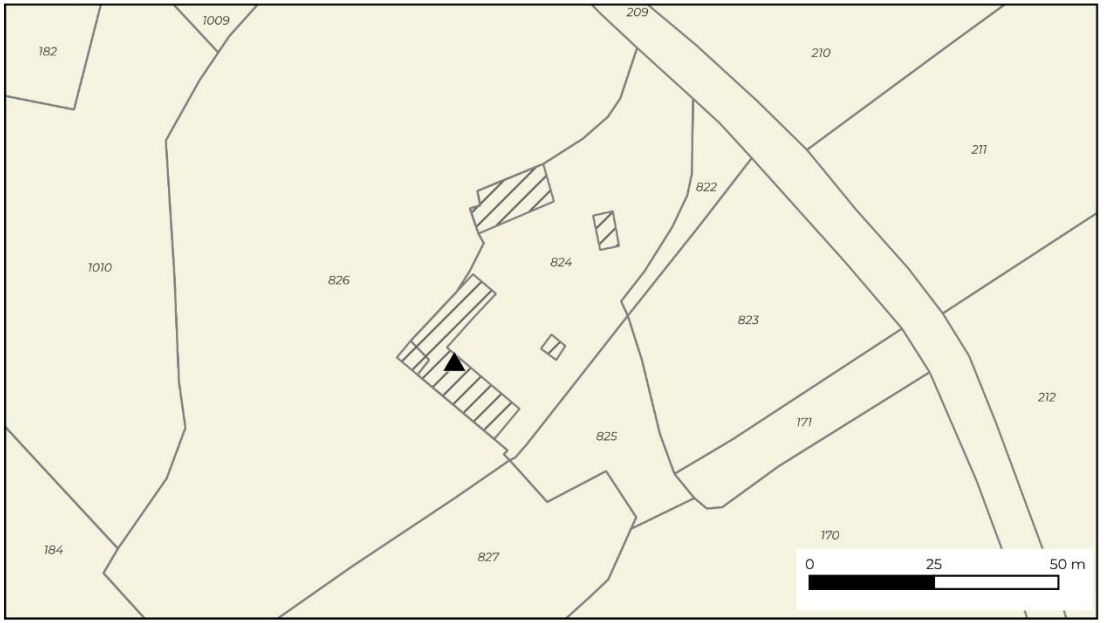
Vue aérienne



Zonage avant modification n°1



Zonage après modification n°1



VII-SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Dans le cadre de la modification du PLUih, il est souhaité procéder à la suppression d'emplacements réservés sur les communes de St-Corneille et de Connerré.

➢ Sur la commune de St-Corneille

La suppression porte sur l'emplacement réservé n°42 (2422m²) destiné à l'extension de l'école.
Il est souhaité cette suppression en raison de la réalisation d'un projet de création de 12 logements et d'une maison d'assistantes maternelles (MAM) sur le site et de l'abandon de l'emplacement réservé par la commune.
La liste des emplacements réservés est ainsi mise à jour.

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Commune	Bénéficiaire	m²
38	Accès	SAINT CORNEILLE	Commune	659
39	Accès piéton	SAINT CORNEILLE	Commune	339
40	Accès/Entretien	SAINT CORNEILLE	Commune	599
41	Aménagement d'un city stade	SAINT CORNEILLE	Commune	2061
42	Supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLUih			
43	Extension - Station d'épuration	SAINT CORNEILLE	Commune	1853
59	Stationnement	SAINT MARS LA BRIERE	Commune	6698

➢ Sur la commune de Connerré

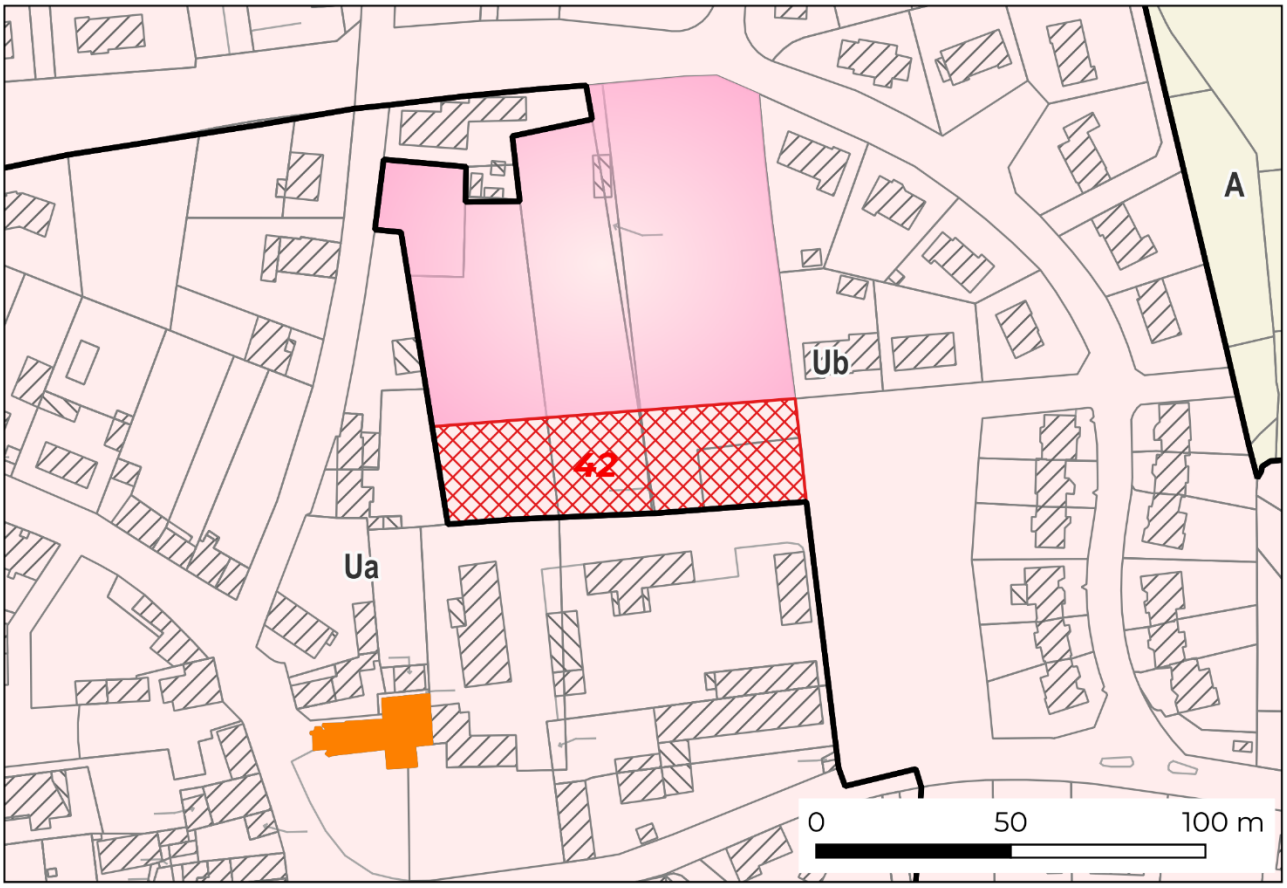
La suppression porte sur l'emplacement réservé n°8 (2973m²) destiné à la création d'un accès/stationnement.
Par délibération en date du 16 novembre 2023, le conseil municipal s'est prononcé pour l'abandon de cet emplacement réservé, la création d'emplacements de stationnement ayant été réalisée par l'acquisition de terrain proche des équipements sportifs.
La liste des emplacements réservés est ainsi mise à jour.

Liste des emplacements réservés

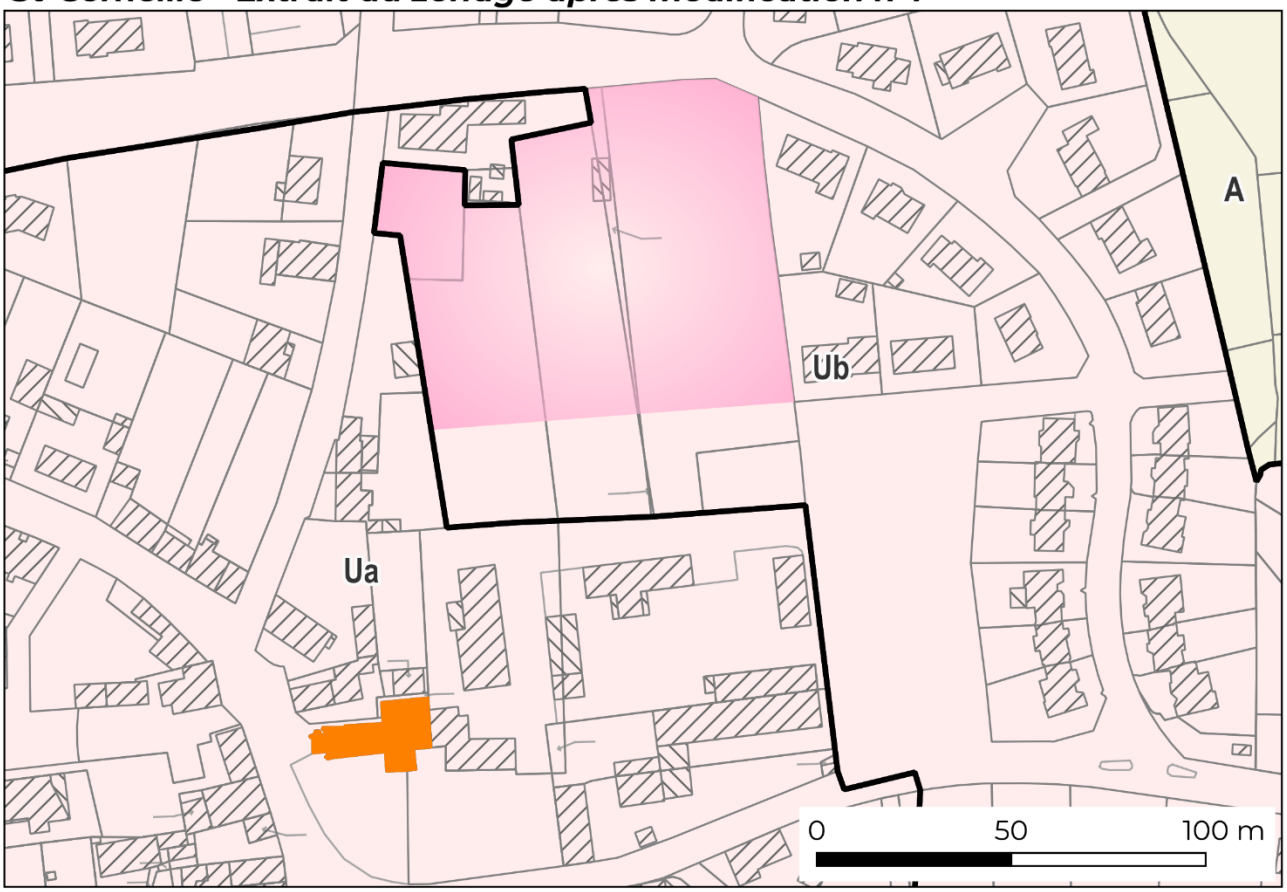
N°	Objet	Commune	Bénéficiaire	m²
10	Aménagement de voirie	CONNERRE	Commune	805
13	Cheminement doux	CONNERRE	Commune	2118
14	Création d'une voie de contournement	CONNERRE	Département	12227
16	Extension - Station d'épuration	CONNERRE	Saepa	838
17	Extension - Station d'épuration	CONNERRE	Saepa	12181
18	Plan d'eau collectif / Equipements de loisirs	CONNERRE	Commune	2489
8	Supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLUih			
9	Aménagement d'un giratoire	CONNERRE	Commune	35439

Les extraits suivants présentent les évolutions du zonage au niveau des emplacements réservés concernés.

St-Corneille - Extrait du zonage avant modification n°1



St-Corneille - Extrait du zonage après modification n°1



Connerré - Extrait du zonage avant modification n°1



Connerré - Extrait du zonage après modification n°1



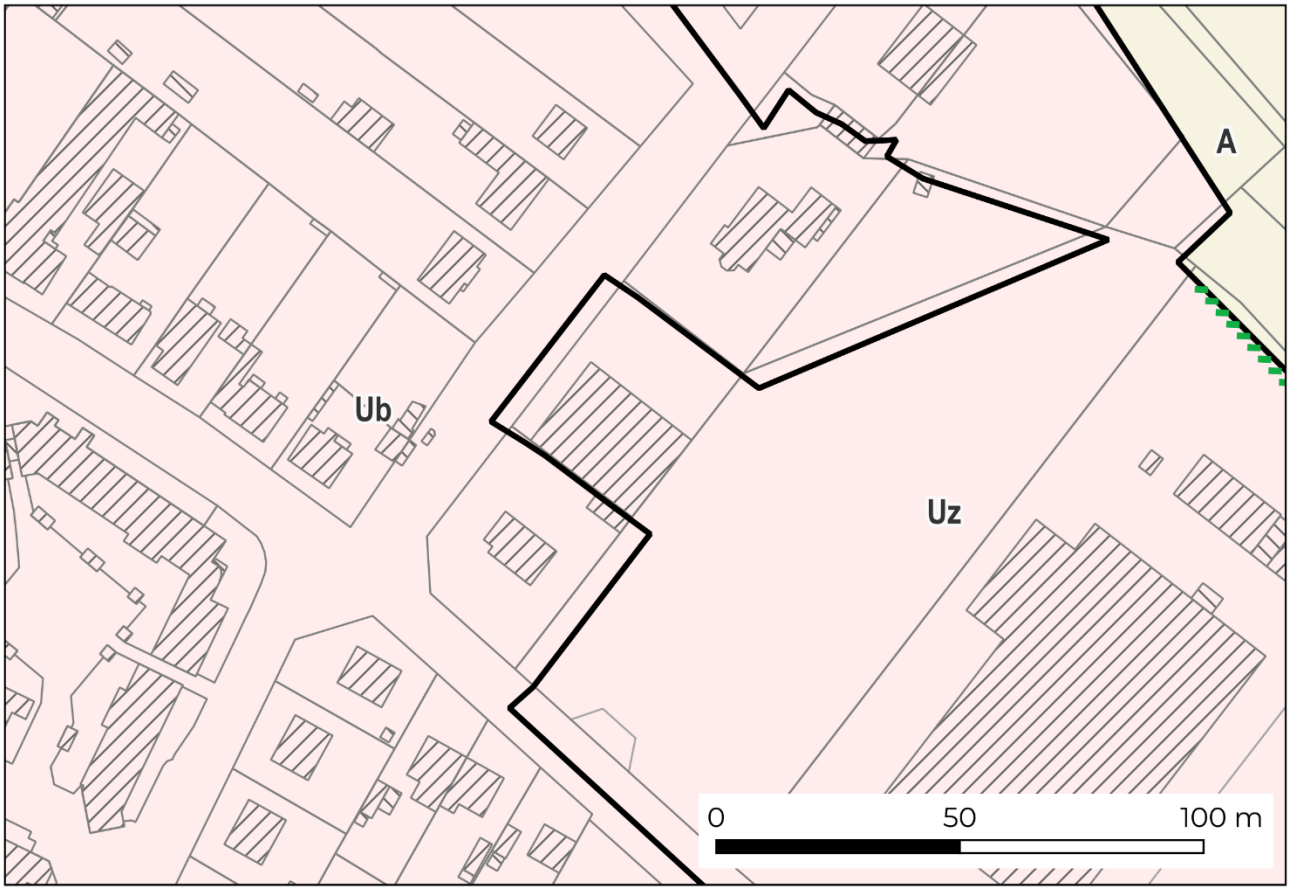
VIII- MODIFICATION DE ZONAGES URBAINS

1. Reclassement d'une parcelle en zone Ub à Thorigné-sur-Dué

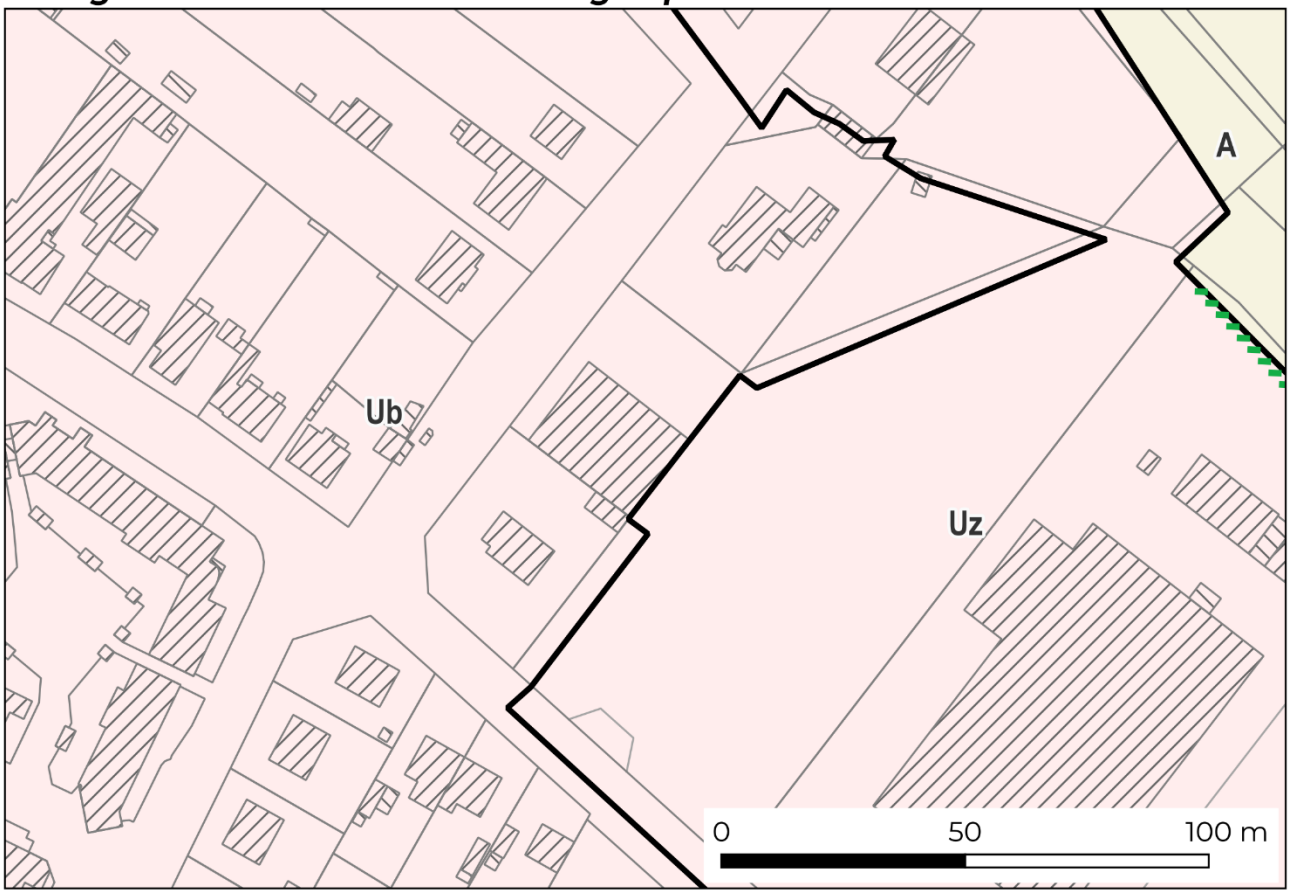
Dans le cadre de la modification, il est souhaité apporter une modification de zonage urbain dans le bourg de Thorigné-sur-Dué.
La modification porte sur la parcelle AC7 actuellement classée en zone Uz dans le PLUih en vigueur. Un bâtiment est présent sur cette parcelle. Un porteur de projet souhaite transformer ce bâtiment pour créer un commerce. Toutefois, le règlement de la zone Uz ne permet d'établir que des commerces de plus de 300m² d'espace de vente et remet en cause le projet.
Compte tenu de l'intérêt de la création d'un nouveau commerce proche du cœur de bourg et du voisinage de parcelles déjà classées en zone Ub, il est en conséquence souhaité le reclassement de la parcelle au sein de la zone Ub afin de permettre la conversion de ce bâtiment en commerce de centre-bourg.
Ce reclassement va porter sur une surface d'environ 1150 m².

L'évolution du zonage est présentée sur l'extrait présenté en page suivante.

Thorigné-sur-Dué - Extrait du zonage avant modification n°1



Thorigné-sur-Dué - Extrait du zonage après modification n°1

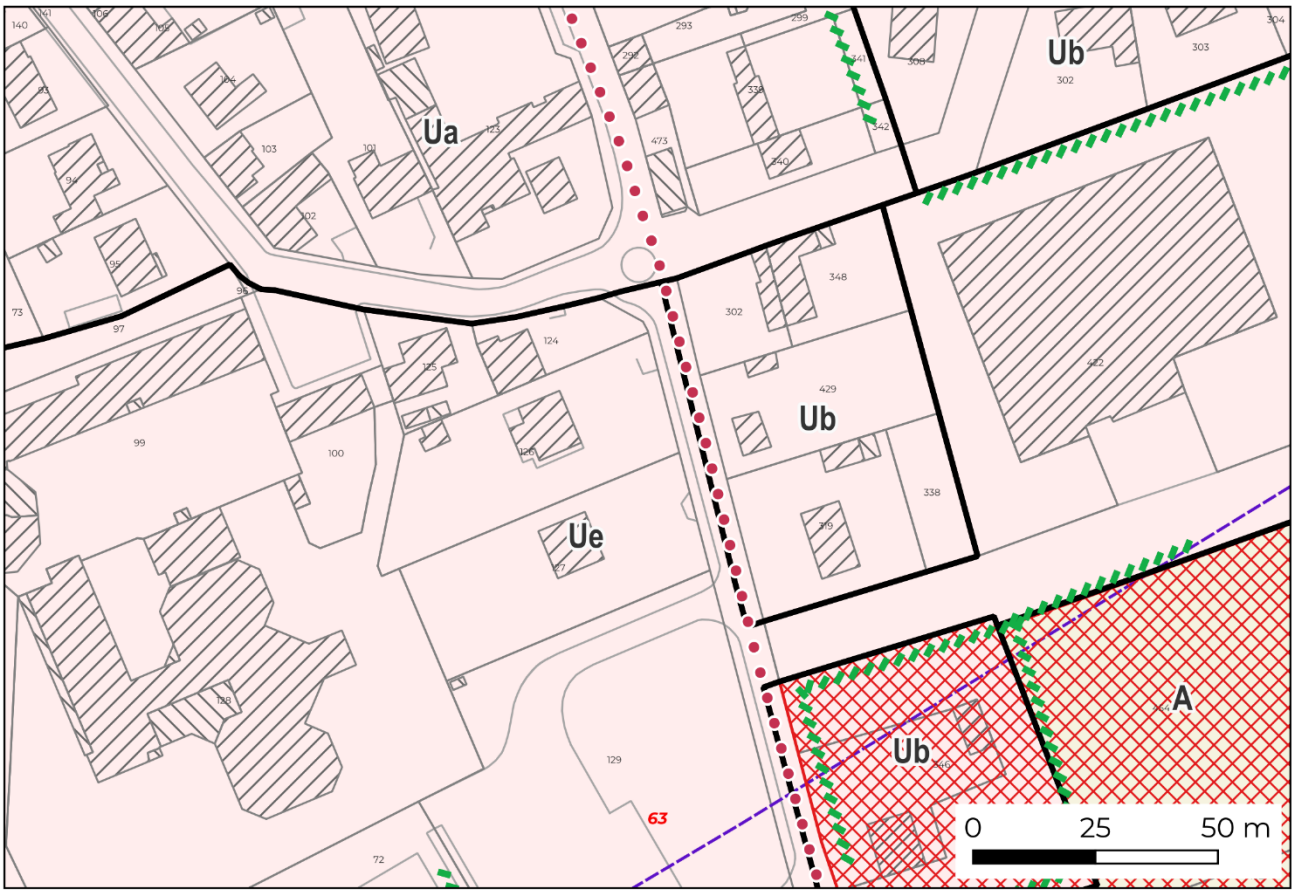


2. Reclassement de plusieurs parcelles en zone Ub à Savigné l'Evêque

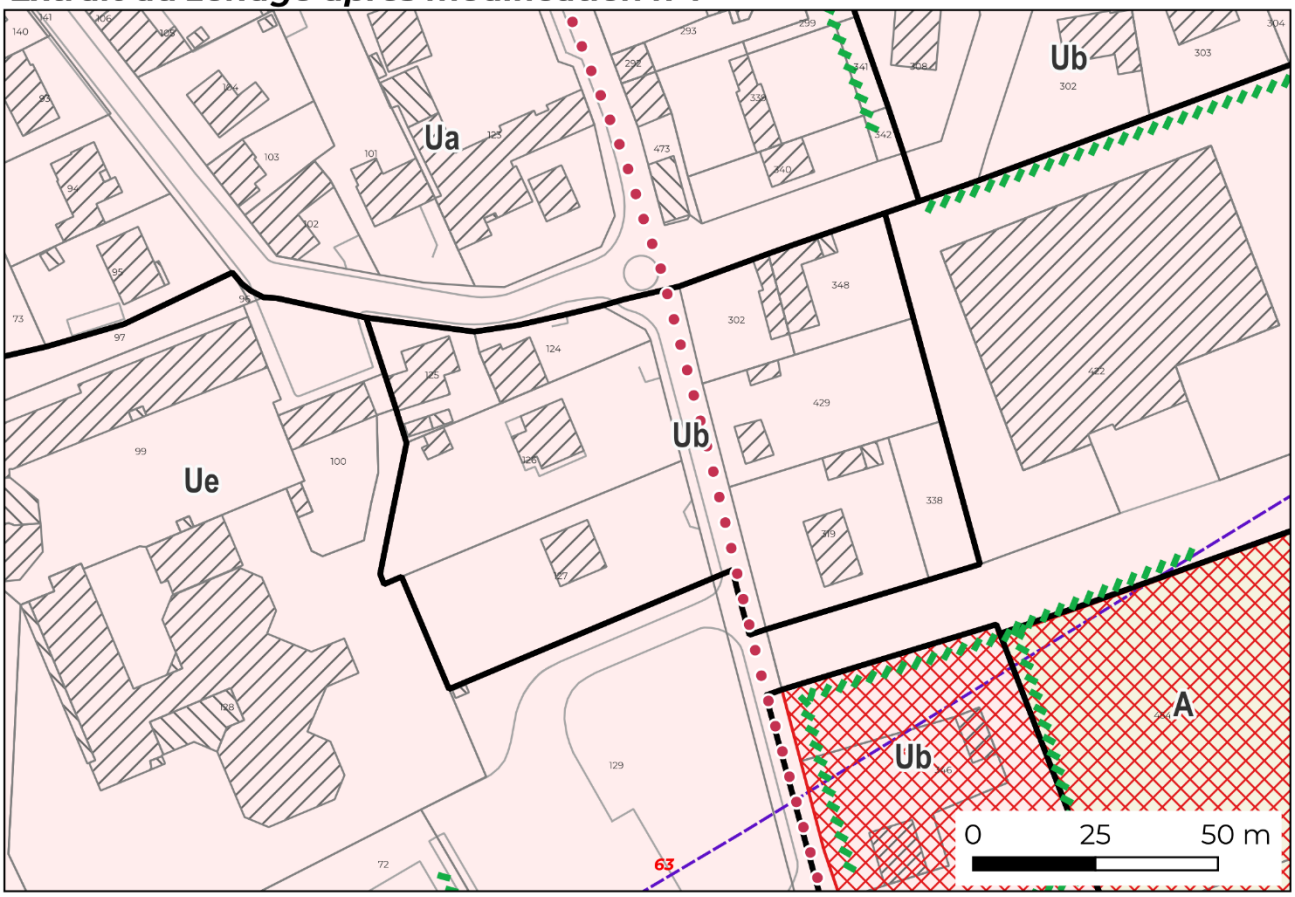
Dans le bourg de Savigné l'Evêque, il est apparu que 3 habitations du bourg ont été par erreur classées au sein de la zone Ue à vocation d'équipements mise en place sur le pôle sportif, culturel et scolaire au sud de l'agglomération.
Ce zonage bloque toute possibilité d'évolution pour ces habitations pourtant localisées dans le bourg.
En conséquence, il est proposé, dans le cadre de la modification de reclasser les 3 parcelles concernées au sein de la zone Ub voisine destinée à couvrir les zones destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.
Ce reclassement va porter sur une surface d'environ 4125 m².

L'évolution du zonage est présentée sur l'extrait présenté en page suivante.

Extrait du zonage avant modification n°1



Extrait du zonage après modification n°1



IX- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

4 ans après l'entrée en vigueur du PLUih, le règlement a fait l'objet d'une relecture complète.
Suite à cette relecture, la Communauté de communes souhaite apporter différentes adaptations au règlement écrit. Ces adaptations doivent permettre de corriger certaines difficultés d'application ou d'interprétation rencontrées dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol mais également de répondre à de nouveaux besoins sur le territoire communautaire.

Les adaptations apportées sont les suivantes :
En rouge, les dispositions ajoutées ou modifiées
~~En bleu barré, les dispositions supprimées.~~

➢ **Dispositions générales du règlement**

Rédaction avant modification n°1

II – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 familles de zones distinctes :

- *Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U),*
- *Zones à Urbaniser (AU),*
- *Zones Agricoles (A),*
- *Zones Naturelles (N).*

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des lettres majuscules (ex : UA ou UE).

1. Définition des 4 grandes zones

1.1 Les zones Urbaines (U)

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (Ue, Uz, Uh).

Rédaction après modification n°1

II – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 familles de zones distinctes :

- *Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U),*
- *Zones à Urbaniser (AU),*
- *Zones Agricoles (A),*
- *Zones Naturelles (N).*

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des lettres minuscules (ex : Ua ou Ue).

1. Définition des 4 grandes zones

1.1 Les zones Urbaines (U)

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (Ua, Ub) et en zones urbaines spécialisées (Ue, Uz, Uh).

Exposé des motifs
La modification est simplement destinée à mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique du PLUih qui utilise des lettres minuscules.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1
(…)
1.3. Les zones Agricoles (A)
Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A, les extensions limitées des constructions à vocation habitation existantes, annexes (aux habitations), les installations, aménagements et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.
La codification de l'ensemble de la zone A délimitée au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

Rédaction après modification n°1
(…)
1.3. Les zones Agricoles (A)
Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A, les extensions limitées des constructions à vocation habitation existantes, annexes (aux habitations), les installations, aménagements et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.
Les secteurs Az, Azc et Ae sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées :

- *Des constructions ;*
- *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

La codification de l'ensemble de la zone A délimitée au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

Exposé des motifs
Le règlement est complété pour lister les STECAL créés dans le cadre de la procédure *(cf. ci-avant).*

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1
(…)
1.4. Les zones Naturelles (N)
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.
Les secteurs Nj, Nlt, Ngv, Nz et Nbd sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées :

- *Des constructions ;*
- *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet des titre 5 et 6 du présent règlement.

Rédaction après modification n°1

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.
Les secteurs Nz, Nz1, Nca, Nlt1, Nlt2, Nbd, Ngv, Ne, Nce, Nj et Nspm sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées :

- *Des constructions ;*
- *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet des titre 5 et 6 du présent règlement.

Exposé des motifs

La liste des STECAL existants au sein de la zone N est mise à jour sur la base des éléments présentés ci-avant.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.3 Les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux liés aux situations suivantes les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.

Rédaction après modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.3 Les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie protégée doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les cas suivants :

- *les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes,*
- *les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 5 m d'arrachage*

En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation est laissée libre.

Exposé des motifs

La rédaction est modifiée pour être plus explicite sans modification sur le fond.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.4 Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être le plus possible préservés. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Rédaction après modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.4 Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger.

La suppression d'un arbre remarquable identifié et protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Exposé des motifs

La rédaction actuelle est très permissive puisqu'il suffit d'un argumentaire minimal pour justifier de la suppression d'un arbre remarquable alors que ceci peut avoir un impact important sur le paysage ou la biodiversité.

La nouvelle rédaction propose de mieux encadrer la protection mise en place en limitant la possibilité de suppression d'un arbre remarquable au seul cas de l'état sanitaire de l'arbre.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.5 Les zones humides repérées au titre de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

(…)

Il est rappelé que les inventaires des zones humides (inventaires communaux lorsqu'ils existent et inventaires sur les sites de projets identifiés dans le PLUi) annexés au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Rédaction après modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.5 Les zones humides repérées au titre de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

(…)

Il est rappelé que les inventaires des zones humides (inventaires communaux lorsqu'ils existent et inventaires sur les sites de projets identifiés dans le PLUi) annexés au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés.

Par ailleurs, les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation.
Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Exposé des motifs
Des zones humides sont délimitées sur les plans de zonage sur la base d'une prélocalisation qui n'est ni exhaustive ni précise.
Au vu des incidences potentielles des zones humides sur les possibilités d'aménagement, il est proposé d'introduire une disposition permettant aux porteurs de projet de mener des études plus précises permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides ou leur délimitation.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.5 Les marges de recul le long des cours d'eau définies au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme
Pour l'ensemble du territoire, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres (conformément à la disposition CE.7 du SAGE Loir qui s'applique sur la partie Sud du territoire), à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau sur http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/172/CARTE_POLICE_EAU.map

Rédaction après modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.5 Les marges de recul le long des cours d'eau définies au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme
Pour l'ensemble du territoire, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres (conformément à la disposition CE.7 du SAGE Loir qui s'applique sur la partie Sud du territoire), à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau sur https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=abee5e02-3b03-4958-94e2-b811f8eb4fcd

Exposé des motifs
Le lien d'accès à la cartographie des cours d'eau en Sarthe est mis à jour.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.13 Les secteurs concernés par le risque d'inondation lié au PPRI de l'Huisne
Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de l'Huisne, approuvé en 2005 : Fatines, Saint Mars la Brière, Montfort le Gesnois et Connerré. Le PPRI est un document de rang supérieur, ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.
L'ensemble des données relatives au PPRI de l'Huisne sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du dossier PLUi. Le PPRi est divisé en 5 zones :

- *Une zone règlementaire forte ;*
- *Une zone règlementaire moyenne – secteur naturel ;*
- *Une zone règlementaire moyenne – secteur urbain ;*
- *Une zone règlementaire faible ;*

Une zone non exposée correspondant au reste du territoire.
Le règlement du PPRI définit également des prescriptions spécifiques dans le cadre des possibilités d'extensions, de changement de destinations et constructions nouvelles au sein des zones identifiées.
Les projets concernés par le PPRNI devront être conformes aux dispositions réglementaires de celui-ci.

Rédaction après modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.13 Les secteurs concernés par le risque d'inondation lié au PPRI de l'Huisne
Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de l'Huisne, approuvé en 2005 : ~~Fatines,~~ Saint Mars la Brière, Montfort le Gesnois et Connerré. Le PPRI est un document de rang supérieur, ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.
L'ensemble des données relatives au PPRI de l'Huisne sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du dossier PLUi. Le PPRi est divisé en 5 zones :

- *Une zone règlementaire forte ;*
- *Une zone règlementaire moyenne – secteur naturel ;*
- *Une zone règlementaire moyenne – secteur urbain ;*
- *Une zone règlementaire faible ;*

Une zone non exposée correspondant au reste du territoire.
Le règlement du PPRI définit également des prescriptions spécifiques dans le cadre des possibilités d'extensions, de changement de destinations et constructions nouvelles au sein des zones identifiées.
Les projets concernés par le PPRI devront être conformes aux dispositions réglementaires de celui-ci.
Exposé des motifs
La commune de Fâtines a quitté le territoire du Gesnois Bilurien le 1er janvier 2023 pour intégrer Le Mans Métropole. Le PLUih ne s'appliquant plus sur le territoire de cette commune, la référence à Fâtines est supprimée.
Le terme « PPRNI » est par ailleurs remplacé par « PPRI », seule terminologie employée dans le règlement pour faire référence au document de gestion du risque d'inondation en bordure de l'Huisne.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.14 Le risque feu de forêt
Sur le territoire du PLUi, certaines communes sont impactées par le risque feu de forêt. Les communes de : Montfort le Gesnois, Saint Mars la Brière et Surfond sont classées en sensibilité forte. Les communes de Ardenay sur Merize et Saint Mars de Loquenay sont exposés à une sensibilité moyenne. Enfin les communes de Lombron, Breil sur Merize et Coudrecieux sont exposées à une sensibilité faible.
Dans ces communes, il est rappelé qu'il doit être fait application de l'arrêté préfectoral du 01 juillet 2019 relatif au débroussaillement obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt.

Rédaction après modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.14 Le risque feu de forêt
Le territoire communautaire présente une sensibilité au risque de feux de forêt en raison de sa couverture boisée.

Plusieurs communes du territoire sont ainsi concernées, en tout ou partie, par des obligations légales de débroussaillement (OLD) conformément à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2025 (Ardenay-sur-Mérize, Bouloire, Connerré, Le Breil-sur-Mérize, Lombron, Maisoncelles, Montfort-le-Gesnois, Nuillé-le-Jalais, St-Célérin-le-Géré, St-Corneille, St-Mars-la-Brière, Savigné l'Evêque, Sillé-le-Philippe, Soulitré, Surfonds, Thorigné-sur-Dué, Torcé-en-Vallée, Tresson, Val-de-la-Hune).
La cartographie des secteurs concernés par des OLD est disponible sur le site https://www.georisques.gouv.fr/
Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, un projet pourra 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.

Exposé des motifs
Les éléments relatifs au risque de feux de forêt sont mis à jour suite à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2025 définissant les secteurs concernés par des obligations légales de débroussaillement.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.15 Le risque mouvement de terrain
Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (communes exposées à des risques faibles à moyens). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

Rédaction après modification n°1
IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi
(…)
1.15 Le risque mouvement de terrain
Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (communes exposées à des risques faibles à moyens). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.
Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, un projet pourra 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.

Exposé des motifs
Le paragraphe relatif à la prise en compte du risque de mouvement de terrain est complété pour rappeler la possibilité pour une collectivité de refuser un projet ou de le soumettre à des prescriptions spéciales s'il venait à poser des problèmes de sécurité au regard du risque.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.17 Linéaire commercial

Afin de préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux ont été identifié au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme afin de limiter le changement de destination en habitation

Rédaction après modification n°1

IV Information délivrées par les documents graphiques du PLUi

(…)

1.17 Linéaire commercial

Afin de préserver le caractère commercial ou services des rez-de-chaussée, des linéaires commerciaux ont été identifié au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme afin de limiter le changement de destination en habitation

Le long de ces linéaires commerciaux, le changement de destination en habitation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des constructions n'est pas autorisé.

Exposé des motifs

Le paragraphe est complété pour rappeler la règle applicable figurant par ailleurs à l'article 1-2 du règlement des zones urbaines.

Par ailleurs, il est proposé d'apporter une précision concernant le champ d'application de la protection afin que celle-ci ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des bâtiments et qu'elle ne puisse pas entraver une éventuelle transformation des étages en logements.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

V Voirie, accès et stationnement

(…)

1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé si celui-ci ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Rédaction après modification n°1

V Voirie, accès et stationnement

(…)

1.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé si celui-ci ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Par ailleurs, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur le réseau départemental structurant 1A et 1B hors secteurs d'agglomération aménagés sont encadrées. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- *la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,*
- *les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.*

Les voies départementales concernées sont la RD323, la RD357, la RD301, la RD 302, la RD83 (portion Montfort-le-Gesnois – St-Mars la Brière), la RD33 et la RD20 (Le Breil sur Mérize)

Exposé des motifs

En bordure de son réseau départemental structurant, le Département limite et encadre les possibilités de création ou de modification d'accès au travers de son règlement de voirie départemental.

Afin de renforcer l'information des pétitionnaires, il est proposé d'ajouter les dispositions issues du règlement de voirie départementale et applicables en bordure du réseau de voies concernées.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

V Voirie, accès et stationnement

(…)

2 Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

(…)

Le territoire de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien est concerné par les axes routiers suivants classés « Routes à grande circulation » :

- *Route départementale 323*
- *Route départementale 357*
- *Autoroute A 11*

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,*
- *à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.*
- *Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*

Rédaction après modification n°1

V Voirie, accès et stationnement

(…)

2 Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

(…)

Le territoire de la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien est concerné par les axes routiers suivants classés « Routes à grande circulation » :

- *Route départementale 323*
- *Route départementale 357*
- *Autoroute A 11*

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 ;*
- *Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

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

Exposé des motifs

Le règlement est modifié pour prendre en compte les dispositions actualisées du code de l'urbanisme (article L.111-7 du code de l'urbanisme).

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

V Voirie, accès et stationnement

(…)

3 Stationnement

(…)

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Rédaction après modification n°1

V Voirie, accès et stationnement

(…)

3 Stationnement

(…)

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

Pour les constructions relevant des destinations suivantes :

- *Logement (immeubles collectifs exclusivement),*
- *Hébergement*
- *Artisanat et commerces de détail*
- *Bureau*
- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*

il est exigé la réalisation de places dédiées au stationnement sécurisé des vélos dont le nombre est déterminé sur la base des besoins, en fonction de la destination des constructions, du type d'activités et de la situation géographique du projet.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Exposé des motifs

Afin de répondre à une problématique de plus en plus présente dans l'aménagement, il est proposé d'ajouter une disposition imposant la création de places de stationnement pour les vélos dans certaines typologies de constructions.

➢ Dispositions générales du règlement

Rédaction avant modification n°1

XI Lexique du règlement

Annexe : *Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale…*

Rédaction après modification n°1

XI Lexique du règlement

Annexe : *Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière et selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale…*

Exposé des motifs
La définition des annexes est complétée pour rappeler qu'une annexe est obligatoirement localisée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle se rattache.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	X	*Occupation du sol admises*	V	*Occupation du sol admises sous conditions*	V

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Le changement de destination en habitation le long de ces linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique n'est pas autorisé.						

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	X	*Occupation du sol admises*	V	*Occupation du sol admises sous conditions*	V

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Le long de ces linéaires commerciaux, le changement de destination en habitation des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des constructions n'est pas autorisé.						

Exposé des motifs
Le règlement des zones urbaines est mis en cohérence avec l'adaptation apportée à la règle relative à la protection des linéaires commerciaux exposée ci-avant.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Logement	V	V	V	V	V	V

Condition :
En zones Ue, Uz, Uzc :

- La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Logement	V	V	V	V	V	V

Condition :

En zones Ue, Uz, Uzc :

- Les constructions à destination de logement sont autorisées sous réserve :
  - d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage des constructions en lien avec la vocation principale de la zone,
  - d'être insérées dans le volume bâti des constructions principales auxquelles elles se rattachent,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol globale de la construction principale dans une limite de 80 m².

Exposé des motifs

Il est proposé de mieux encadrer les possibilités de réalisation de logement dans les zones à vocation d'équipements (Ue), d'activités (Uz) ou commerciale (Uzc). Cela permettra d'éviter la création d'habitations susceptibles d'être, par la suite, détachées des activités ayant justifié leur réalisation et qui conduirait à permettre l'implantation d'habitants n'ayant aucun lien avec la vocation de la zone au sein de zones d'équipements ou économiques.

Pour cela, de nouvelles conditions relatives à l'emprise au sol et à l'implantation du logement dans le volume bâti de la construction sont intégrées.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Hébergement	***V***	***V***	***V***	***X***	***X***	

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Hébergement	***V***	***V***	***V***	***X***	***X***	***X***

Exposé des motifs

Le tableau est complété avec le symbole manquant pour la zone Uzc.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Artisanat et commerce de détail	***V***	***V***	***V***	***X***	***V***	***V***

Condition :

En zone Uzc :

- *Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².*
- *L'extension des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerces de détail existantes est autorisée ainsi que leur création par changement de destination.*

En zone Uz :

- *Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation, etc.) et doit disposer d'une surface de vente minimale de 300m².*
- *Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions :*
  - *la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLUi,*
  - *la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable…) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités…).*
- *L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions :*
  - *de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,*
  - *de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.*

En zones Uz, Uzc :

Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone.

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Artisanat et commerce de détail	***V***	***V***	***X***	***X***	***V***	***V***

En zone Uh et Ue :

Est toujours autorisé l'extension des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLUi.

Condition :

En zone Uzc :

- *Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².*
- *L'extension des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerces de détail existantes est autorisée ainsi que leur création par changement de destination.*

En zone Uz :

- *Les constructions et installations relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne sont admises que lorsqu'elles sont directement liées et subordonnées à une activité de fabrication, de transformation, de réparation, de logistique ou de stockage exercée à titre principal sur le même tènement.*
  Les espaces ouverts au public, exclusivement destinés à la présentation (showroom) et/ou à la prise de commande des produits issus de l'activité principale du site :
  - *doivent demeurer strictement accessoires et indissociables de l'activité principale ;*
  - *ne peuvent excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'établissement ou 100m² de surface de plancher suivant la règle la plus favorable.*

  La vente directe avec emport immédiat de marchandises et la création d'une surface de vente au détail classique sont interdites.
- *Par dérogation au paragraphe précédent, l'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions :*
  - *de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,*

- de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.

- *Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions :*
  - la limite de 25 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi,
  - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable…) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités…).

~~En zones Uz, Uzc :~~
~~Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone.~~

Exposé des motifs

Concernant la destination « Artisanat et commerce de détail », les adaptations portent sur :

- L'introduction d'une règle autorisant l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans les zones où ces activités sont interdites. Il s'agit de prendre en compte les situations existantes et de ne pas geler toute possibilité de développement pour ces activités, quand bien même la zone concernée n'autoriserait pas l'installation de nouvelles activités.
- Une interdiction de la création de nouveaux commerces en zone Uh afin de garantir la cohérence du règlement avec les orientations du PADD, qui visent le développement commercial et de services dans les centralités des bourgs. La zone Uh portant sur des hameaux hors centralité ne répond pas à cet objectif.
- La règle relative aux nouvelles constructions relevant de la destination « Artisanat et commerce de détail » est revue en zone Uz. L'objectif de la zone Uz est de préserver le foncier économique pour les activités productives et de stockage. La modification apportée est destinée à empêcher l'implantation de commerces de détail générateurs de flux de clientèle grand public (ex: boulangeries drives, commerces de bouche), tout en permettant aux entreprises productives de présenter leur savoir-faire via un espace de démonstration (showroom). Une dérogation existante dans le PLUih en vigueur est maintenue pour la vente des produits locaux.
  Il est rappelé que l'implantation des commerces de détail est admise en zone Uzc, zone à vocation commerciale spécifique.
- Une précision apportée concernant la limite d'extension des commerces de plus de 300 m² en zone Uz en précisant que la surface mentionnée est la surface de vente
- La suppression du paragraphe relatif au logement de fonction en zones Uz et Uzc, les conditions de création d'un logement dans ces zones ayant été définies dans le paragraphe relatif au logement *(cf. ci-avant)*.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	**Ua**	**Ub**	**Uh**	**Ue**	***Uz***	***Uzc***
Restauration	**V**	**V**	**V**	**V**	***V***	***X***
Commerce de gros	**X**	**X**	**X**	**X**	***V***	***X***
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V**	**V**	**X**	***V***	***X***
Hébergement hôtelier et touristique	**V**	**V**	**V**	**X**	***X***	***X***
Cinéma	**V**	**V**	**V**	**V**	***X***	***X***
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	**V**	**V**	**V**	***X***	***X***

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	X	X
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre des congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	V

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Restauration	V	V	X	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	X	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X	X	X
Cinéma	V	V	X	V	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	X	V	X	X
Equipements sportifs	V	V	X	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	X	V	X	X
Bureau	V	V	X	V	V	V
Centre des congrès et d'exposition	V	V	X	V	V	V

Exposé des motifs

Le règlement relatif aux possibilités de construire en zone Uh est profondément revu en raison de l'incompatibilité des possibilités de construire actuellement autorisées pour cette zone avec les orientations du PADD. En effet, alors que le PADD vise le développement commercial et de services ainsi que l'implantation des équipements structurants dans les centralités des bourgs, le règlement autorise, en zone Uh, des possibilités de construire identiques à celles des zones Ua et Ub alors que les caractéristiques de ces zones et leur vocation sont très différentes. Il y a donc lieu de supprimer les possibilités de construire des commerces et services ou des équipements structurants dans la zone Uh.

Par ailleurs, en zone Uzc, il est décidé d'admettre l'implantation de constructions relevant de la destination « Restauration », activité compatible avec la vocation commerciale de la zone.

Enfin, afin de répondre notamment aux besoins de développement de bâtiments communautaires actuellement situés en zone Uz, il est proposé d'autoriser la destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » au sein de cette zone.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Industrie	***V***	***V***	***V***	***X***	***V***	***X***
Condition : ***En zones Ua, Ub et Uh :*** *Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.*						
Entrepôt	***V***	***V***	***X***	***X***	***V***	***X***
Condition : ***En zones Ua, Ub :*** • *Les extensions liées à la destination entrepôts sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat*						

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Industrie	***V***	***V***	***V***	***X***	***V***	***X***
Condition : ***En zones Ua, Ub et Uh :*** *Les constructions et extensions liées à la destination industrie et artisanat sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.*						
Entrepôt	***V***	***V***	***V***	***X***	***V***	***X***
Condition : ***En zones Ua, Ub et Uh :*** • *Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes liées à la destination entrepôts sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat et dans le cas de nouvelles constructions de ne pas excéder 300m² d'emprise au sol.*						

Exposé des motifs

En zone Ua et Ub, les entrepôts sont autorisés avec des conditions. Le tableau est donc adapté en conséquence avec le symbole et la couleur adéquates. Cette possibilité est étendue en zone Uh pour prendre en compte des situations existantes. Par ailleurs, afin de prendre en compte des besoins de petits entrepôts dans les zones urbaines, il est décidé de permettre de nouvelles constructions en limitant toutefois leur emprise au sol afin de garantir leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de ces zones.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	***V***	***V***	***V***	***V***	***V***	
Les éoliennes sur mât	***V***	***V***	***V***	***V***	***V***	

Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	
Les carrières	X	X	X	X	X	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	**Ua**	**Ub**	**Uh**	**Ue**	**Uz**	**Uzc**
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	V	V	V	V	V	V
Les éoliennes sur mât	V	V	V	V	V	V
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X

Exposé des motifs

En zone Uzc, les symboles correspondants aux occupations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont ajoutés.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	**Ua**	**Ub**	**Uh**	**Ue**	**Uz**	**Uzc**
Les installations classées pour l'environnement	V	V	V	V	V	

Conditions :

En zones Ue, Uz :

- *Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*

En zones Ua, Ub, Uh, Ue, Uz :

- *L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Zones Urbaines (U) :	***Ua***	***Ub***	***Uh***	***Ue***	***Uz***	***Uzc***
Les installations classées pour l'environnement	***V***	***V***	***V***	***V***	***V***	***V***

En zones Ue :

- *Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*

En zones Ua, Ub, Uh, Ue, Uzc :

- *L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*

Exposé des motifs

La zone Uz est une zone spécifiquement aménagée pour permettre l'accueil d'activités. Il s'agit donc de la zone la plus adaptée pour permettre l'accueil d'installations classées.

Les conditions définies dans le règlement en vigueur pourraient empêcher l'accueil d'installations classées si celles-ci ne correspondaient pas aux besoins de la vie quotidienne et à la commodité des habitants et donc exclure l'implantation de grandes industries.

Il est donc proposé de supprimer l'application des conditions mentionnées dans le règlement au sein de la zone Uz, qui autorisera les installations classées sans condition. Il est rappelé que, dans tous les cas, la législation sur les installations classées impose le respect de certaines normes en matière de sécurité et de gestion des nuisances.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

En zone Uh :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans leur intégralité à l'intérieur d'une bande de 35 mètres de l'axe des voies publiques.

Rédaction après modification n°1

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

En zone Uh :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans leur intégralité à l'intérieur d'une bande de 35 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Exposé des motifs

L'axe de référence pour l'application de la bande d'implantation de 35 mètres est mieux défini et la terminologie « voie publique » est remplacée par « voie publique ou privée ouvertes à la circulation automobile ».

Le terminologie « voie publique » pouvait en effet laisser penser qu'en bordure de voie privée, la marge d'implantation de 35 mètres ne s'appliquait pas, excluant de fait la constructibilité en bordure de ces voies.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

1.2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- *en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*
- *pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.*
- *dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.*

Rédaction après modification n°1

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

1.2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- *en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*
- *pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.*
- *pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.*
- *dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.*

Exposé des motifs

Le règlement prévoit un certain nombre d'exceptions à la règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5).

Dans le cadre de certains projets qualitatifs visant notamment à permettre une densification des espaces urbanisés, il est proposé d'ajouter une nouvelle condition. Elle permettra de donner plus de souplesse et permettra ainsi de mieux prendre en compte les conditions d'ensoleillement des constructions, les effets d'ombre vis-à-vis des constructions voisines…

Cette condition est reprise de celles applicables par ailleurs aux règles générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 4).

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

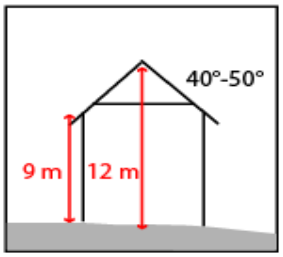
Rédaction avant modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

En zone Ua :

- *La hauteur maximale des constructions en zone Ua devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 12 mètres au faitage.*
- *Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.*



Rédaction après modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

En zone Ua :

- *La hauteur maximale des constructions en zone Ua devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 12 mètres au faitage.*
- *Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.*

Exposé des motifs

L'illustration proposée dans le règlement en vigueur crée de l'ambiguïté concernant l'application de la règle car elle indique une hauteur à l'égout du toit non mentionnée dans la règle écrite et qui ne correspond pas à la définition de la hauteur définie dans le cadre du lexique présenté en préambule du règlement. Celui-ci définit la hauteur comme correspondant à la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut (faîtage ou acrotère). Il y a donc lieu de supprimer l'illustration et de ne retenir que la règle écrite de 12 mètres de hauteur maximale.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

En zone Ub et Uh :

(…)

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

Rédaction après modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

En zone Ub et Uh :

(…)

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

Exposé des motifs

Concernant la règle de hauteur applicable aux annexes en zone Ub et Uh, il est proposé que celle-ci ne s'applique qu'aux annexes non accolées. Il peut en effet se révéler contraignant d'imposer une hauteur réduite pour les annexes accolées à l'habitation principale, pouvant induire des décrochements de toiture peu pertinents ou peu esthétiques.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- *pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,*
- *pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour les équipements publics,*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre (ou d'un bâti démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.*

Rédaction après modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- *pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,*
- *pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour les équipements publics,*
- *en zone Ub, dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à la création de plus de 5 logements, une hauteur supérieure pouvant aller jusqu'à 12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée pour les constructions à destination de logements sous réserve d'un traitement qualitatif sur le plan architectural, urbain et paysager et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre (ou d'un bâti démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.*

Exposé des motifs

Dans un contexte de densification des opérations d'urbanisme, la règle de hauteur maximale définie pour la zone Ub (6 mètres à l'égout du toit ou acrotère ; 9 mètres dans le cadre de la réalisation d'un attique) peut se révéler contraignante et faire obstacle notamment à la création de petits immeubles collectifs alors même que cette typologie de logements peut trouver sa place sur le territoire notamment dans les communes pôles.

En conséquence, il est décidé d'introduire une dérogation à la règle générale en proposant que la hauteur puisse monter jusqu'à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère lorsque le projet s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements et sous réserve que le projet prenne en compte la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

En zone Ua :

(…)

Les toitures-terrasses seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction et pour les annexes de moins de 20m².
Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant.

(…)

Pour les annexes aux habitations :

- *Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.*

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

En zone Ua :

(…)

Les toitures-terrasses seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction ~~et pour les annexes de moins de 20m².~~
Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant.

(…)

Pour les annexes aux habitations :

- *Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.*

Exposé des motifs

La disposition relative aux annexes de moins de 20m² est supprimée car elle entre en contradiction avec celle mentionné ensuite prévoyant d'ores et déjà que « les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes » sans limite de surface.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

En zone Ub et Uh :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :
La toiture doit être réalisée :
- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc, cuivre ou bac acier. (…)

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

En zone Ub et Uh :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,

- en ardoise naturelle ou artificielle

- ou en bardage métallique aspect zinc ou cuivre

Exposé des motifs

La terminologie employée est modifiée pour ne pas faire référence à des matériaux mais pour évoquer l'aspect des matériaux métalliques en question.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

(…)

En zone Ub et Uh :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- *Soit d'un muret plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,*
- *Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,*
- *Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,*
- *Soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.*

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

(…)

En zone Ub et Uh :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- *Soit d'un muret plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,*
- *Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie multi spécifique,*
- ~~*Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,*~~
- *Soit d'un grillage simple à claire-voie, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.*

Exposé des motifs
Le règlement est explicité pour préciser qu'en bordure de voies et emprises publiques, les clôtures doivent rester à claire-voie sur une portion de leur hauteur afin d'éviter la mise en place de dispositifs occultants à l'aspect peu esthétique.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

(…)

En zone Ub et Uh :

(…)

Dans le cas de terrain ayant plusieurs limites avec les voies et emprises publiques, la hauteur de la clôture de fond de jardins est relevée à 2 mètres. Dans ce cas, les clôtures pourront être constituées, de matériaux composites à claire voie, de parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple ou de grillage simple.

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- *Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum*
- *Les grillages ou dispositifs grillagés à claire-voie doublé d'une haie multi spécifique***.**

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

(…)

En zone Ub et Uh :

(…)

Dans le cas de terrain ayant plusieurs limites avec les voies et emprises publiques, la hauteur de la clôture en bordure de la ou des voies où n'est pas situé l'accès à la parcelle est relevée à 2 mètres maximum. Dans ce cas, les clôtures pourront être constituées, de matériaux composites ~~à claire voie~~, de parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple ou de grillage simple.

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- *Les clôtures composées de matériaux composites ~~à claire voie~~, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum*
- *Les grillages ou dispositifs grillagés à claire voie doublé d'une haie multi spécifique***.**

Exposé des motifs
En bordure des voies longeant la parcelle et où n'est pas situé l'accès à la construction ou en limites séparatives, la clôture peut prendre un aspect permettant de préserver l'intimité de la parcelle. Il parait donc non pertinent d'imposer que le dispositif mis en place soit à claire-voie.

➢ Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction avant modification n°1

Article 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(…)

La superficie des espaces libres entre 200 et 250m² doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Pour les terrains de 250m² à 350m² la superficie d'espaces libres doit être au minimum de 25%, au-delà la part d'espaces libres s'établit à 30% Parmi ces espaces libres pourront être comptabilisés les toitures et façades végétalisées. Ces espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations, etc.) sur au moins 80% de leur surface.

Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation de logements sociaux, pour permettre une plus grande densité de bâti et une qualité de espaces publics partagés.

Rédaction après modification n°1

Article 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(…)

Dans les zones urbaines, des espaces libres de constructions doivent être maintenus.

La superficie de ces espaces libres doit représenter :

- ***en zone Ua, Ub et Uh***

Superficie de l'unité foncière	***Pourcentage d'espaces libres***
Moins de 200 m²	*Pas de règle*
200 à 250m²	*20% minimum de la superficie de l'unité foncière*
251 à 350 m²	*25% minimum de la superficie de l'unité foncière*
Plus de 350 m²	*30% minimum de la superficie de l'unité foncière*

- ***en zone Uz et Uzc***

  30% minimum de la superficie de l'unité foncière

Les espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations, etc.) sur au moins 80% de leur surface. Les toitures et façades végétalisées pourront être comptabilisées, le cas échéant, dans les surfaces d'espaces libres.

Pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLUi, un pourcentage d'espaces libres inférieur à la norme ci-dessus, le pourcentage d'espaces libres peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation de logements sociaux, pour permettre une plus grande densité de bâti et une qualité de espaces publics partagés.

Exposé des motifs

Le paragraphe relatif aux espaces libres de construction à maintenir sur les parcelles est repris pour distinguer les règles applicables dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (Ua, Ub et Uh) et celles applicables dans les zones économiques et commerciales (Uz et Uzc) :

- **dans les zones Ua, Ub et Uh**, les règles existantes sont maintenues mais remises en forme pour en faciliter la compréhension.
  Exemple : sur une parcelle de 500m², au moins 150m² d'espaces libres doivent être préservés (pourcentage d'espaces libres de 30% minimum). Sur ces 150m², au moins 120m² doivent être aménagés sous forme d'espaces verts (80%).
- **dans les zones Uz et Uzc,** il est proposé un pourcentage unique d'espaces libres. Les parcelles dédiées à l'activité sont quasiment tout le temps supérieures à 350m².

Par ailleurs, le règlement est complété pour prendre en compte la situation spécifique des parcelles bâties existantes et veiller à ce que la nouvelle règle ne fasse pas obstacle à la possibilité de création d'extension ou d'annexes aux habitations existantes. Cette possibilité doit toutefois s'accompagner de mesures permettant de renforcer la biodiversité en ville.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

Secteur	Correspondance	Description
1AU	Zone à urbaniser à vocation habitat	La zone 1AU correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir de nouvelles opérations de logements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUz	Zone à urbaniser à vocation activité	La zone 1AUz correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir les extensions des zones d'activités déjà présentes sur le territoire. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUe	Zone à urbaniser à vocation équipement	La zone 1AUe correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir de nouveaux équipements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rédaction après modification n°1

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

Secteur	Correspondance	Description
1AU	Zone à urbaniser à vocation habitat	La zone 1AU correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir de nouvelles opérations de logements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUz	Zone à urbaniser à vocation activité	La zone 1AUz correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir les extensions des zones d'activités déjà présentes sur le territoire. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
~~**1AUe**~~	~~Zone à urbaniser à vocation équipement~~	~~La zone 1AUe correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir de nouveaux équipements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.~~

Exposé des motifs

Aucune zone 1AUe n'est délimitée sur les plans de zonage. Il n'y a donc pas lieu de mentionner cette zone dans le règlement.

Il est précisé que toute référence à la zone 1AUe figurant dans le règlement est par ailleurs supprimée dans le règlement sans nécessairement être mentionné dans cette notice.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones à urbaniser (AU) :	**1AU**	**1AUz**	**1AUe**	**2AU**	**2AUz**	**2AUe**
Logement	V	V	V	X	X	X

Condition :
En zones 1AUe et 1AUz

- La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction)

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones à urbaniser (AU) :	***1AU***	***1AUz***	***~~1AUe~~***	***2AU***	***2AUz***	***2AUe***
Logement	***V***	***V***	***~~V~~***	***X***	***X***	***X***

Condition :
En zones ~~1AUe~~ et 1AUz

- *Les constructions à destination de logement sont autorisées sous réserve :*
  - *d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage des constructions en lien avec la vocation principale de la zone,*
  - *d'être insérées dans le volume bâti des constructions principales auxquelles elles se rattachent,*
  - *que leur emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol globale de la construction principale dans une limite de 80 m².*

Exposé des motifs

Comme dans les zones urbaines, il est proposé de mieux encadrer les possibilités de réalisation de logement dans les zones d'activités (1AUz). Cela permettra d'éviter la création d'habitations susceptibles d'être par la suite détachées des activités ayant justifié leur réalisation et qui conduirait à permettre l'implantation d'habitants n'ayant aucun lien avec la vocation de la zone au sein de zones économiques.

Pour cela, de nouvelles conditions relatives à l'emprise au sol et à l'implantation du logement dans le volume bâti de la construction sont intégrées.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones à urbaniser (AU) :	***1AU***	***1AUz***	***1AUe***	***2AU***	***2AUz***	***2AUe***
Artisanat et commerce de détail	***V***	***V***	***V***	***X***	***X***	***X***

Condition :
En zones 1AUz et 1AUe :

- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².
- Dans le cas de la vente de biens, l'activité est accessoire d'une activité artisanale, industrielle, d'entrepôts ou de bureaux présente dans la zone (ex : showroom, local de vente directe, concession automobile liée à un garage de réparation etc.) et doit disposer d'une surface de vente minimale de 300m².

- Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions :
  - la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,
  - la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable…) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités…).
- L'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions :
  - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,
  - de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.

En zones 1AUz :
Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones à urbaniser (AU) :	***1AU***	***1AUz***	~~***1AUe***~~	***2AU***	***2AUz***	***2AUe***
Artisanat et commerce de détail	***V***	***V***	~~***V***~~	***X***	***X***	***X***

Condition :
En zones 1AUz ~~et 1AUe~~ :

- ~~Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m².~~
- *Les constructions et installations relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne sont admises que lorsqu'elles sont directement liées et subordonnées à une activité de fabrication, de transformation, de réparation, de logistique ou de stockage exercée à titre principal sur le même tènement.*
  Les espaces ouverts au public, exclusivement destinés à la présentation (showroom) et/ou à la prise de commande des produits issus de l'activité principale du site :
  - *doivent demeurer strictement accessoires et indissociables de l'activité principale ;*
  - *ne peuvent excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'établissement ou 100m² de surface de plancher suivant la règle la plus favorable.*

  La vente directe avec emport immédiat de marchandises et la création d'une surface de vente au détail classique sont interdites.
- *Par dérogation au paragraphe précédent,* l'implantation de points de vente de producteurs locaux (circuits courts) > 300 m² de SV sous conditions :
  - de s'implanter là où une synergie de flux est déjà présente,
  - de justifier que l'implantation n'est pas possible en centralités et en sites d'implantation périphérique, la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site et une bonne intégration paysagère et architecturale.
- , ~~Les extensions des commerces de plus de 300 m² de Surface de vente déjà existants sous conditions :~~
  ~~- la limite de 25 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU,~~
  ~~- la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante), et l'amélioration de l'intégration paysagère de l'unité ou ensemble commercial concerné (végétalisation, gestion eaux pluviales, stationnement perméable…) architecturale et urbaine (liaisons douces, connections aux centralités…).~~

~~**En zones 1AUz :**~~
~~Les logements de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone~~

Exposé des motifs

La référence à la zone 1AUe, inexistante sur les plans de zonage est tout d'abord supprimée dans l'ensemble du règlement.

Pour la zone 1AUz, le règlement autorise actuellement l'implantation de nouvelles surfaces commerciales supérieures à 300m². Cette règle pourrait donc tendre à autoriser largement et sans maîtrise des constructions commerciales isolées dans des zones artisanales et industrielles en contradiction avec les orientations du PADD qui visent à maîtriser le développement commercial sur les sites d'implantation périphériques. Comme pour la zone Uz, le règlement est en conséquence modifié pour exclure l'implantation de commerces classiques sur la zone tout en permettant la création d'espaces de présentation liés aux activités productives d'implantant dans la zone.

En outre, les zones 1AUz n'accueille par essence pas de construction. Il n'y a donc pas lieu de définir de règles concernant les constructions commerciales existantes et leur possibilité d'extension.

Enfin, le paragraphe relatif au logement de fonction en zones 1AUz est supprimé, les conditions de création d'un logement dans ces zones ayant été définies dans le paragraphe relatif au logement (cf. ci-avant).

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones à urbaniser (AU) :	***1AU***	***1AUz***	***1AUe***	***2AU***	***2AUz***	***2AUe***
Les installations classées pour l'environnement	***V***	***V***	***V***	***V***	***V***	***V***

Conditions :

En zones 1AUz et 1AUe :

- Les ICPE sont autorisées à conditions qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

En zones 1 AU, 1AUz, 1AUe, 2AU, 2AUz, 2AUe :

- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Zones à urbaniser (AU) :	***1AU***	***1AUz***	~~***1AUe***~~	***2AU***	***2AUz***	***2AUe***
Les installations classées pour l'environnement	***X***	***V***	~~***V***~~	***X***	***X***	***X***

Exposé des motifs

Comme pour la zone Uz (cf. ci-avant, la zone 1AUz est spécifiquement aménagée pour l'accueil des activités et constitue la zone la plus adaptée pour l'accueil d'installations classées.

Il ne parait donc pas judicieux de fixer des conditions d'implantation pour ces installations classées en zone 1AUz au risque d'exclure de fait l'implantation de ces installations dans des zones d'activités dès lors qu'elle n'aurait pas de rapport avec la vie quotidienne ou la commodité des habitants.

Les installations classées sont ainsi autorisées sans conditions dans la zone 1AUz.

Aucune zone 1AUe n'étant délimitée sur les plans de zonage, il n'y a pas lieu de règlementer les possibilités d'implantation des installations classées dans cette zone.
Enfin, les zones 1AU et 2AU délimitées sur les plans de zonage n'accueillant pas d'installations classées, il n'y a pas lieu de règlementer les possibilités d'extension ou de modification des installations existantes.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

1.2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- *en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*
- *pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.*
- *dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.*

Rédaction après modification n°1

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

1.2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- *en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*
- *pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.*
- *pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.*
- *dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.*

Exposé des motifs

Le règlement prévoit un certain nombre d'exceptions à la règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5).
Dans le cadre de certains projets qualitatifs visant notamment à permettre une densification des espaces urbanisés, il est proposé d'ajouter une nouvelle condition. Elle permettra de donner plus de souplesse et permettra ainsi de mieux prendre en compte les conditions d'ensoleillement des constructions, les effets d'ombre vis-à-vis des constructions voisines…
Cette condition est reprise de celles applicables par ailleurs aux règles générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 4).

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

En zone 1AU :

(…)

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

Rédaction après modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

En zone 1AU :

(…)

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale est limitée à 4,5m à l'égout du toit ou en hauteur maximale dans le cas des toitures terrasses. ~~Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.~~

Exposé des motifs

Concernant la règle de hauteur applicable aux annexes en zone 1AU, il est proposé, comme dans les zones Ub et Uh *(cf. ci-avant)* que celle-ci ne s'applique qu'aux annexes non accolées.

Il est également proposé de supprimer la règle relative aux pentes de toits, qui n'a pas lieu d'apparaitre dans l'article relatif à la règle de hauteur et figure déjà dans l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions (article 8).

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- *pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,*
- *pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour les équipements publics,*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre (ou d'un bâti démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.*

Rédaction après modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

1.2 Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- *pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,*
- *pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour les équipements publics,*
- *en zone 1AU, dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à la création de plus de 5 logements, une hauteur supérieure pouvant aller jusqu'à 12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée pour les constructions à destination de logements sous réserve d'un traitement qualitatif sur le plan architectural, urbain et paysager et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre (ou d'un bâti démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.*

Exposé des motifs

Dans un contexte de densification des opérations d'urbanisme, la règle de hauteur maximale définie pour la zone 1AU (6 mètres à l'égout du toit ou acrotère ; 9 mètres dans le cadre de la réalisation d'un attique) peut se révéler contraignante et faire obstacle notamment à la création de petits immeubles collectifs alors même que cette typologie de logements peut trouver sa place sur le territoire notamment dans les communes pôles.

En conséquence, il est décidé d'introduire une dérogation à la règle générale en proposant que la hauteur puisse monter jusqu'à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère lorsque le projet s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements et sous réserve que le projet prenne en compte la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,

- en ardoise naturelle ou artificielle

- ou en zinc, cuivre ou bac acier. (…)

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,

- en ardoise naturelle ou artificielle

- ou en bardage métallique aspect zinc ou cuivre

Exposé des motifs

Comme en zone urbaine, la terminologie employée est modifiée pour ne pas faire référence à des matériaux mais pour évoquer l'aspect des matériaux métalliques en question.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

(…)

En zone 1AU :

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

(…)

En zone 1AU :

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. ~~Ces toitures terrasses ne pourront pas être accessibles ni aménagées.~~

Exposé des motifs

Cette disposition est supprimée en raison de son illégalité au regard du code de l'urbanisme.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture. Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture. Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture. Dans le

cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.
~~*Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture. Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.*~~

Exposé des motifs
Les zones 1AU étant, par définition, à urbaniser et non construites, il n'y pas lieu de définir une règlementation relative aux constructions existantes.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.3 Clôtures
(…)
En zone 1AU :
A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- *Soit d'un muret plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,*
- *Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie multi spécifique,*
- *Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,*
- *Soit d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.*

Rédaction après modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.3 Clôtures
(…)
En zone 1AU :
A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- *Soit d'un muret plein en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une haie multi spécifique,*
- *Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie multi spécifique,*
- ~~*Soit d'un muret en pierres, parement de pierres ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux composites (claustras, ..) ,*~~
- *Soit d'un grillage simple à claire-voie, doublé ou non d'une haie multi-spécifique, dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.60 mètre.*
-

Exposé des motifs
Le règlement est modifié pour être cohérent avec les adaptations apportées au règlement des zones urbaines sur ce point *(cf. ci-avant)*.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

(…)

En zone 1AU :

(…)

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- *Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum*
- *Les grillages ou dispositifs grillagés à claire voie, doublés d'une haie multi spécifique.*

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

(…)

En zone 1AU :

(…)

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- *Les clôtures composées de matériaux composites à claire voie, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum*
- *Les grillages ou dispositifs grillagés ~~à claire voie~~, doublés d'une haie multi spécifique.*

Exposé des motifs

Le règlement est modifié pour être cohérent avec les adaptations apportées au règlement des zones urbaines sur ce point *(cf. ci-avant)*.

➢ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction avant modification n°1

Article 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes.
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues…).
La superficie des espaces libres doit être au minimum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Parmi ces espaces libres pourront être comptabilisés les toitures et façades végétalisées. Ces espaces libres doivent être aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations, etc.) sur au moins 80% de leur surface.
Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation de logements sociaux.

Rédaction après modification n°1

Article 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes.
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues…).

Dans les zones à urbaniser, des espaces libres de constructions doivent être maintenus. La superficie de ces espaces libres doit représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
Ces espaces libres seront aménagés et traités sous forme d'espaces verts (pelouses, plantations, etc.) sur au moins 80% de leur surface. Les toitures et façades végétalisées pourront être comptabilisées, le cas échéant, dans les surfaces d'espaces libres.
Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation de logements sociaux.

Exposé des motifs
La rédaction est mise en cohérence avec l'adaptation apportée à cette règle pour les zones urbaines (cf. ci-avant). La règle n'est en revanche pas modifiée sur le fond.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

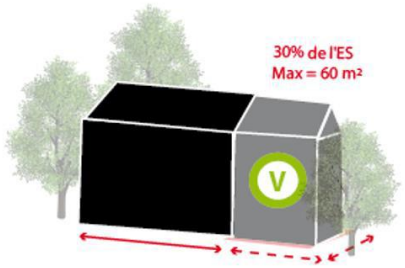
Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Logement	***V***

En zone A – dispositions applicables aux tiers :

- *L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m² supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.*



- *Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans une limite maximale de 50 m² d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une implantation à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.*
- *Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m².*
- *Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

(…)

Rédaction après modification n°1

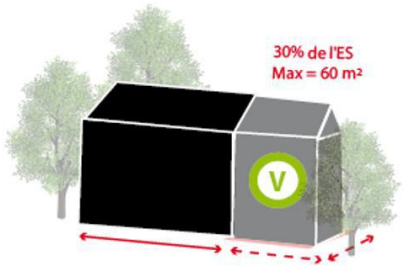
Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Logement	***V***

En zone A – dispositions applicables aux tiers :

- *L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m² supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.*



- *Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans une limite maximale de 40 m² d'emprise au sol par logement (constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non comptabilisées) et une implantation à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale (distance comptée en les points les plus proches de l'annexe et de la construction principale), sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.*
- *Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m².*
- *le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré à ce titre au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il ne conduit pas à la création de plus d'un logement par bâtiment ou local. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*
- *Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :*
  - *D'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille…),*
  - *D'être sur pleine terre,*
  - *D'être démontables,*
  - *Que le sol ne soit pas imperméabilisé*
  - *De ne pas excéder une emprise au sol de 40m² par unité foncière*

(…)

Exposé des motifs

Il est tout d'abord proposé de modifier la règle relative aux annexes aux habitations pour ne pas comptabiliser les annexes existantes dans l'emprise au sol maximale. La règle actuelle tend en effet à faire obstacle à toute possibilité de création d'annexes lorsque l'habitation possède déjà plus de 50m² d'annexes, en contradiction avec le PADD, qui prévoit que *« les hameaux non retenus comme constructibles pourront toutefois accueillir des possibilités d'extension mesurée des constructions ainsi que des annexes des constructions existantes. »* En compensation de ces possibilités supplémentaires, il est proposé de réduire l'emprise au sol maximale de ces nouvelles annexes à 40m².

Il est rappelé que la modification de cette règle est soumise à l'avis de la CDPENAF.
La règle de calcul de la distance de 25 mètres séparant les annexes de la construction principale est ensuite précisé afin d'éviter toute interprétation dans le cadre de l'instruction des autorisations du sol.
Ensuite et afin de limiter le risque de multiplication des logements en zone A par le biais de changement de destination, il est proposé de limiter le nombre de logements pouvant être créé dans le cadre d'un changement de destination. Ainsi, un seul logement pourra être créé dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment existant.
Enfin, la règle existante relative aux possibilités de création d'abris pour animaux en zone A apparaissant, dans le règlement en vigueur, hors du tableau des destinations, nature d'activités et occupations du sol autorisées est introduite dans le paragraphe afin de garantir la cohérence du règlement. Le fond de la règle ne fait l'objet d'aucune modification.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Logement	***V***

En zone A

- *Les constructions et changement de destination vers la destination logement de fonction, strictement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et lié à une nécessité de présence permanente sont autorisés sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :*
  - *Le demandeur du logement de fonction a le statut de chef d'exploitation à titre principal ;*
  - *Une activité agricole déjà existante et pérenne est implantée sur le site ;*
  - *L'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur est avérée, ou bien sa vétusté est telle que sa restauration n'est pas raisonnablement envisageable, ou encore s'il s'agit d'un cas de décohabitation imposée (divorce, …) ;*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Logement	***V***

~~En zone A~~

- ~~*Les constructions et changement de destination vers la destination logement de fonction, strictement liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et lié à une nécessité de présence permanente sont autorisés sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :*~~
  - ~~*Le demandeur du logement de fonction a le statut de chef d'exploitation à titre principal ;*~~
  - ~~*Une activité agricole déjà existante et pérenne est implantée sur le site ;*~~
  - ~~*L'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur est avérée, ou bien sa vétusté est telle que sa restauration n'est pas raisonnablement envisageable, ou encore s'il s'agit d'un cas de décohabitation imposée (divorce, …) ;*~~

Exposé des motifs

Au regard du code de l'urbanisme, les logements de fonction des exploitants agricoles relèvent de la sous-destination « Exploitation agricole » et non de la sous-destination « Habitation ».

Ce paragraphe est donc déplacé dans le paragraphe relatif aux constructions liées à la sous-destination « Exploitation agricole ».

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Artisanat et commerce de détail	***V***

Condition :

En zone A :

- *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :*
  - *o que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,*
  - *o dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
  - *o sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Artisanat et commerce de détail	***V***

Condition :

En zone A :

- ~~*Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :*~~
  - ~~*o que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,*~~
  - ~~*o dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*~~
  - ~~*o sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*~~
- *le changement de destination vers la destination « Artisanat et commerce de détail » d'un bâtiment repéré à ce titre au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

Exposé des motifs

Au regard du code de l'urbanisme, les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles relèvent de la sous-destination « exploitation agricole » et non de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Ce paragraphe est donc déplacé dans le paragraphe relatif aux constructions liées à la sous-destination « Exploitation agricole ».

Par ailleurs, un bâtiment pouvant changer de destination pour de l'artisanat/industrie a été identifié en zone A sur le territoire de la commune de Tresson *(cf. ci-avant).* Pour compléter le dispositif de repérage, il convient, dans le règlement de la zone où est situé le bâtiment, de permettre le changement de destination vers l'artisanat.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Restauration	***V***
				Commerce de gros	***X***
				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	***X***
				Hébergement hôtelier et touristique	***V***

Condition :
En zone A :

- *Les activités d'hébergement et de restauration liées à l'activité agricole devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ;*
- *Des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités ;*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Restauration	***X***
				Commerce de gros	***X***
				Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	***V***

Condition :
En zone A :

- *le changement de destination vers la destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'un bâtiment repéré à ce titre au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

Hébergement hôtelier et touristique	***V***

Condition :
En zone A :

- *Les activités d'hébergement ~~et de restauration~~ situées dans le prolongement de l'activité agricole devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ;*
- *Des constructions neuves liées à ces activités sont possibles pour des locaux techniques d'une emprise au sol globale limitée à 30m².*

Exposé des motifs

La sous-destination « Restauration » ne peut être autorisée en zone A conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La possibilité de création de telles constructions est donc supprimée dans les paragraphes y faisant référence.

Par ailleurs, un bâtiment pouvant changer de destination pour de l'activité de service (salle de réunion/réception) a été identifié en zone A sur le territoire de la commune de Savigné l'Evêque *(cf. ci-avant)*. Pour compléter le dispositif de repérage, il convient, dans le règlement de la zone où est situé le bâtiment, de permettre le changement de destination vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Enfin, concernant les possibilités de constructions en lien avec des activités d'hébergement plusieurs précisions sont apportées :

- Il est tout d'abord précisé que celles-ci doivent être situées dans le prolongement de l'activité agricole pour admettre leur positionnement en zone agricole A,
- La règle actuelle mentionnant une « taille et surfaces limitée » des constructions neuves possibles est trop évasive pour permettre une juste application. Il est proposé de définir une emprise au sol globale maximale de 30m² afin de faciliter l'instruction des demandes et de s'assurer du caractère limité de la surface de ces locaux techniques.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				***V***	

Condition :
En zone A :

- *Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				***V***	

Condition :
En zone A :

- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*
- *les projets d'installation photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve :*
  - *De s'inscrire dans le cadre d'un projet agrivoltaïque conforme à la règlementation en vigueur,*
  - *D'être réalisées au sol, sur des sites identifiés dans un document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers ou sur des sites répondant aux critères définis à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme.*

Exposé des motifs

La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, lesquels peuvent être autorisées en zone A et N dès lors qu'elles répondent aux conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la modification, il est proposé de reprendre la terminologie figurant à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Cela permettrait de ne pas limiter les possibilités aux seules constructions dites techniques mais d'inclure plus largement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (station d'épuration, transformateur, château d'eau, cimetière, champ photovoltaïque, éolienne, etc.) dès lors que celles-ci respectent les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

En outre, pour les projets photovoltaïques au sol (lorsque l'énergie est destinée à être reversée dans le réseau public, ils relèvent de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») et afin de limiter leur impact sur les sols agricoles, il est proposé de prendre en compte le nouveau cadre règlementaire issu de la loi APER du 10 mars 2023 autorisant les installations agrivoltaïques et la possibilité d'implantations d'installations photovoltaïques sur des terrains identifiés dans un document-cadre réalisé à l'échelle départementale (adopté le 7 juillet 2025 pour la Sarthe) ou sur des terrains répondant à certains critères définis par le code de l'urbanisme.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Industrie	***X***
				Entrepôt	***V***

Condition :
En zone A :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Industrie	***V***

Condition :
En zone A :

- *le changement de destination vers la destination « Industrie » d'un bâtiment repéré à ce titre au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

				Entrepôt	***X***

~~***Condition :***~~
~~***En zone A :***~~

- ~~*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.*~~

Exposé des motifs

Au regard du code de l'urbanisme, les constructions liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural relèvent de la sous-destination « Exploitation agricole » et non de la sous-destination « Entrepôt ». Ce paragraphe est donc déplacé dans le paragraphe relatif aux constructions liées à la sous-destination « Exploitation agricole ». La sous-destination « Entrepôt » est en conséquence interdite en zone A conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un bâtiment pouvant changer de destination pour de l'artisanat/industrie a été identifié en zone A sur le territoire de la commune de Tresson *(cf. ci-avant)*. Pour compléter le dispositif de repérage, il convient, dans le règlement de la zone où est situé le bâtiment, de permettre le changement de destination vers l'industrie.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Exploitation agricole	***V***

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
				Exploitation agricole	***V***

Condition :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.,*
- *Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et liées à une nécessité de présence permanente sont autorisées sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :*
  - *Le demandeur du logement de fonction a le statut de chef d'exploitation à titre principal ;*
  - *Une activité agricole déjà existante et pérenne est implantée sur le site ;*
  - *L'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur est avérée, ou bien sa vétusté est telle que sa restauration n'est pas raisonnablement envisageable, ou encore s'il s'agit d'un cas de décohabitation imposée (divorce, …) ;*
  - *Le logement de fonction devra se situer dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.*
  - *1 seul logement de fonction est admis par siège d'exploitation. Lorsqu'il y a plusieurs associés dans l'exploitation agricole, le nombre de logements de fonction est limité à 2 sur un site présentant des activités d'élevage, et à 1 seulement sur un site sans activité d'élevage.*

- *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous réserve que soient réunies les conditions suivantes :*
  - *que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,*
  - *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
  - *sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Exposé des motifs

Hors construction liée à un équipement collectif, seules les constructions agricoles peuvent être autorisées en zone A.

Le règlement actuel mentionne des possibilités de construire des habitations, des constructions commerciales et des entrepôts alors que le code de l'urbanisme ne l'autorise pas.

En revanche, ces constructions, si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, peuvent être autorisées mais relèvent alors de la sous-destination « Exploitation agricole ». Sans modification sur le fond, le règlement est donc mis en cohérence avec la législation.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
Les équipements et constructions liées à la production d'énergie renouvelables				***V***	

Condition :
En zone A :

- *les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;*
- *les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés.*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***
~~*Les équipements et constructions liées à la production d'énergie renouvelables*~~				~~***V***~~	

Condition :
En zone A :

- ~~*les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;*~~
- ~~*les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés.*~~

Exposé des motifs

Le paragraphe dédié aux équipements et constructions liées à la production d'énergies renouvelables est supprimé.

En effet, ces constructions et équipements relèvent de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » déjà règlementées ci-avant en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Les conditions relatives à la création de projets photovoltaïques en zone A ont d'ores et déjà été définies.

Concernant les unités de méthanisation, seules celles fonctionnant avec des matières premières issues de l'activité agricole sont autorisées en zone A au regard de la règlementation et de la jurisprudence. Elles sont dès lors considérées comme des constructions agricoles déjà autorisées en zone A. Il n'y a donc pas lieu d'apporter cette précision dans le règlement.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Règle générale

Pour toutes les constructions :

- *Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.*

Rédaction après modification n°1

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Règle générale

Hors des cas où des règles spécifiques de recul sont applicables en bordure des autoroutes et voies à grande circulation, pour toutes les constructions :

- *En bordure des voies départementales, hors agglomération, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de :*
  - *35 mètres de l'alignement des RD323, RD357, RD301, RD 302, RD83 (portion Montfort-le-Gesnois – St-Mars la Brière), RD33 et RD20 (Le Breil sur Mérize)*
  - *15 mètres de l'alignement des autres voies départementales,*
- *En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.*

Exposé des motifs

Dans le règlement et afin de faciliter l'information des pétitionnaires, il est proposé de rappeler les règles de recul imposées par le Département en bordure des voies dont il a la gestion au travers de son règlement de voirie départemental (hors agglomération).

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

Pour le détail du règlement du PPRi, se référer aux pièces annexes du PLUi.

En zone A :

Les annexes et autres constructions :

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m² maximum par habitation en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi. L'annexe doit se situer au maximum à 25m de la construction.

Rédaction après modification n°1

Article 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

Pour le détail du règlement du PPRi, se référer aux pièces annexes du PLUi.

En zone A :

Les annexes et autres constructions :

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 40m² maximum par habitation sans intégrer les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi et l'emprise au sol des piscines est limitée à 40m². L'annexe ou la piscine doit se situer au maximum à 25m de la construction.

Exposé des motifs

La règle est mise en cohérence avec les modifications apportées à l'article 1 du règlement *(cf. ci-avant).*

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

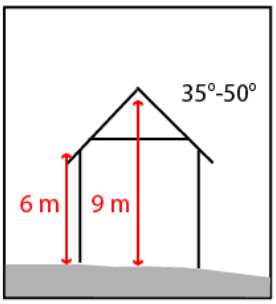
Rédaction avant modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

- *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.*
- *Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.*



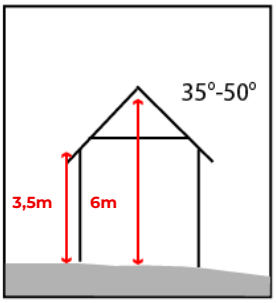
Rédaction après modification n°1

Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

- *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.*



- *Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.*

Exposé des motifs
En campagne, les habitations traditionnelles ont peu souvent un étage et les constructions à étage sont plutôt caractéristiques des zones urbaines.
La hauteur proposée dans le règlement actuel est adaptée pour se limiter à la création de constructions avec rez-de-chaussée et combles aménagées éventuelles, en cohérence avec les habitations situées dans l'espace rural.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.1 Façades

(…)

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.1 Façades

(…)

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et limiter la création de remblais artificiel.

Exposé des motifs
La rédaction est modifiée pour permettre la compréhension de la règle.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation :
La toiture doit être réalisée :
- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc, cuivre ou bac acier. (…)

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.2 Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation :
La toiture doit être réalisée :
- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en bardage métallique aspect zinc ou cuivre

Exposé des motifs
Comme en zone urbaine et à urbaniser, la terminologie employée est modifiée pour ne pas faire référence à des matériaux mais pour évoquer l'aspect des matériaux métalliques en question.

➢ Dispositions applicables aux zones agricoles

Rédaction avant modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

Toutefois, des soubassements en plaques de bétons d'une hauteur maximale de 50cm peuvent être autorisées en limites séparatives.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

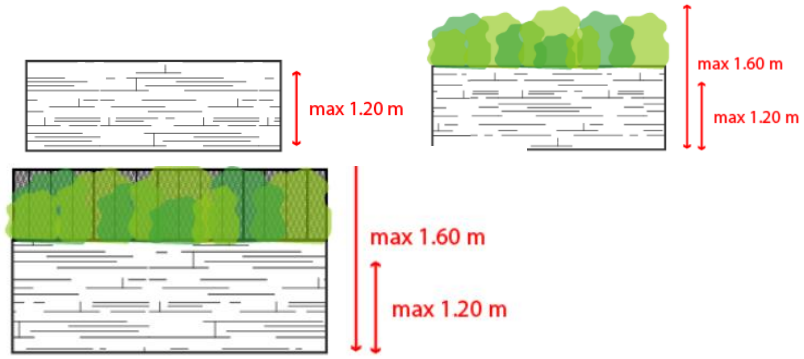
Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

***A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront être constituées :*

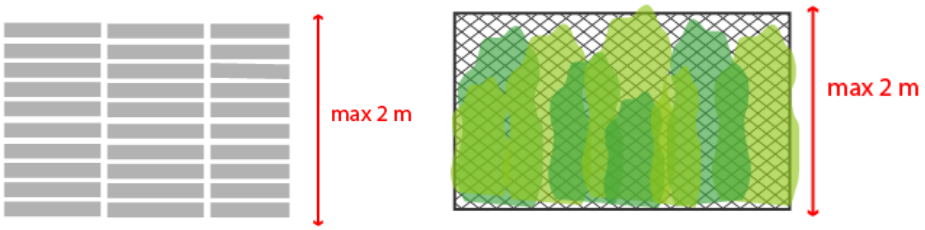
- *Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre,** surmonté ou non d'une haie composée d'essences locales,*
- *Soit d'un **muret en pierres,** parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie composée d'essences locales,*
- *Soit d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1.20 mètre accompagné d'une haie composée d'essences locales*



La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.

En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- *Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum***
- ***Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire-voie doublé d'une haie multi spécifique**.***



En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune (tôle, amiante-ciment etc…) est interdite.
Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Rédaction après modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.3 Clôtures
Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.
Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1,2 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,6 mètre. Dans le cas de soubassement en plaque béton, ceux-ci sont limités à 0,5m maximum.
En bordure des voies départementales et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des hauteurs moins importantes pourront être imposées.
Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Exposé des motifs
Les typologies de clôtures proposées dans le règlement du PLUih en vigueur correspondent davantage à des typologies de clôtures urbaines, peu adaptées aux paysages ruraux du territoire.
Il est proposé de simplifier la rédaction en définissant une règle plus générale mais prenant en considération le caractère rural de la zone.

➢ Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A : les STECAL Az, Azc et Ae

En lien avec la création de STECAL en zone A, un règlement spécifique applicable à ces secteurs est créé dans le cadre de la modification.

Art L 151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Secteur	Correspondance	Description
Az	STECAL lié à la présence d'activités économiques	Le STECAL Az est lié à la présence d'activités économiques isolées au sein de la zone agricole. Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.
Azc	STECAL lié à la présence d'activités commerciales	Le STECAL Azc est lié à la présence d'activités à vocation commerciale isolées au sein de la zone agricole. Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités commerciales ciblées sont admis.
Ae	STECAL lié à la présence d'équipements publics	Le STECAL Ae est lié à la présence d'équipements publics isolés au sein de la zone agricole. Le règlement doit permettre l'évolution des équipements ciblés au regard des besoins.

Exposé des motifs

Le règlement rappelle les dispositions du code de l'urbanisme permettant de créer des STECAL ainsi que les typologies de STECAL créées dans le cadre de la modification tel qu'expliqué ci-avant.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- *de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,*
- *que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.*

Sont seuls autorisés :

1- <u>Dans le STECAL Az</u>

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *pour les constructions à destination de « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Industrie » et « Entrepôt » existantes, les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes à l'intérieur du STECAL :*
    - *dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités à l'intérieur du STECAL ou de 300m² d'emprise au sol, suivant le principe de la règle la plus favorable,*
    - *dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 50 mètres des constructions existantes.*
    - *à la condition qu'elles prennent un aspect satisfaisant permettant de garantir leur insertion dans le paysage rural.*

2- <u>Dans le STECAL Azc</u>

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *pour les constructions à destination de « Artisanat et commerce de détail », « Commerce de gros » et « Entrepôt » existantes, les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes à l'intérieur du STECAL :*
    - *dans la limite de 2000m² d'emprise au sol à l'échelle du STECAL (constructions existantes à la date d'approbation du PLUih non comprises),*
    - *à la condition qu'elles prennent un aspect satisfaisant permettant de garantir leur insertion dans le paysage rural.*

3- <u>Dans le STECAL Ae</u>

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*

- *Pour les constructions à destination de « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Autres équipements recevant du public » existantes, l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à vocation d'équipements à l'intérieur du STECAL.*

Exposé des motifs
L'article 1 définit les possibilités de construire au sein de chacun des STECAL délimités. Ces possibilités ont été définies en cohérence avec les besoins des projets envisagés et les caractéristiques des secteurs concernés.
Elles visent à autoriser de nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes à l'intérieur du STECAL en adaptant les surfaces à construire à la nature de chaque STECAL.

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

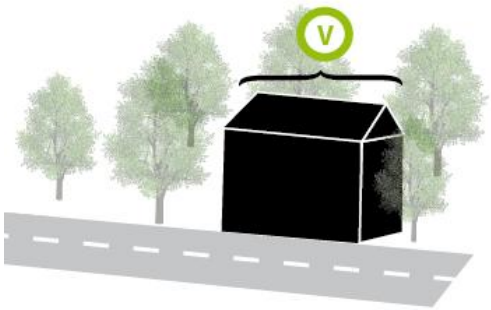
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale
L'ensemble des constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

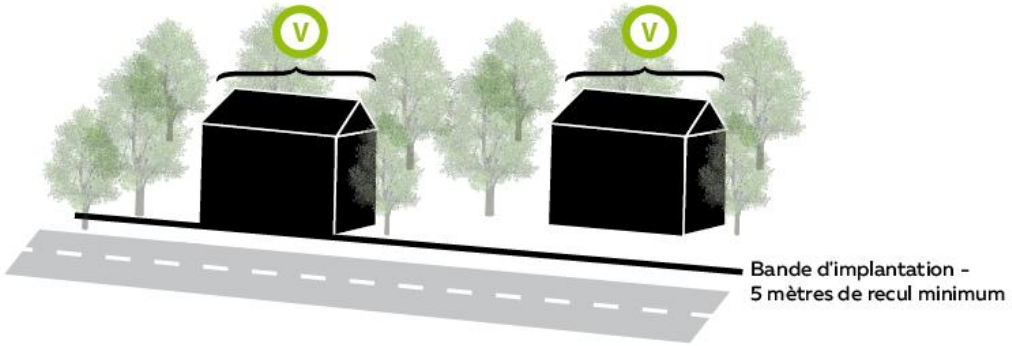
Hors des cas où des règles spécifiques de recul sont applicables en bordure des autoroutes et voies à grande circulation, pour toutes les constructions :

- *En bordure des voies départementales, hors agglomération, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de :*
  - *35 mètres de l'alignement des RD323, RD357, RD301, RD 302, RD83 (portion Montfort-le-Gesnois – St-Mars la Brière), RD33 et RD20 (Le Breil sur Mérize)*
  - *15 mètres de l'alignement des autres voies départementales,*
- *En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :*
  - ***Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,***



Bande d'implantation - Alignement aux voies

  - ***Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres.***



4.2 Dispositions particulières

*Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement****, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.***

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

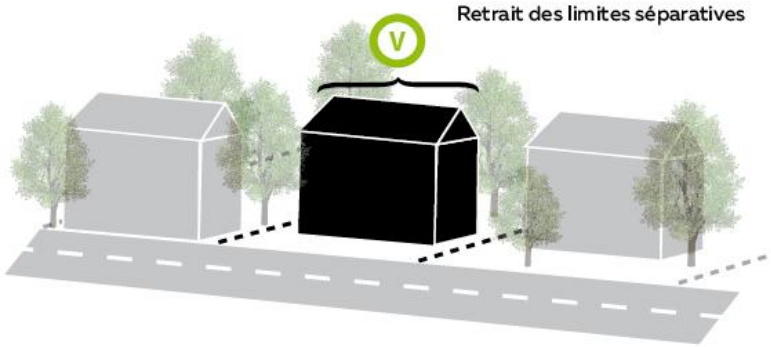
- *les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, …), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, …),*
- *les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, …).*

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- ***Soit en limite(s) séparative(s),***
- ***Soit en retrait des limites séparatives***



5.2 Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- *en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*
- *pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.)*

l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- *dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.*

Exposé des motifs
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'inspirent de celles par ailleurs applicables au sein de la zone A localisée en périphérie des STECAL Az, Azc et Ae. Elles permettent ainsi de garantir une cohérence de traitement de l'ensemble des espaces agricoles du territoire communautaire.

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le STECAL Az
L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL ou à 300m² d'emprise au sol maximum suivant le principe de la règle la plus favorable.

Dans le STECAL Azc :
L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 2000m² à l'échelle de l'ensemble du STECAL.

Dans le STECAL Ae :
L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes dans le STECAL.

Exposé des motifs
L'article 6 relatif à l'emprise au sol des constructions reprend les règles de densité par ailleurs mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

7.1 Règle générale
Dans les STECAL Az, Azc et Ae :
- *La hauteur des constructions est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.*

7.2 Dispositions particulières
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, *à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.*
Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :
- *pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,*
- *pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour les équipements publics,*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.*

Exposé des motifs
Les STECAL Az, Azc et Ae s'appuient sur des constructions à vocation d'activités ou d'équipements existantes. Pour les extensions des constructions existantes ou les nouvelles constructions, le règlement souhaite que leur hauteur soit définie en cohérence avec celles des autres constructions présentes dans la zone en exprimant toutefois la volonté qu'un rapport d'échelle de l'ensemble des constructions soit respecté.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

8.1 Façades
Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements publics :
Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et limiter la création de remblais artificiel.
Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.
Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.
Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- *permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,*
- *alléger les volumes.*

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.
Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

8.2 Toitures
Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements publics :
L'aspect des toitures devra respecter les teintes des matériaux couramment utilisés sur le territoire (tuile plate et ardoise). Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.
Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction.
Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.
Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.
Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture.
Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.
Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8.3 Clôtures
Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.
Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1,2 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,6 mètre.
Pour les autres typologies de clôtures, la hauteur totale sera limitée à 1,6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque cela est justifié par la nécessité de sécurisation des constructions et installations implantées dans le STECAL.
En bordure des voies départementales et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des hauteurs moins importantes pourront être imposées.
Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Exposé des motifs
Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords prennent en compte la vocation d'activités et d'équipements des STECAL concernés tant concernant les façades, que les toitures ou les clôtures.

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles constructions doivent être accompagnées de plantations dans le périmètre du STECAL afin de limiter l'impact visuel de ces constructions dans le paysage naturel. Ces plantations doivent être constituées d'essences locales.
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales.
Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues…).

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

III. Équipements et Réseaux

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 12 – RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales

Exposé des motifs
Les règles définies reprennent les dispositions par ailleurs applicables au sein de la zone agricole A.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph.

Dans le cadre de la modification, le secteur Nmi existant dans le PLUih en vigueur est supprimé et n'est en conséquence plus évoqué dans les éléments présenté ci-après.

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

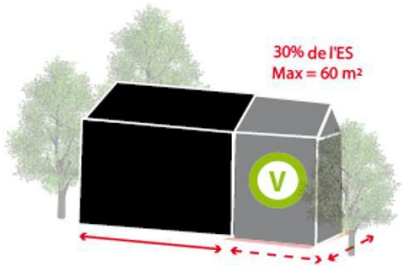
(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Logement	***V***	***X***	***X***	***X***
Hébergement	***V***	***X***	***X***	***X***

En zone N :

- *L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m² supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.*



- *Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans une limite maximale de 50 m² d'emprise au sol par logement (en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi) et une implantation à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.*
- *Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m².*
- *Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

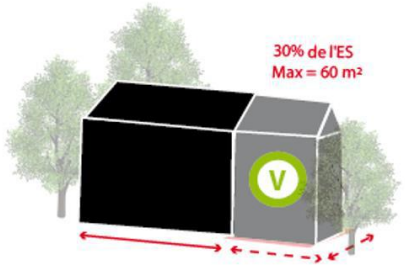
Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Logement	***V***	***X***	***X***	***X***

En zone N :

- *L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus*

de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite de 60m² supplémentaires d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



- *Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans une limite maximale de 40 m² d'emprise au sol par logement (constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non comptabilisées) et une implantation à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale(distance comptée en les points les plus proches de l'annexe et de la construction principale),, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les emprises des piscines sont exclues de ce calcul.*
- *Les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale et leur emprise est limité à 40m².*
- *le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré à ce titre au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il ne conduit pas à la création de plus d'un logement par bâtiment ou local. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*
- *Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve :*
  - *D'être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille…),*
  - *D'être sur pleine terre,*
  - *D'être démontables,*
  - *Que le sol ne soit pas imperméabilisé*
  - *De ne pas excéder une emprise au sol de 40m² par unité foncière*

Hébergement	***X***	***X***	***X***	***X***

<u>Exposé des motifs</u>

En zone N, les possibilités d'extension et de création d'annexes aux habitations existantes sont modifiées pour correspondre aux adaptations apportées à ces mêmes constructions en zone A. Cela permet de garantir une équité de traitement pour l'ensemble des habitations localisées au sein de la zone rurale.

Par ailleurs, le règlement en vigueur autorisait également la sous-destination « hébergement » au sein de la zone N. Aucune construction relevant de cette sous-destination (correspondant à des résidences telles que maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs ou résidences autonomie) n'est présente au sein de la zone. Il n'y a donc pas lieu de règlementer et d'autoriser des possibilités d'évolution de ces constructions.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Artisanat et commerce de détail	***X***	***X***	***X***	***X***
Restauration	***X***	***X***	***X***	***X***
Commerce de gros	***X***	***X***	***X***	***X***
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	***X***	***X***	***X***	***X***
Hébergement hôtelier et touristique	***X***	***X***	***X***	***X***
Cinéma	***X***	***X***	***X***	***X***

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Artisanat et commerce de détail	***X***	***X***	***X***	***X***
Restauration	***X***	***X***	***X***	***X***
Commerce de gros	***X***	***X***	***X***	***X***
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	***V***	***X***	***X***	***X***
Condition : ***En zone N :*** • *le changement de destination vers la destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » d'un bâtiment repéré à ce titre au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*				
Hébergement hôtelier et touristique	***X***	***X***	***X***	***X***
Cinéma	***X***	***X***	***X***	***X***

Exposé des motifs

Par ailleurs, un bâtiment pouvant changer de destination pour de l'activité de service (salle de réunion/réception) a été identifié en zone N sur le territoire de la commune d'Ardenay-sur-Mérize *(cf. ci-avant)*. Pour compléter le dispositif de repérage, il convient, dans le règlement de la zone où est situé le bâtiment, de permettre le changement de destination vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	***V***	***V***	***V***	***V***

Condition :
En zones N, Nl, Nf, Nj :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Nl

- sont admis, les aménagements légers, les occupations du sol et les équipements de plein air en relation avec la présence d'espaces de nature (sentes, parcs …), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	***V***	***V***	***X***	***V***

Condition :
En zones N, Nl, ~~Nf,~~ Nph :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- *les projets d'installation photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve d'être réalisées au sol, sur des sites identifiés dans un document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers ou sur des sites répondant aux critères définis à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme.*

En zone Nl :
Sont, en outre, admis :

- les aménagements légers, les occupations du sol et les équipements de plein air en relation avec la présence d'espaces de nature (sentes, parcs …), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes,
- les constructions légères nécessaires à la fréquentation de la zone par le public ou la mise en valeur des espaces naturels, dans une limite d'emprise globale de 50 m² à l'échelle de l'ensemble de chaque secteur Nl.

Exposé des motifs

Comme en zone A, pour les projets photovoltaïques au sol (lorsque l'énergie est destinée à être reversée dans le réseau public, ils relèvent de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») et afin de limiter leur impact sur les sols agricoles, il est proposé de prendre en compte le nouveau cadre règlementaire issu de la loi APER du 10 mars 2023 autorisant les installations agrivoltaïques et la possibilité d'implantations d'installations photovoltaïques sur des terrains identifiés dans un document-cadre réalisé à l'échelle départementale (adopté le 7 juillet 2025 pour la Sarthe) ou sur des terrains répondant à certains critères définis par le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, en zone Nl, le règlement est complété pour autoriser et encadrer la possibilité de constructions légères destinées à la fréquentation de la zone par le public ou la mise en valeur des espaces naturels. Il peut s'agir de sanitaires, d'abris, etc. L'emprise au sol permis est limitée à 50 m² à l'échelle de l'ensemble du secteur Nl, permettant de garantir une urbanisation très limitée dans les secteurs concernés.

En revanche, la zone Nf, compte tenu de son caractère boisé mais également du fait qu'elle couvre une large partie de la zone Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », présente une sensibilité environnementale forte. Il convient en conséquence d'y interdire des constructions qui se révéleraient incompatibles avec sa vocation et notamment des installations destinées à la production d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque, éolienne, etc.).

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Exploitation forestière	***X***	***X***	***V***	***X***

Condition :
En zones N :

- *Elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et de la valorisation des produits forestiers des propriétés boisées de plus de 25 ha disposant d'un document de gestion durable (plan simple de gestion) en cours de validité (tels que constructions pour le stockage, la transformation ou la commercialisation des produits forestiers, aires de stockage ou de stationnement sous réserve d'une intégration au site)*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Exploitation forestière	***V***	***X***	***V***	***X***

Condition :
En zone N et Nf :

- *Elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et de la valorisation des produits forestiers des propriétés boisées de plus de 25 ha disposant d'un document de gestion durable (plan simple de gestion) en cours de validité (tels que constructions pour le stockage, la*

transformation ou la commercialisation des produits forestiers, aires de stockage ou de stationnement sous réserve d'une intégration au site)

Exposé des motifs

Dans le règlement en vigueur, les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées en zone Nf avec des conditions. Pourtant, le symbole indique qu'il n'y a pas de conditions (case verte) et la condition se réfère à la zone N dans laquelle les constructions forestières ne sont pas permises.
Il convient de remettre en cohérence les règles pour une plus grande compréhension.
La zone N couvre également des espaces forestiers dans lesquels il convient d'appliquer les mêmes possibilités de construire pour en assurer la gestion.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	***V***	***X***	***X***	***X***
Les éoliennes	***V***	***X***	***V***	***X***
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	***X***	***X***	***X***	***X***
Les affouillements et exhaussements de sol	***V***	***V***	***V***	***V***

Condition :

En zones N, Nl, Nf, Nph :

- *Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.*

Les carrières	***X***	***X***	***X***	***X***
Les centres équestres	***X***	***X***	***X***	***X***
Les constructions de moins de 20m²d'emprise au sol en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels	***X***	***X***	***X***	***X***
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	***X***	***X***	***X***	***X***
Les installations classées pour l'environnement	***V***	***X***	***V***	***X***

Condition :

En zone N :

- *L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*

Rédaction après modification n°1

Article 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(…)

Occupations du sol interdites	***X***	*Occupation du sol admises*	***V***	*Occupation du sol admises sous conditions*	***V***

	N	***Nl***	***Nf***	***Nph***

Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	***V***	***X***	***X***	***X***
~~*Les éoliennes*~~	~~***V***~~	~~***X***~~	~~***V***~~	~~***X***~~
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	***X***	***X***	***X***	***X***
Les affouillements et exhaussements de sol	***V***	***V***	***V***	***V***
Condition : ***En zones N, Nl, Nf, Nph :*** • *Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.*				
Les carrières	***X***	***X***	***X***	***X***
Les aires de stationnement ouvertes au public	***V***	***V***	***X***	***X***
Condition : ***En zone N et Nl :*** • *Elles sont nécessaires aux installations et équipements publics existants dans la zone et sous réserve qu'elles soient traitées en matériaux perméables*				
Les centres équestres	***X***	***X***	***X***	***X***
Les constructions de moins de 20m²d'emprise au sol en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels	***X***	***X***	***X***	***X***
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	***X***	***X***	***X***	***X***
Les installations classées pour l'environnement	***V***	***X***	***V***	***X***
Condition : ***En zone N et Nf :*** • *L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.*				

Exposé des motifs

La ligne relative aux éoliennes est supprimée. En effet, ces constructions et équipements relèvent de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » déjà règlementées ci-avant en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les zones N et Nl, des équipements publics peuvent être présents (cimetière, site de loisirs, etc.). La fréquentation de ces équipements peut justifier la création d'aires de stationnement. La modification tend donc à permettre leur création en imposant toutefois qu'ils soient réalisés en matériaux non perméables afin de tenir compte du caractère naturel de la zone.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Règle générale

Pour toutes les constructions :

- *Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.*

Rédaction après modification n°1

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Règle générale
Hors des cas où des règles spécifiques de recul sont applicables en bordure des autoroutes et voies à grande circulation, pour toutes les constructions :

- *En bordure des voies départementales, hors agglomération, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de :*
  - *35 mètres de l'alignement des RD323, RD357, RD301, RD 302, RD83 (portion Montfort-le-Gesnois – St-Mars la Brière), RD33 et RD20 (Le Breil sur Mérize)*
  - *15 mètres de l'alignement des autres voies départementales,*
- *En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.*

Exposé des motifs
Dans le règlement et afin de faciliter l'information des pétitionnaires, il est proposé de rappeler les règles de recul imposées par le Département en bordure des voies dont il a la gestion au travers de son règlement de voirie départemental (hors agglomération).

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1
Article 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :
Pour le détail du règlement du PPRi, se référer aux pièces annexes du PLUi.
En zone N :
Les annexes et autres constructions :
L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m² maximum par habitation en y intégrant les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi.

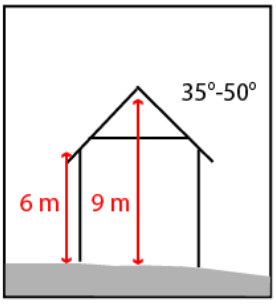
Rédaction après modification n°1
Article 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :
Pour le détail du règlement du PPRi, se référer aux pièces annexes du PLUi.
En zone N :
Les annexes et autres constructions :
L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 40m² maximum par habitation sans intégrer les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLUi et l'emprise au sol des piscines est limitée à 40m². L'annexe ou la piscine doit se situer au maximum à 25m de la construction.

Exposé des motifs
La règle est mise en cohérence avec les modifications apportées à l'article 1 du règlement *(cf. ci-avant).*

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1
Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
En zone N :
Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

- *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.*
- *Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.*



Les annexes et autres constructions :
Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

En zone Nf et Nl :
La hauteur des constructions n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Rédaction après modification n°1
Article 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
En zone N :
Pour les extensions des constructions à usage d'habitation :
- *la hauteur est limitée à la hauteur initiale de la construction existante***.**

Les annexes et autres constructions :
- *Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.*

En zone Nf et Nl :
La hauteur des constructions n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Exposé des motifs
En zone N, la création de nouvelles habitations n'est pas permise (hors changement de destination). Il n'y a donc pas lieu de règlementer cette hauteur. Il convient, en revanche, de définir, une règle de hauteur pour les extensions des habitations. Le règlement est donc modifié en ce sens en réglementant la hauteur de ces extensions par rapport à celle de la construction existante.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.1 Façades
(…)
Pour les bâtiments sylvicoles :
Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Rédaction après modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)
1.1 Façades
(…)
Pour les bâtiments sylvicoles :
Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et limiter la création de remblais artificiel.

Exposé des motifs
La rédaction est modifiée pour permettre la compréhension de la règle.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.2 Toitures
Pour les bâtiments à usage d'habitation :
La toiture doit être réalisée :
- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc, cuivre ou bac acier. (…)

Rédaction après modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.2 Toitures
Pour les bâtiments à usage d'habitation :
La toiture doit être réalisée :
- en petites tuiles plates ou tuiles d'aspect plat, respectant les coloris locaux,
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en bardage métallique aspect zinc ou cuivre

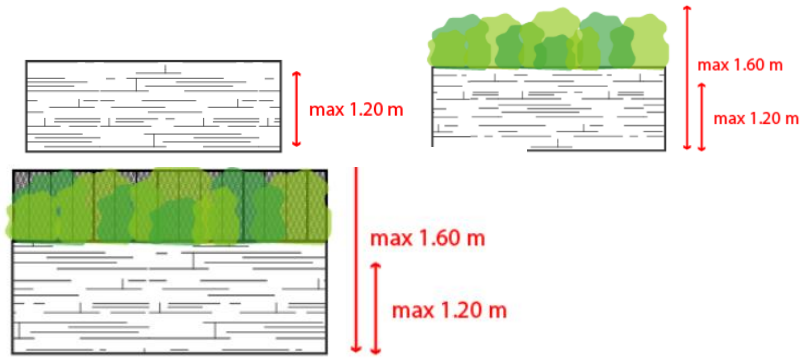
Exposé des motifs
Comme en zone agricole, la terminologie employée est modifiée pour ne pas faire référence à des matériaux mais pour évoquer l'aspect des matériaux métalliques en question.

➢ Dispositions applicables à la zone naturelle et ses sous-secteurs : N, Nl, Nf et Nph

Rédaction avant modification n°1
Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
(…)
1.3 Clôtures
Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.
Toutefois, des soubassements en plaques de bétons d'une hauteur maximale de 50cm peuvent être autorisées en limites séparatives.

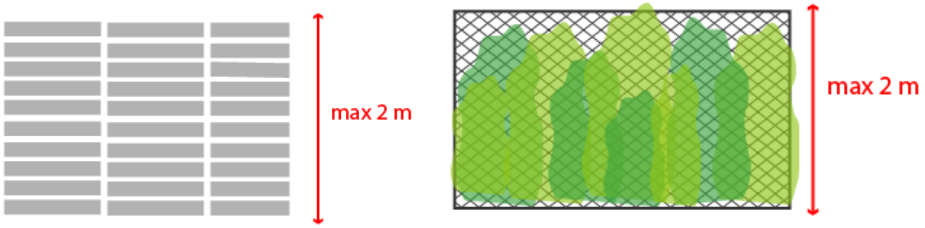
Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.
Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.
Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.
Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :
***A l'alignement des voies et emprises**, les clôtures devront être constituées :*

- *Soit d'un **muret plein** en pierres, parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1,20 mètre,** surmonté ou non d'une haie composée d'essences locales,*
- *Soit d'un **muret en pierres,** parement de pierres, bois ou maçonnerie enduite avec tête de mur, d'une **hauteur maximale de 1.20 mètre** surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, ce dernier doit être accompagné d'une haie composée d'essences locales,*
- *Soit d'un grillage souple d'une hauteur maximale de 1.20 mètre accompagné d'une haie composée d'essences locales*



La hauteur totale maximale ne peut pas excéder 1.60 mètres.
En limites séparatives, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. La hauteur maximale de ces éléments étant relevée à 2 mètres. Sont également admises :

- *Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie, les clôtures avec un soubassement en plaque de béton d'une hauteur de 0,5m maximum***
- ***Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire-voie doublé d'une haie multi spécifique**.***



En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune (tôle, amiante-ciment etc…) est interdite.
Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Rédaction après modification n°1

Article 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

1.3 Clôtures

Dans les zones naturelles et forestières, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement issu de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1,2 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,6 mètre. Dans le cas de soubassement en plaque béton, ceux-ci sont limités à 0,5m maximum.

En bordure des voies départementales et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des hauteurs moins importantes pourront être imposées.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Exposé des motifs

Les typologies de clôtures proposées dans le règlement du PLUih en vigueur correspondent davantage à des typologies de clôtures urbaines, peu adaptées aux paysages ruraux du territoire.

Il est proposé de simplifier la rédaction en définissant une règle plus générale mais prenant en considération le caractère rural de la zone.

Par ailleurs, l'article relatif aux clôtures rappelle les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement applicables pour les clôtures créées en zone naturelle ou forestière (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047087702)

➢ Dispositions applicables aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone N : les STECAL Ngv, Nlt1, Nlt2, Nz, Nce, Nbd, Nca, Nspm, Nj et Ne

Du fait des importantes adaptations apportées aux STECAL comparativement au PLUih en vigueur, la présente partie expose uniquement la nouvelle règlementation applicable dans ces STECAL sans comparaison avec le règlement en vigueur. Les évolutions relatives aux possibilités de construire et aux conditions de hauteur, d'implantation et de densité ont été exposées ci-avant.

Art L 151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Secteur	Correspondance	Description
Ngv	STECAL lié aux aires d'accueil des gens du voyage	Le STECAL Ngv est lié à la présence d'équipements et d'installations destinés à l'accueil des gens du voyage. Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à cet équipement sont admis.
Nlt	STECAL lié à des installations touristiques	Le STECAL Nlt est lié à la présence d'installations touristiques. Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la vocation touristique sont admis. Des possibilités de constructibilité différenciées sont définies au sein du STECAL Nlt1 et du STECAL Nlt2.
Nz	STECAL lié à la présence d'activités économiques	Le STECAL Nz est lié à la présence d'activités économiques isolées au sein de la zone naturelle. Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.
Nz1	STECAL destiné à l'implantation d'équipements de lutte contre l'incendie en lien avec une activité industrielle existante	Le STECAL Nz1 est spécifiquement destiné à permettre la réalisation d'équipements de lutte contre l'incendie près de l'entreprise Cristal Roc à Ardenay-sur-Mérize

Nbd	STECAL lié au secteur du domaine du Bois-Doublé	Le STECAL Nbd est lié à la présence du château du Bois Doublé et ses annexes. Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la mise en valeur touristique du domaine sont admis.
Nce	STECAL lié aux carrières	Le STECAL Nce est lié à la présence de carrière en exploitation ou en projet. Il doit permettre les installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol
Nj	STECAL lié aux jardins collectifs et/ou partagés	Le STECAL Nj couvre les espaces de jardins collectifs ou partagés. Il doit permettre la réalisation des abris de jardin liés à ces espaces.
Nca	STECAL lié à la création d'un refuge/fourrière	Le STECAL Nca est destiné à permettre la création d'un refuge/fourrière pour animaux et les constructions qui lui sont liées.
Nspm	STECAL lié aux installations sportives motorisés	LE STECAL Nspm est lié aux secteurs de pratiques des sports motorisés. Au sein de ce secteur, les constructions en lien avec ces pratiques sont autorisées.
Ne	STECAL lié à la présence d'équipements publics	Le STECAL Ne est lié à la présence d'équipements publics isolés au sein de la zone agricole. Le règlement doit permettre l'évolution des équipements ciblés au regard des besoins.

Exposé des motifs

Le règlement rappelle les dispositions du code de l'urbanisme permettant de créer des STECAL ainsi que les typologies de STECAL créées dans le cadre de la modification tel qu'expliqué ci-avant.

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 et 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- *de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,*
- *que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.*

Sont seuls autorisés :

1- Dans le STECAL Nz

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *Pour les constructions à destination de « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Industrie » et « Entrepôt » existantes, les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes à l'intérieur du STECAL :*
    - *dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités à l'intérieur du STECAL ou de 300m² d'emprise au sol, suivant le principe de la règle la plus favorable,*

- *dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 50 mètres des constructions existantes.*
- *à la condition qu'elles prennent un aspect satisfaisant permettant de garantir leur insertion dans le paysage rural.*

2- *<u>Dans le STECAL Ne</u>*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *pour les constructions à destination de « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » existantes, l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à vocation d'équipements à l'intérieur du STECAL.*

3- *<u>Dans le STECAL Ngv</u>*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions qui leur sont nécessaires ainsi que l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les constructions annexes qui leur sont liées, dans une limite de 40% de la surface du STECAL.*

4- *<u>Dans le STECAL Nbd</u>*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *pour les constructions à destination de « Restauration », « Artisanat et commerce de détail » et « Hébergement hôtelier et touristique », les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes :*
  - *dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités à l'intérieur du STECAL,*
  - *dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 50 mètres des constructions existantes.*
  - *à la condition qu'elles prennent un aspect satisfaisant permettant de garantir leur insertion dans l'ensemble patrimonial et paysager remarquable du site.*

5- *<u>Dans le STECAL Nce</u>*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux autorisés dans la zone ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *L'exploitation des carrières ainsi que les constructions qui sont nécessaires à leur fonctionnement, soumises ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, dans une limite de 100m² d'emprise au sol globale à l'échelle du STECAL,*

6- *Dans le STECAL Nj*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les abris de jardin liés aux jardins collectifs/partagés existants dans une limite d'un abri de 12m² d'emprise au sol maximum par jardin individuel.*

7- *Dans le STECAL Nca*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *Les constructions liées et nécessaires aux activités de refuge/fourrière dans une limite d'emprise au sol maximale de 100m².*

8- *Dans le STECAL Nspm*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *Les nouvelles constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives motorisées pratiquées dans la zone et les extensions des constructions existantes dans une limite de 200m² d'emprise au sol globale (constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non comprises).*

9- *Dans le STECAL Nlt1*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *la réfection des constructions existantes,*
- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *Les constructions à usage d'habitation strictement liées à la surveillance et au gardiennage des constructions à vocation touristique présentes dans la zone dans une limite de 100 m² d'emprise au sol maximum,*
- *Les piscines liées aux activités touristiques existantes, couvertes ou non, dans une limite de 100m² maximum et sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des constructions auxquelles elles se rattachent.*
- *Pour les constructions à destination de « Restauration », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques », les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes, dans une limite de 600m² d'emprise au sol globale à l'échelle du STECAL (constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non comprises)*

10- *Dans le STECAL Nlt2*

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *la réfection des constructions existantes,*

- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,*
- *Pour les constructions à destination de « Restauration », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » existantes, les extensions et/ou constructions nouvelles liées et nécessaires aux activités existantes :*
    - *dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités existantes à l'intérieur du STECAL,*
    - *dans le cas de nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont situées à moins de 50 mètres des constructions existantes.*

11- Dans le STECAL Nz1

- *les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique,*
- *les aires de stationnement ouvertes au public,*
- *les installations et ouvrages en lien avec la protection contre le risque d'incendie et la gestion des eaux pluviales.*

Exposé des motifs

L'article 1 définit les possibilités de construire au sein de chacun des STECAL délimités. Ces possibilités ont été définies en cohérence avec les besoins des projets envisagés et les caractéristiques des secteurs concernés.

Elles visent à autoriser de nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes à l'intérieur du STECAL en adaptant les surfaces à construire à la nature de chaque STECAL.

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

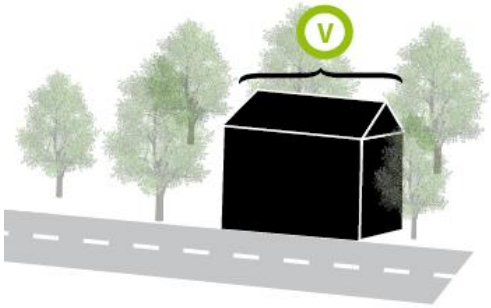
ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

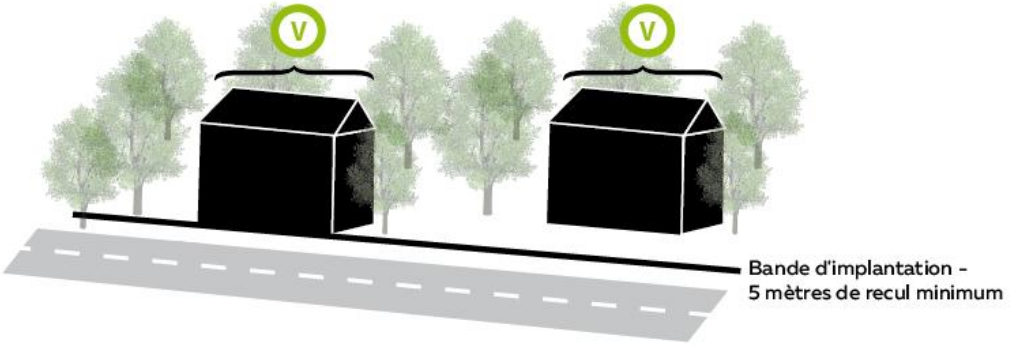
L'ensemble des constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Hors des cas où des règles spécifiques de recul sont applicables en bordure des autoroutes et voies à grande circulation, pour toutes les constructions :

- *En bordure des voies départementales, hors agglomération, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de :*
    - *35 mètres de l'alignement des RD323, RD357, RD301, RD 302, RD83 (portion Montfort-le-Gesnois – St-Mars la Brière), RD33 et RD20 (Le Breil sur Mérize)*
    - *15 mètres de l'alignement des autres voies départementales,*
- *En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :*
    - ***Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,***



- ***Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 5 mètres.***



4.2 Dispositions particulières

*Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement****, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.***

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

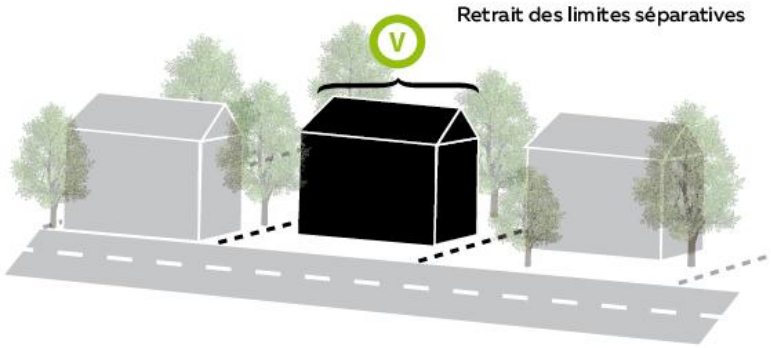
- *les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, …), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, …),*
- *les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, …).*

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- ***Soit en limite(s) séparative(s),***
- ***Soit en retrait des limites séparatives***



5.2 Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- *en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant sans aggravation de la situation actuelle, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*
- *pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.*
- *dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.*

Exposé des motifs

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'inspirent de celles par ailleurs applicables au sein de la zone N localisée en périphérie des STECAL. Elles permettent ainsi de garantir une cohérence de traitement de l'ensemble des espaces naturels du territoire communautaire.

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le STECAL Nz

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL ou à 300m² d'emprise au sol maximum suivant le principe de la règle la plus favorable.

Dans le STECAL Ne :

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL.

Dans le STECAL Ngv :

L'emprise au sol maximale cumulée (constructions existantes et nouvelles) est limitée à 40% de la surface du STECAL

Dans le STECAL Nbd :

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL.

Dans le STECAL Nce :

L'emprise au sol maximale des constructions liées aux activités de carrière autorisées dans la zone est limitée à 100m² maximum à l'échelle du STECAL

Dans le STECAL Nj :

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est limitée à 12m² par jardin individuel.

Dans le STECAL Nca :
L'emprise au sol des constructions liées aux activités autorisées dans la zone est limitée à 100m² à l'échelle du STECAL.
Dans le STECAL Nspm :
L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 200m² d'emprise au sol maximum.
Dans le STECAL Nlt1 :
L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes à usage de restauration, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques est limitée à 600m² d'emprise au sol maximum.
L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination d'habitation est limitée à 100m² d'emprise au sol maximum.
L'emprise au sol des piscines est limitée à 100m² maximum.
Dans le STECAL Nlt2 :
L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées aux activités présentes dans la zone.

Exposé des motifs
L'article 6 relatif à l'emprise au sol des constructions reprend les règles de densité par ailleurs mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

7.1 Règle générale
Dans les STECAL Nz, Ne, Nbd, Nspm et Nlt2 :
- *La hauteur des constructions est limitée à la plus grande hauteur des constructions existantes dans la zone. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.*

Dans les STECAL Ngv, Nca, Nce et Nj :
- *La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus.*

Dans le STECAL Nlt1:
- *La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus.*

7.2 Dispositions particulières
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, *à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.*
Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :
- *pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,*
- *pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *pour les équipements publics,*
- *en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.*

Exposé des motifs

La règle relative à la hauteur est définie en fonction du contexte de chaque STECAL.

Les STECAL Nz, Ne, Nbd, Nspm et Nlt2 s'appuient sur des constructions à vocation d'activités, touristiques ou d'équipements existantes. Pour les extensions des constructions existantes ou les nouvelles constructions, le règlement souhaite que leur hauteur soit définie en cohérence avec celles des autres constructions présentes dans la zone en exprimant toutefois la volonté qu'un rapport d'échelle de l'ensemble des constructions soit respecté.

Pour les STECAL Ngv, Nca, Nce et Nj, le règlement fixe des possibilités de construire plus limitées et au regard de la typologie des constructions envisagées, il parait justifié de fixer des règles de hauteur plus stricte, à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour le STECAL Nlt1, s'agissant de sites touristiques majeurs (Site des Sittelles à Montfort-le-Gesnois et camping du château de Chanteloup à Sillé-le-Philippe), la règle de hauteur est plus importante, en cohérence notamment avec les projets à l'étude sur ces sites.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

8.1 Façades

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements publics :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et limiter la création de remblais artificiel.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- *permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,*
- *alléger les volumes.*

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

8.2 Toitures

Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements publics :

L'aspect des toitures devra respecter les teintes des matériaux couramment utilisés sur le territoire (tuile plate et ardoise). Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction.

Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.

Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture.
Leur mise en œuvre pourra s'effectuer soit en intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, soit en sur-toiture.
Dans le cas d'implantation en sur-toiture, celle-ci devra se réaliser en harmonie avec le projet architectural et l'environnement proche.
On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.
Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

8.3 Clôtures
Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.
Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1,2 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,6 mètre.
Pour les autres typologies de clôtures, la hauteur totale sera limitée à 1,6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque cela est justifié par la nécessité de sécurisation des constructions et installations implantées dans le STECAL.
En bordure des voies départementales et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, des hauteurs moins importantes pourront être imposées.
Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Exposé des motifs
Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords prennent en compte la vocation des STECAL concernés tant concernant les façades, que les toitures ou les clôtures.

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles constructions doivent être accompagnées de plantations dans le périmètre du STECAL afin de limiter l'impact visuel de ces constructions dans le paysage naturel. Ces plantations doivent être constituées d'essences locales.
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales.
Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues…).

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

III. Équipements et Réseaux

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs à la voirie et aux accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 12 – RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales

Exposé des motifs
Les règles définies reprennent les dispositions par ailleurs applicables au sein de la zone naturelle N.

X- TABLEAU D'EVOLUTION DES ZONES DU PLUIH

Zone	Superficie avant modification n°1 (en ha)	Superficie après modification n°1 (en ha)	Evolution (en ha)
Ua	268,17	268,17	-
Ub	933,45	933,99	+0,54
Uh	65,53	65,53	-
Ue	39,77	39,36	-0,41
Uz	201,36	201,23	-0,13
Uzc	11,02	11,02	-
1AU	32,7	38,6	+5,9
1AUz	15,37	15,37	-
2AU	27,18	20,85	-6,33
2AUe	5,02	5,02	-
2AUz	12,81	12,81	-
A	23046,96	23047,37	+0,41
N	9329,32	9641,92	+312,6
Nmi	552,39	-	-552,39
Nph	27,01	27,01	-
Nf	5131,51	5398,38	+266,87
Nbd	0,36	0,36	-
Nce	28,4	17,58	-10,82
Ngv	1,56	1,56	-
Nj	11,31	5,35	-5,96
Az/Nz/Nz1	15,88	19,73	+3,85
Nl	28,82	11,11	-17,71
Nlt/Nlt1/Nlt2	19,61	8,3	-11,31
Ae/Ne	-	0,71	+0,71
Azc	-	1,68	+1,68
Nca	-	0,22	+0,22
Nspm	-	12,27	+12,27
TOTAL	**39805,5**	**39805,5**	**-**

XI- BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) peut résulter de la modification de l'affectation d'un terrain initialement à vocation agricole, naturelle ou forestiers pour le transformer en surfaces urbanisées.

Dans le cadre de la modification, certaines évolutions apportées au PLUih sont susceptibles de faciliter la consommation d'ENAF du fait d'une constructibilité facilitée. Il s'agit :

- de l'ouverture à l'urbanisation de 4 zones 2AU sur les communes de Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, St-Corneille et Nuillé-le-Jalais *(parties 1 et 2).* Elle porte sur une surface d'environ 6,52 ha.
  NB : sur la zone 1AU « Les Sablons » à St-Corneille, une parcelle de 3000m² était occupée jusqu'en 2021 par une ancienne discothèque. Sur cette parcelle, il est considéré que l'urbanisation de la zone ne constitue par une consommation d'ENAF.
- de la création ou extension de STECAL *(partie 5).* Ces évolutions vont induire une consommation potentielle d'ENAF d'environ 4,54 ha.

A l'inverse, certaines adaptations apportées vont permettre de mieux préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers à moyen et long terme :

- du fait de la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Genets 2 » à Nuillé-le-Jalais sur environ 0,98 ha *(partie 2),*
- du fait de la suppression de certains STECAL *(partie 5)* qui vont permettre de préserver environ 0,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au global, la modification du PLUih est donc susceptible de permettre immédiatement une consommation d'ENAF nette d'environ 9,58 ha.

Point sur la consommation d'ENAF

Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF sur la Communauté de communes a représenté 294,83 ha (29,5 ha par an) selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols.

Le SCOT approuvé du Pays du Mans inscrit un objectif de réduction de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 de -56% par rapport à la décennie précédente soit une consommation d'ENAF maximale de 129,7 ha.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUih définit quant à lui une consommation d'ENAF limitée à 93 ha (dont 65 ha pour l'habitat et 28 ha pour l'activité économique) sur la période 2021-2031, compatible avec les objectifs du SCOT.

Entre 2021 et 2025, suivant la méthodologie mise en place par le Pays du Mans, la consommation d'ENAF sur le Gesnois Bilurien a représenté 10,7 ha (2,14 ha par an) marquant un ralentissement important comparativement à la moyenne observée entre 2011 et 2021.

Entre 2026 et 2030 et afin de respecter les objectifs du PADD du PLUih, le développement en extension devra en conséquence se limiter à 82,3 ha sur le territoire du Gesnois Bilurien.

A l'issue de la modification :

- les zones à urbaniser immédiatement constructibles (zones 1AU) représenteront une surface de 53,97 ha,
- les STECAL pourront potentiellement induire une consommation d'ENAF d'environ 4,54 ha.

soit un consommation maximale de 58,5 hectares respectant les objectifs définis au PADD. La modification ne remet donc pas en cause la trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces, naturels, agricoles et forestiers fixés par le Gesnois Bilurien dans son document d'urbanisme communautaire.

B. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

L'analyse est établi sur la période 2021-2024 (période triennale dans le cadre du volet « programme de l'habitat »pour chaque commune et présente la répartition de la production de logements en renouvellement urbain (RU) et celle en extension des enveloppes urbaines.

Typologie armature urbaine	Commune	Production totale logement (valeur absolue)	Dont production logements en RU (valeur absolue)	Dont production logements en RU (pourcentage)	Dont production logements en extension (valeur absolue)	Dont production logements en extension (pourcentage)
Pôle d'équilibre	Connerré	17	17	100%	0	0%
Pôle périurbain	Montfort-le-Gesnois	34	27	79%	7	21%
	Savigné l'Evêque	63	18	28%	45	72%
	St-Mars-la-Brière	39	36	92%	3	8%
Pôle de bassin de vie rural	Bouloire	15	14	93%	1	7%
Pôle intermédiaire	Le-Breil-sur-Mérize	3	3	100%	0	0%
	Lombron	7	7	100%	0	0%
	Thorigné-sur-Dué	17	14	82%	3	18%
Communes aux dynamiques périurbaines	Ardenay-sur-Mérize	12	0	0%	12	100%
	St-Célérin-le-Géré	16	6	37%	10	63%
	St-Corneille	35	6	17%	29	83%
	Sillé-le-Philippe	2	2	100%	0	0%
	Soulitré	1	0	0%	1	100%
	Torcé-en-Vallée	3	3	100%	0	0%
Communes aux caractéristiques rurales	Coudrecieux	1	0	0%	1	100%
	Maisoncelles	0	-	-	-	-
	Nuillé-le-Jalais	2	2	100%	0	0%
	St-Michel-de-Chavaignes	2	2	100%	0	0%
	Surfonds	1	0	0%	1	100%
	Tresson	0	-	-	-	-
	Val-de-la-Hune	4	4	100%	0	0%
TOTAL		**274**	**161**	**59%**	**113**	**41%**

Les résultats montrent que la densification s'est progressivement mise en place sur le territoire communautaire qu'elle soit publique et/ou privée, accompagnée ou subie. L'enjeu pour le territoire

est de s'emparer du sujet et d'accompagner l'ensemble des projets afin d'optimiser le foncier disponible dans les enveloppes urbaines tout en favorisant l'apparition de formes urbaines compatibles avec les caractéristiques urbaines de chaque commune.

Pour les 3 communes de Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois et St-Corneille, le tableau ci-dessous présente les opérations projetées et connues à ce jour en renouvellement urbain et en extension.

Commune	Production projetée/ connue	Dont production en RU	Dont production en extension
Montfort-le-Gesnois	97	31	66
	Les chiffres intègrent : • en renouvellement urbain : une opération Sarthe Habitat (10 logements et le projet du Champ de Foire (21 logements) • en extension : la zone 1AU du Domaine des Roses (41 logements dont 33 réalisés en 2025) et la zone 1AU « Route de Fâtines » ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification		
Savigné l'Evêque	109	0	109
	Les chiffres intègrent la zone 1AU - Extension Grande Rue (permis d'aménager déposé pour 64 logement) et la zone 1AU « Beauregard » ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification		
St-Corneille	65	12	53
	Les chiffres intègrent : • en renouvellement urbain : une opération de la Mancelle d'Habitation sur les arrières de l'école (12 logements) • en extension : la zone 1AU « Les Sablons » ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification		

Aucune projection de la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension ne saurait être réalisée sur la base de ces chiffres.
Le nombre de logements réalisés en renouvellement urbain est en effet basé uniquement sur les projets connus à ce jour. Or les premières années d'application du PLUih ont montré que la densification de l'enveloppe urbaine s'effectue progressivement, au gré des opportunités (opérations d'ensemble, divisions parcellaires, etc.) et a constitué l'essentiel de la production de logements. Cette densification se poursuivra dans les années à venir, en parallèle de l'urbanisation des zones à urbaniser, dans des proportions toutefois non connues.

C. POINT DE SITUATION CONCERNANT L'ETAT DE SITUATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Le tableau ci-dessous présente l'état d'avancement de l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation (zone 1AU) sur l'ensemble du territoire.

Commune	Nom de la zone	Surface (en ha)	Projet connu à ce jour	Date dépôt permis d'aménager	Nombre de logements projetés	Nombre de logements construits au 1er janvier 2026
Connerré	1AU – Secteur des landes	4	non	-	-	-
Savigné l'Evêque	1AU – Extension Grande Rue	2,4	oui	20/10/2025	64	0

Commune	Nom de la zone	Surface (en ha)	Projet connu à ce jour	Date dépôt permis d'aménager	Nombre de logements projetés	Nombre de logements construits au 1er janvier 2026
Montfort-le-Gesnois	1AU – Domaine des Roses	1,9	oui	1/04/2025	41	33
St-Mars-la-Brière	1AU – Les Hauts des Champs	5	non	-	-	-
Le-Breil-sur-Mérize	1AU – Secteur du Landon	4,5	oui	13/10/2025	42	0
Lombron	1AU - Montchevreau	1,3	non	-	-	-
Thorigné-sur-Dué	1AU – Bourg Sud	0,9	oui	2026	Inconnu à ce jour	0
	1AU – Rue des Violettes	1,4	non	-	-	-
Sillé-le-Philippe	1AU – Extension centre-bourg	1,9	non	-	-	-
Torcé-en-Vallée	1AU - Arrière école	1,9	non	-	-	-
	1AU – Secteur stade	1,5	non	-	-	-
Soulitré	1AU - Ecoquartier	1,3	oui	2019	17	9
Ardenay-sur-Mérize	1AU – Rue de la source	0,9	oui	2026	Inconnu à ce jour	0
	1AU – Rue des châtaigneraies	0,4	non	-	-	-
Nuillé-le-Jalais	1AU – Les Genêts 2	0,9	non	-	-	-
St-Michel de Chavaignes	1AU – Extension bourg	1,2	non	2014 (caduc)	-	-
Coudrecieux	1AU – Lotissement de la Cour	0,4	non	-	-	-
Val-de-la-Hune	1AU – Secteur Ouest	0,6	oui	2026	Inconnu à ce jour	0
Surfonds	1AU – Extension du bourg	1,4	oui	2026	Inconnu à ce jour	0